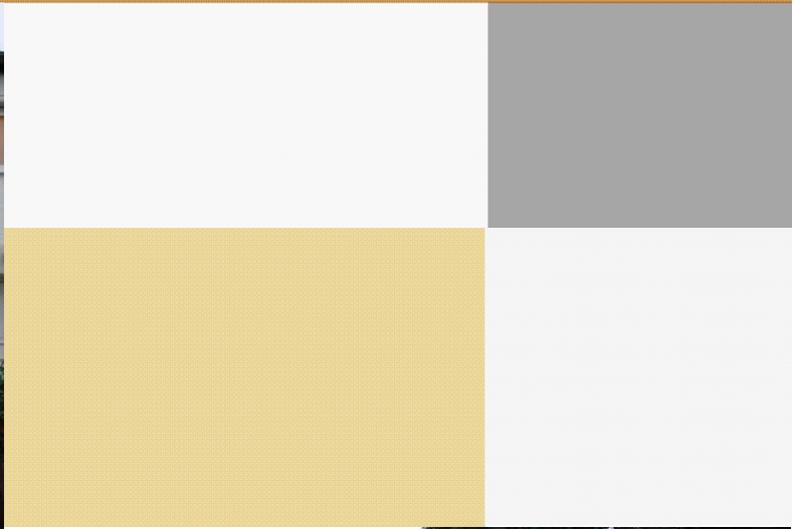




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten Grote Raak 86, 22417 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
	3.1. Grundbuch von Langenhorn Blatt 8011	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	4
	3.2. Liegenschaftskataster	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	5
	3.4. Erschließung	5
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	6
	3.6. Denkmalschutz	6
	3.7. Energieausweis	6
	3.8. Nutzungsverhältnisse	7
4.	Beschreibung	7
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	7
	4.2. Beschreibung des Gebäudes	7
	4.3. Beschreibung der Außenanlagen	9
5.	Beurteilung.....	10
	5.1. Größe	10
	5.2. Grundrissgestaltung.....	10
	5.3. Belichtung	10
	5.4. Ausstattung	10
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	11
	5.6. Lage	12
6.	Bewertung	14
	6.1. Bodenwert	14
	6.2. Gebäudewert/Sachwert	16
	6.3. Marktlage.....	17
7.	Verkehrswert.....	19
8.	Berechnungen	20
9.	Anmerkungen	25

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Reihenmittelhaus
Straße:	Grote Raak 86
PLZ/Ort:	22417 Hamburg
Stadtteil:	Langenhorn
Amtsgericht:	Hamburg
Grundbuch:	von Langenhorn Blatt 8011
Gemarkung:	Langenhorn
Flurstück:	6729
Grundstücksgröße:	201 m ²
Wertermittlungstichtag:	28. November 2024
Wohnfläche:	ca. 62,40 m ²
Baujahr:	ca. 1958
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	14 Jahre
Bodenwert:	€ 138.690,00
Verkehrswert frei lieferbar	€ 205.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 3.285,00/m ²
Verkehrswert nicht besichtigt	€ 170.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche:	€ 2.724,00/m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 71 des Amtsgerichts Hamburg vom 02.09.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **71 K 20/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Reihenmittelhauses zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks mit dem Reihenhaus habe ich am 28.11.2024 in Gegenwart meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth, vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 17.10.2024 informiert.

Der Schuldner war nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen, insbesondere denen aus der Bauakte, vor.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 12.09.2024
- Liegenschaftskarte vom 19.08.2024 (Blatt 30 der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 19.08.2024 (Blatt 31 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 24.10.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 19.08.2024 (Blatt 29 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Langenhorn 28 vom 23.01.1985
- Grundrisse aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Langenhorn Blatt 8011

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Grundstück der Gemarkung Langenhorn, Flurstück 6729, Hof- und Gebäudefläche, Grote Raak 86, **Grundstücksgröße 201 m²**.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die auf dem Grundstück liegenden Versorgungsleitungen und Leitungen anderer Art zu dulden, offen zu halten, soweit gesetzlich zulässig, zu unterhalten und betriebsbereit zu halten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.05.1968 für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Langenhorn Blatt 8010 bis 8014 (mit Ausnahme dieses Blattes); eingetragen am 28.02.1969.
3. Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung von Gemeinschaftsflächen für die jeweiligen Eigentümer von Langenhorn Blätter 9171 und 8832 – als Gesamtgläubiger – gemäß Bewilligung vom 11.05.1998 (Notar Dr. Paul-Joachim v. Wissel in Hamburg, Ur-Nr. 1587/1998, ON 11); eingetragen am 02.07.1998.

Derartige Eintragungen sind bei Reihenhousanlagen üblich und schränken die Nutzung des Grundstücks nicht ein.

Die Reallast zieht aber eine finanzielle Beteiligung an der Unterhaltung von Gemeinschaftsflächen nach sich. Ich gehe davon aus, dass sich diese Kosten im Rahmen halten, so dass diese Lasten keinen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen.

3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Bestandsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 6729, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Grote Raak 86

Fläche: 201 m²

Tatsächliche Nutzung: 201 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 6729 der Gemarkung Langenhorn **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straße Grote Raak 86 und die Wohnwege sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Straße Grote Raak liegen ein **Schmutz- und ein Regenwassersiel**. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Die Fronten zu den Wohnwegen sind unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein **Schmutzwassersiel** entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

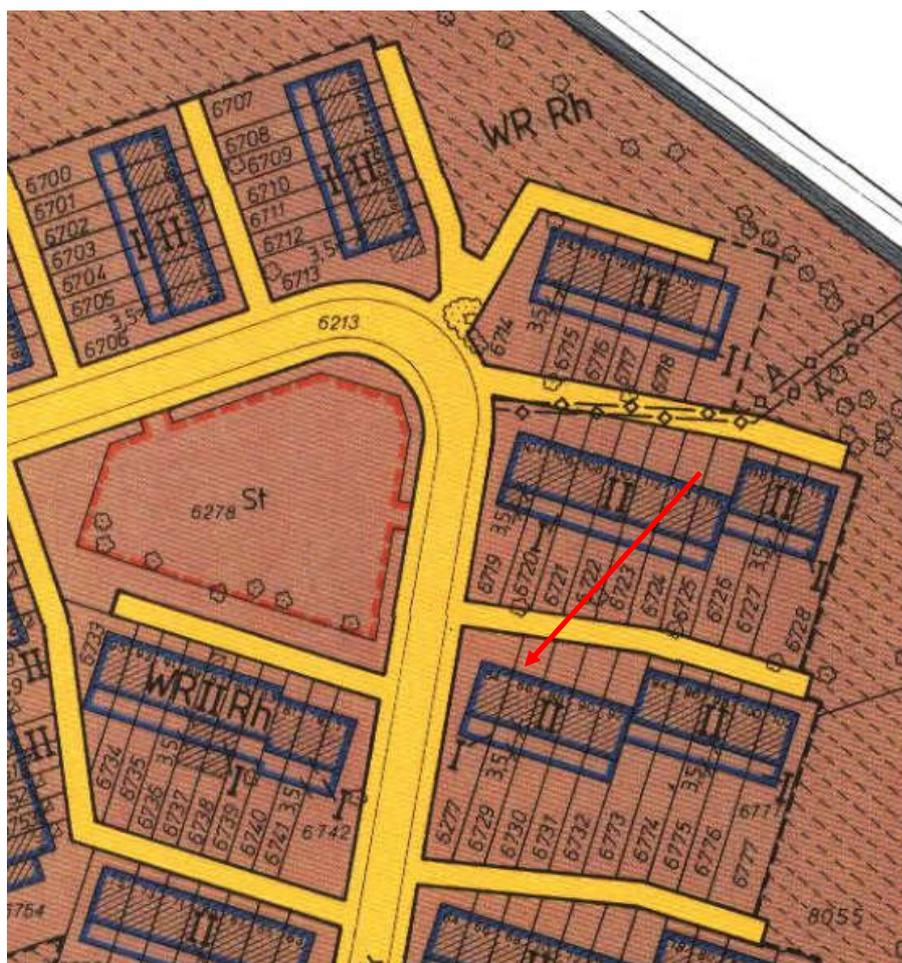
Die Beitragspflicht für ein **Regenwassersiel** entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Wohnwegen ist nicht anzunehmen, da alle Häuser über die gemeinsame Sielleitung an das Siel in der Straße angeschlossen sind (siehe Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1).

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Langenhorn 28 vom 23.01.1985 mit der Ausweisung **WR Rh 2** (Reines Wohngebiet mit Reihenhausbauung in 2-geschossiger Bauweise).

In der Siedlung sind auch Stellplatzflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Langenhorn 28

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Grote Raak 86 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Grote Raak 86 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Reihenmittelhaus scheint nicht vermietet zu sein. Der Name des Eigentümers und Schuldners war am Briefkastenschild zu lesen.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte.

Das 201 m² große Flurstück 6729 ist annähernd parallellogrammartig geschnitten. Das Grundstück ist 5,50 m breit und durchschnittlich 37 m lang.

Das Grundstück ist mit einem Mittelreihenhaus bebaut, welches sich auf der nördlichen Grundstückshälfte befindet. Das zu bewertende Objekt befindet sich in einer Reihenhausezeile mit insgesamt 10 Reihenhäusern, wovon jedes Reihenhaus auf einem eigenen Grundstück steht.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes Mittelreihenhaus mit Erd- und Obergeschoss.



Vorderseite mit Eingangsbereich (Nordseite)



Gebäudevorderseite (Nordwesten)



Gebäuderückseite mit Garten (Südseite)

Baujahr ca. 1958

Baubeschreibung:

Bauart massiv, Putzfassade, Satteldach mit Dachpfannendeckung, hölzerner Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster, Fenstersohlbänke in Zink, Hauseingangstür massiv aus Holz, feststehendes Seitenteil mit Glaseinsätzen, Eingangsbereich mit zwei Treppenstufen und ohne Vordach.

Über die Art der Wärme- und Warmwasserversorgung kann ich keine Aussage treffen.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoss

- a. Kellerflur, ca. 4,40 m²
- b. Heizungskeller, ca. 6,40 m²
- c. Kellerraum, ca. 20,60 m²

Die **Nutzfläche im Kellergeschoss** beträgt **ca. 31,40 m²**.

Erdgeschoss

1. Flur, ca. 4,40 m²
2. Küche, ca. 6,40 m²
3. Wohnzimmer, ca. 20,60 m²
- Terrasse, nicht zur Wohnfläche angerechnet

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 31,40 m²**.

Obergeschoss

1. Flur, ca. 3,10 m²
2. Kinderzimmer, ca. 10,60 m²
3. Bad, ca. 3,50 m²
4. Schlafzimmer, ca. 13,80 m²

Die **Wohnfläche im Obergeschoss** beträgt **ca. 31,00 m²**.

(Die Wohnflächen sind den Grundrissen entnommen worden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Insgesamt hat das Reihenhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 62,40 m²**.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Der Vorgarten ist von der Zuwegung durch einen niedrigen Holzzaun abgegrenzt. Der Vorgarten ist sehr ungepflegt und besteht aus einer Rasenfläche, einem kleinen Baum und Gestrüpp. Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Gehwegplatten befestigt. Dem Hauseingang sind drei Treppenstufen vorgelagert.

Der rückwärtige Hauptgarten konnte nicht eingesehen werden.

In der Siedlung stehen diverse Stellplätze und Garagen zur Verfügung, die möglicherweise angemietet werden können.

5. Beurteilung

Das Reihenhaus ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 62,40 m² handelt es sich um ein kleines Reihenhaus.

Im Erdgeschoss sind die Küche mit etwa 6,5 m² und das Wohnzimmer mit gut 20,5 m² als ausreichend groß einzustufen.

Im Obergeschoss fallen das Bad mit etwa 3,5 m² und das Kinderzimmer mit gut 10,5 m² klein und das Schlafzimmer mit knapp 14 m² ausreichend groß aus.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist leicht unterdurchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist gemäß der Grundrisse effizient gestaltet.

Das Reihenhaus wird über den Flur betreten, über den die Küche und das Wohnzimmer zugänglich sind. Vom Flur im Erdgeschoss führt eine Geschosstreppe in den Flur des Obergeschosses, der alle oberen Räume erschließt.

5.3. Belichtung

Das Mittelreihenhaus konnte nicht besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach dürften die Räume ausreichend belichtet sein.

5.4. Ausstattung

Mangels Besichtigung kann die Ausstattung des Mittelreihenhauses nicht beurteilt werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Haus macht dem äußeren Anschein nach einen vernachlässigten Eindruck.

- Ein Vordach über der Hauseingangstür ist nicht existent.
- Die Klingel ist defekt.
- Der kleine hölzerne Dachüberstand bedarf der Überarbeitung.
- Die Holzfenster sind austauschwürdig.
- Eine Regenrinne an der Gebäuderückseite ist defekt.

Für die Beseitigung dieser Mängel halte ich Aufwendungen in Höhe von € 6.500,00 für notwendig.



defekte Klingel



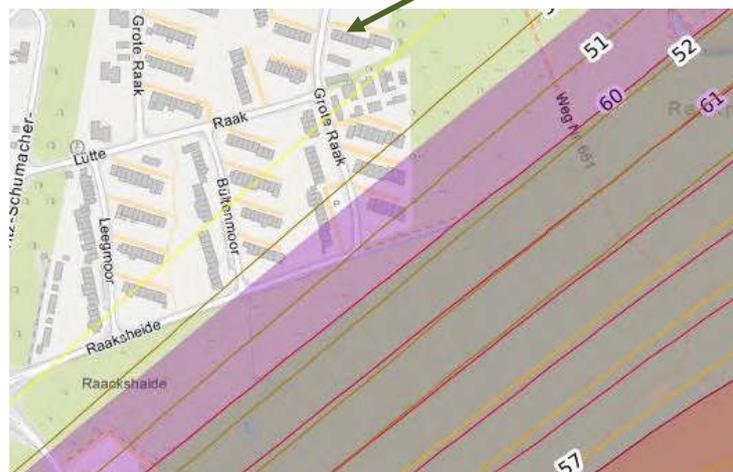
fehlendes Vordach und Zustand des Dachüberstands

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

Allgemeine Lage und Umgebung:

Die Straße Grote Raak liegt im Hamburger Stadtteil Langenhorn, einem nördlichen Bezirk der Stadt. Das Objekt befindet sich östlich der Fritz-Schumacher-Siedlung und nordöstlich des Hamburger Flughafens. Die asphaltierte Anliegerstraße ist mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Aufgrund des geringen Anliegerverkehrs kann hier insoweit von einer sehr ruhigen Wohnstraße gesprochen werden. Allerdings liegt das Grundstück in direkter Nähe zu den Fluglärmschutzzonen „Tag 2“ und „Nacht“. Direkt an der Straße sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden, zudem bestehen in der Siedlung diverse Kfz-Abstellmöglichkeiten.



Fluglärmschutzzonen „Tag 2“ und „Nacht“

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1 km entfernte U-Bahn-Haltestelle Langenhorn Nord. Die Bushaltestelle „Timmerloh“ ist etwa 900 Meter entfernt und bietet Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Hier verkehrt die Buslinie 192 (Langenhorn Markt - Krohnstieg, Hohe Liedt, Glashütte – ZOB). Die Tangstedter Landstraße befindet sich knapp 1 km entfernt und stellt eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen dar. Die Autobahnauffahrt Hamburg-Schnelsen-Nord zur A 7 (Flensburg/Kiel – Hannover) kann nach ca. 8 km erreicht werden. Der Hamburger Flughafen ist ca. 3 km entfernt und mit dem Auto in etwa 8 Minuten erreichbar. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 15 km.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Form eines großen Supermarktes sind in etwa 1,5 km fußläufiger Entfernung am Eberhofweg vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Einkaufszentrum Krohnstieg Center in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Zweimal wöchentlich findet hier auch der Wochenmarkt Langenhorn statt.

Medizinische Versorgung:

Die Apotheke im Ärztehaus Langenhorn sowie diverse Arztpraxen befinden sich ca. 1,5 km entfernt an der Tangstedter Landstraße und stellen eine gute medizinische Grundversorgung in der Nähe sicher.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden.

Die Astrid-Lindgren-Grundschule im Eberhofweg ist nach knapp 2 km fußläufig zu erreichen. Etwa 1 km entfernt befindet sich die Fritz-Schumacher-Schule (Stadtteilschule) im Timmerloh. Um zum Gymnasium Heidberg in der Fritz-Schumacher-Allee zu gelangen, müssen ebenfalls 2 km zurückgelegt werden.

Die Kleinkindbetreuung wird durch den etwa 1 km entfernten Kindergarten „Kita Tangstedter Landstraße“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Das nahegelegene Natur- und Landschaftsschutzgebiet Raakmoor bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Zudem gibt es in der Umgebung Sportanlagen, darunter einen Fußballplatz.

Zusammenfassend kann hier von einer mäßigen und aufgrund des Fluglärms weniger gesuchten Wohnlage in Hamburgs Randlage gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach den Bodenrichtwerten handelt es sich hier um eine mäßige Lage.



6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“¹ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“². Grundsätzlich sind Einfamilien- und Reihenhäuser im Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. **Bodenwert**

Nach § 14 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z. B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 660,00/m ²
per 01.01.2023	€ 590,00/m ²
per 01.01.2024	€ 500,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage drastisch gesunken. Gründe hierfür sind:

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

- Verunsicherung durch den Ukrainekrieg
- steigende Preise für Energie und Lebensmittel, was u. a. bei Käuferschichten, die für Einfamilien- und Reihenhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. Die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.
- steigende Zinsen für Immobilienkredite und restriktivere Beleihungsgrundsätze der Banken
- steigende Renovierungskosten, insbesondere durch kostenintensiveres Baumaterial

Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

Seit Anfang 2024 ist eine einsetzende Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern zu beobachten. Seit Mitte 2024 stellt sich eine Stagnation der fallenden Bodenpreise ein. Insofern zeigen sich Tendenzen für eine Erholung des Immobilienmarktes.

Für den Bewertungsstichtag 28. November 2024 gehe ich von einem moderat gesunkenen Bodenrichtwert aus in Höhe von € 455,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Die Grundstücksgröße beträgt 201 m². Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Da das Gebäude kein Einfamilienhaus, sondern ein Mittelreihenhaus ist, wird nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 1 % aufgrund der Gebäudestellung bzw. -art abgeschlagen.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden

Tabelle 1.

Der **Bodenwert** beträgt € 138.690,00



6.2. Gebäudewert/Sachwert

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des unterkellerten Mittelreihenhauses insgesamt ca. 117,80 m².

Das Gebäude ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur SW-RL beim Gebäudetyp 3.22 (Reihenmittelhaus, Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (2,06) aus der Tabelle 1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 564,40/m².

Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010 einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

Im 3. Quartal 2024 liegt der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude, basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2021 = 100), bei 183,8 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Pflanzbeete) setze ich einen Betrag von insgesamt € 2.000,00 an.

Das Gebäude wurde ca. 1958 gebaut und ist heute 66 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

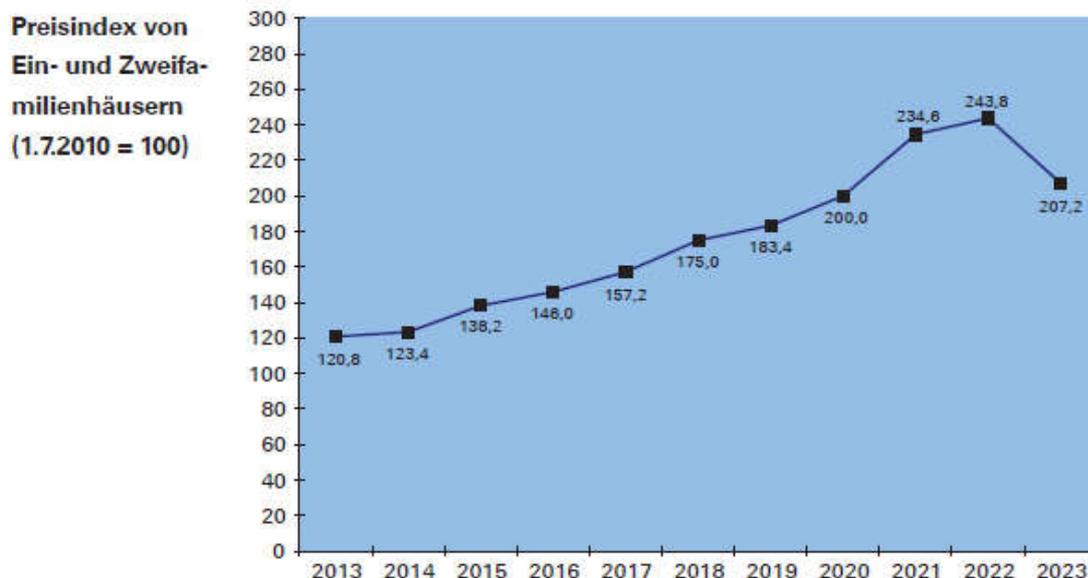
Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3**.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 162.075,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 62,40 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 2.597,00/m² Wohnfläche.

6.3. Marktlage

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge.



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses³ Ziff. 2.2.5 wird für Mittelreihenhäuser der Baualtersklasse 1940 bis 1959 in mäßiger Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 (12 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 3.820,00/m² Wohnfläche angegeben.

Nach der auf Seite 109 des Marktberichtes 2024 angegebenen Formel zur Ermittlung der Quadratmeterpreise von Einfamilien- und Reihenhäusern⁴ ergibt sich dieser zu € 3.966,00/m².

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 2.597,00/m² deutlich unter den beiden vorangegangenen Durchschnittswerten aus der Tabelle und der Formel im Marktbericht.

³„Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

⁴ Berechnung siehe Anlage

Auf Seite 117 des Marktberichts 2024 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors)⁴ veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **1,31** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 212.318,00**
(€ 3.403,00/m²)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich weiterhin unter den Vergleichszahlen. Bei den verkauften Mittelreihenhäusern sind die Bodenwerte aus dem Jahr 2023 eingeflossen. Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Objektes ist von Anfang des Jahres 2024 bis zum Ende des Jahres 2024 um knapp 10 % gefallen. Aus den Vergleichszahlen geht nicht hervor, zu welchem Stichtag die Verkäufe stattgefunden haben. Insofern sind die Vergleichszahlen ungenau und bilden unter Umständen nicht den – wenn auch verhaltenen – Abwärtstrend der letzten Monate ab.

Der oben erwähnte Sachwertfaktor und der Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) in den beiden Formeln aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses sind mit den letzten veröffentlichten Aktualisierungsfaktoren per 01.01.2024 berechnet worden. Die negative Preisentwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2024 weiter fortgesetzt.

Zwar war die Lage auf dem Grundstücksmarkt von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Das Haus scheint nicht stetig instand gehalten worden zu sein. Die unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel aufgeführten Mängel gehen mit € 6.500,00 als **Reparaturstau** in die Berechnung mit ein. Unter Abzug des Reparaturstaus sinkt der Verkehrswert auf **€ 205.818,00**

Für die **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Mittelreihenhauses (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor. Damit sinkt der Verkehrswert auf € 174.945,00

Die entsprechenden Berechnungen finden sich gleichfalls in der anliegenden **Tabelle 3 und im Anhang**.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum **Bewertungszeitpunkt 28. November 2024 bei freier Lieferungsmöglichkeit** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** auf

€ 170.000,00

(einhundertsiebzigttausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 17. Januar 2025



Britta Hochbaum

8. Berechnungen

Tabelle 1 - Bodenwert

Grunddaten Bodenwert Mittelreihenhaus		
Grundstücksgröße in m ²		201 m ²
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ²	€	520,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	455,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)		-1%
Bodenwertberechnung Mittelreihenhaus		
Grundstücksgröße		201 m ²
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	455,00
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe		1,52741215
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	694,97
./. Wegebaukosten	€	0,00
./. Sielbaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	694,97
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00
Zwischensumme	€	694,97
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)	-1% €	6,95-
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet	€	688,02
Bodenwert	€	690,00
	€	138.690,00

Tabelle 2 – Grunddaten Sachwert

Grunddaten Gebäudewert Mittelreihenhaus		
Wohnfläche		62,40 m ²
Bruttogrundfläche		117,80 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	564,40
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		183,80
Baujahr		1958
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		66
Reparaturstau	€	6.500,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	2.000,00

Tabelle 3 – Sachwertberechnung

Sachwertberechnung Mittelreihenhaus			
Normalherstellungskosten (NHK 2000)			
Bruttogrundfläche	117,80 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 564,40		
NHK 2010 insgesamt in €		€	66.486,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	66.486,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	183,80		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	122.201,00
Alterswertminderung			
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	66		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	14		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	82,50%	€	100.816,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	21.385,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	2.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	23.385,00
zzgl. Bodenwertanteil		€	138.690,00
vorläufiger Sachwert Mittelreihenhaus mängelfrei		€	162.075,00
Kontrollrechnung:			
Wohnfläche	62,40 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)		€	2.597,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	375,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€	2.223,00
Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m ² Wohnfläche	1,31	€	212.318,00
			3.403,00
Reparaturstau		€	6.500,00-
Verkehrswert ohne Rundung		€	205.818,00
Abzug mangels Besichtigung	15%	€	30.872,70-
Verkehrswert ohne Rundung		€	174.945,30
Verkehrswert		€	170.000,00
€/m ² Wohnfläche		€	2.724,00

Gebäundefaktor**Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser (Gebäundefaktor)****Grunddaten**

Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€	520,00
Alter		66
Baujahr		1958
Grundstücksgröße		201
Wohnfläche		62,40 m ²
Standardstufe		2,06
Keller vorhanden		1
Garage vorhanden		0
Ecklage		0
Anzahl der Wohnungen		1
Einbauküche vorhanden		0
Anzahl der Vollgeschosse		2
Fußbodenheizung vorhanden		0
Solarenergie / Fotovoltaik vorhanden		0
Rechtsform		1
Stellungsfaktor		3
Stadtteiffaktor		1,03
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024	1,009

Berechnung

		€	5.355,00
Lagefaktor	€	520,00	0,878
Altersfaktor		66	1,000
Baujahrsfaktor		1958	0,913
Grundstücksgrößenfaktor		201	0,941
Kellerfaktor			1,042
Garagenfaktor (Bauart/Garage)		0	1,000
Wohnflächenfaktor		3	62,40 m ² 1,127
Standardstufenfaktor		2,06	0,951
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		0	1,000
Geschossfaktor		2	1,023
Fußbodenheizungsfaktor		0	1
Solarenergiefaktor		0	1,000
Rechtsformfaktor		1	1,000
Stellungsfaktor		3	0,827
Stadtteiffaktor			1,03
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024		1,009

Quadratmeterpreis (GF EFH)	€	3.966,40
-----------------------------------	----------	-----------------



Sachwertfaktor

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		520,00
vorläufiger Sachwert	€		162.075,00
Bodenwertanteil			85,57%
Grundstücksgröße			201,00 m ²
Baujahr			1958
Restnutzungsdauer			14
Keller vorhanden			1
Wohnfläche			62,40 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		0	5,23
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			0
Dachausbau			4
Fußbodenheizung			0
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			2
Stadtteilfaktor			0,978
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
Berechnung			
			0,788
Lagefaktor	€	520,00	0,964
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	915.202,00	1,851
Bodenwertanteilsfaktor			1,139
Grundstücksgrößenfaktor		201,00 m ²	1,133
Baujahrsfaktor		1958	0,934
Restnutzungsdauerfaktor		14	1,016
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		62,40 m ²	0,776
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		0	5,23
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		0	1,000
Dachfaktor		4	1,020
Fußbodenheizungsfaktor		0	1,000
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		2	0,998
Stadtteilfaktor			0,978
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
Sachwertfaktor			1,31

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



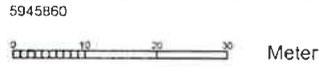
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

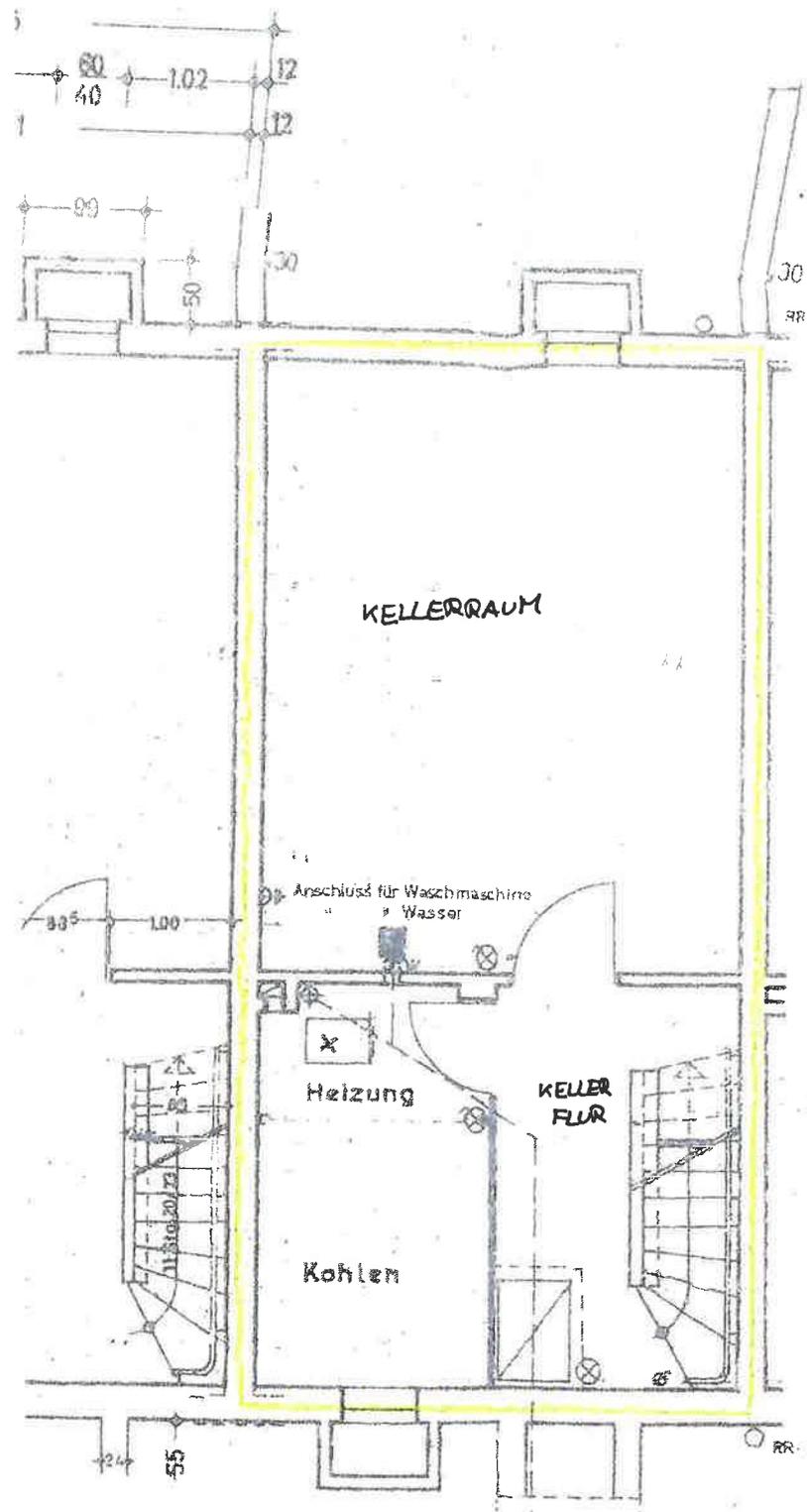
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.08.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120006730

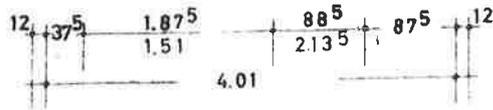
Flurstück: 6729
Gemarkung: Langenhorn



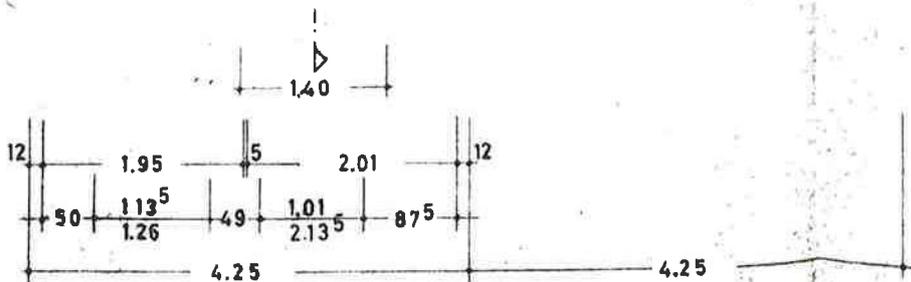
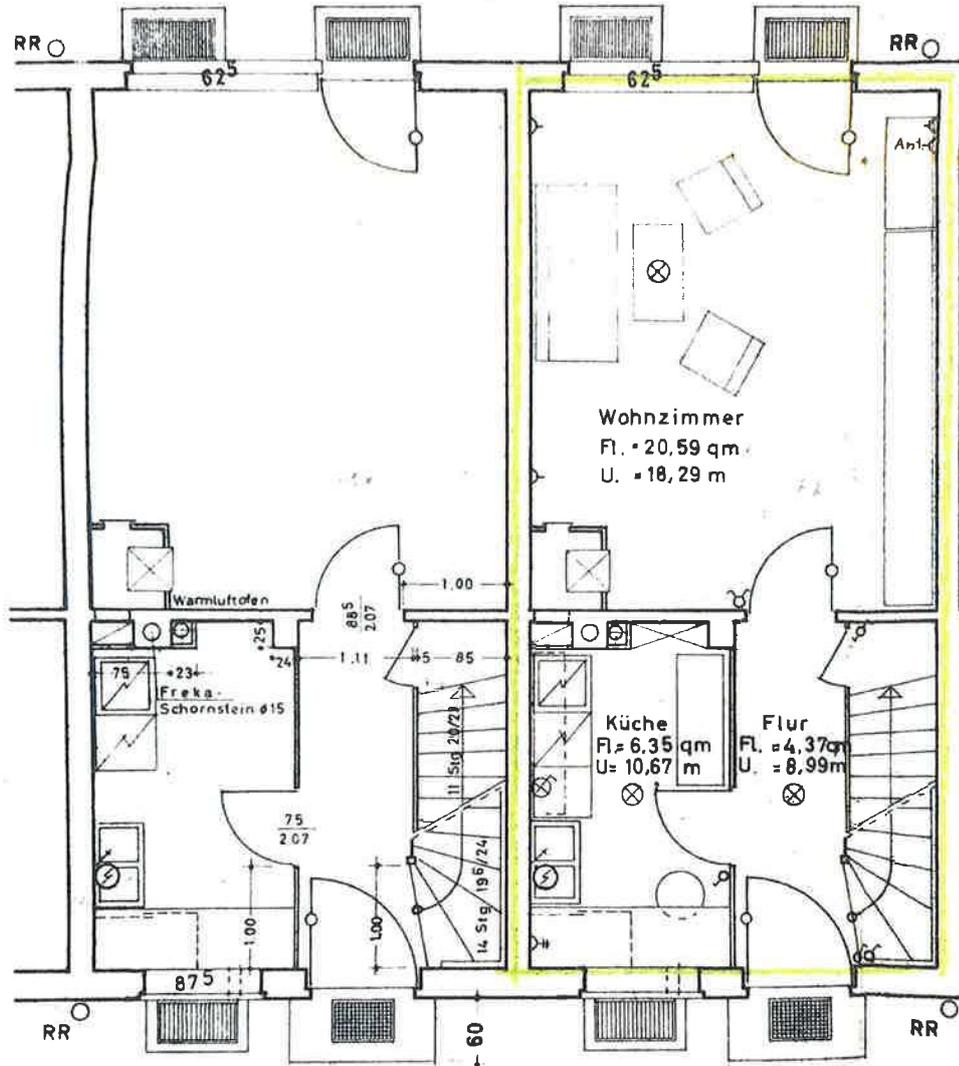
Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig



GROTE RAAK 86
 GRUNDRISS
 KELLERGESCHOSS

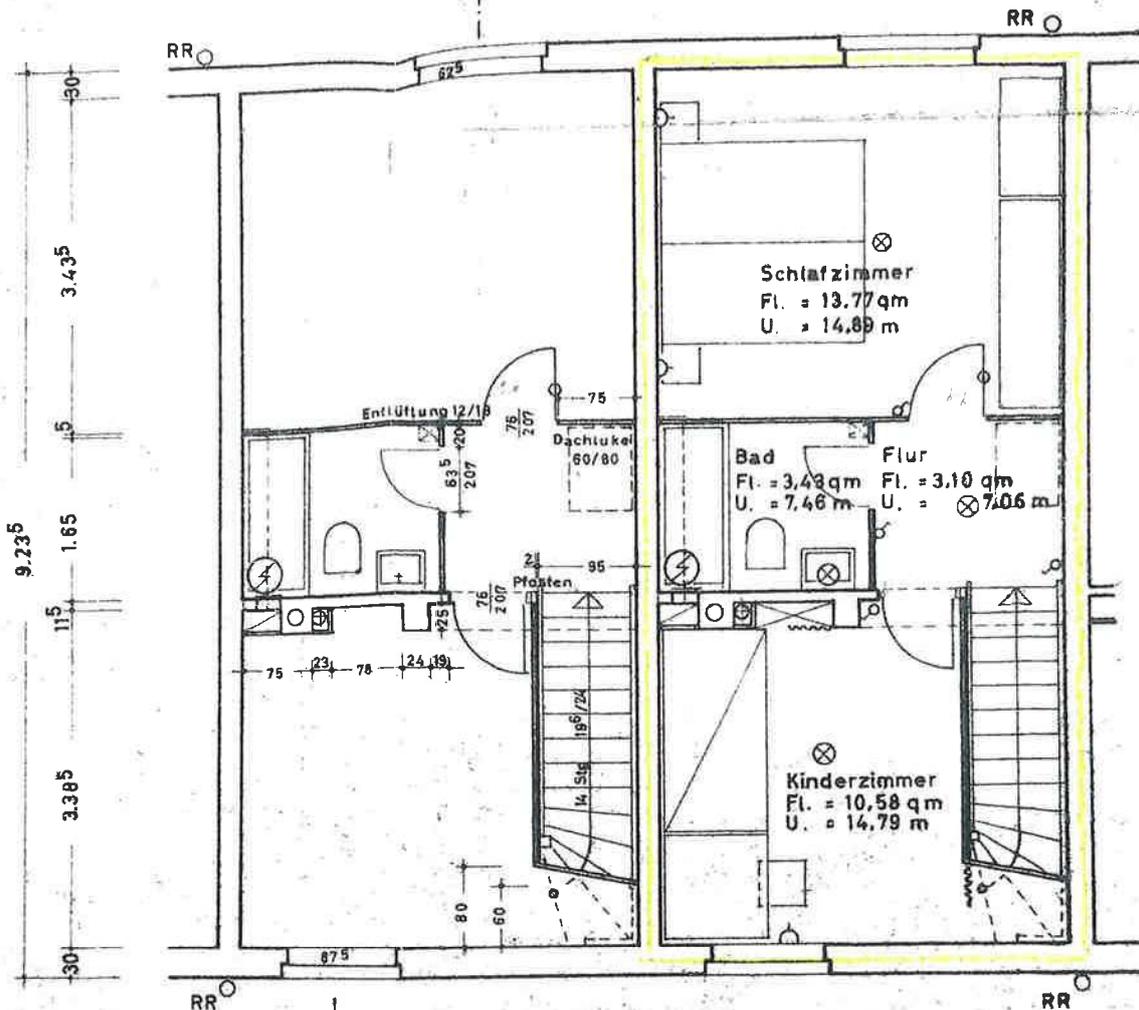
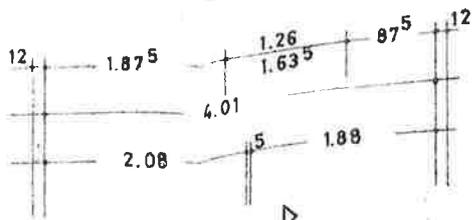


Trennwand s. Detail

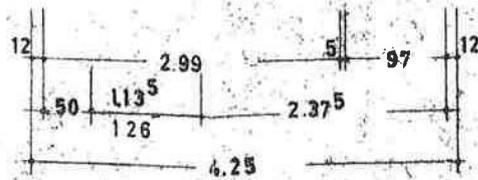


ERDGESCHOSS

GROTE RAAK 86
GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



Terrassentrennwand
h Blockübersicht.



OBERGESCHOSS

Wohnfläche
brutto : 62,19 qm
netto : 60,32 qm

GROTE RAAK 86
GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

Bauvorhaben:	
WB 644, 659, 660	
Hbg-Langenhorn	
Blatt Nr.	
Maßstab	1:50
Gezeichnet	
Geprüft	am 9.5.
Gezeichnet	am
Gezeichnet	am
Hamburg, den 14. 10. 58	
EFA 60	GRUNDRISS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.08.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120006730

Flurstück 6729 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Grote Raak 86,
Fläche: 201 m²
Tatsächliche Nutzung: 201 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 8011
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 5



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 352
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/11 LA 8011

Hamburg, 24.10.2024

B e s c h e i n i g u n g über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Grote Raak 86 / Wohnweg bei Hausnummer 84-102 /
Wohnweg bei Hausnummer 64-82
Grundbuch: Langenhorn
Blatt: 8011
Flurstück: 6729

Erschließungsbeiträge

Die Straße Grote Raak und die Wohnwege sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Grote Raak liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Die Fronten zu den Wohnwegen sind unbesielt.
Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des
Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum
Anschluss bestimmten Sieles.
Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein
Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von
Anschlussleitungen.



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120006730

19. August 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Grote Raak 86

Für das Flurstück 6729 ---

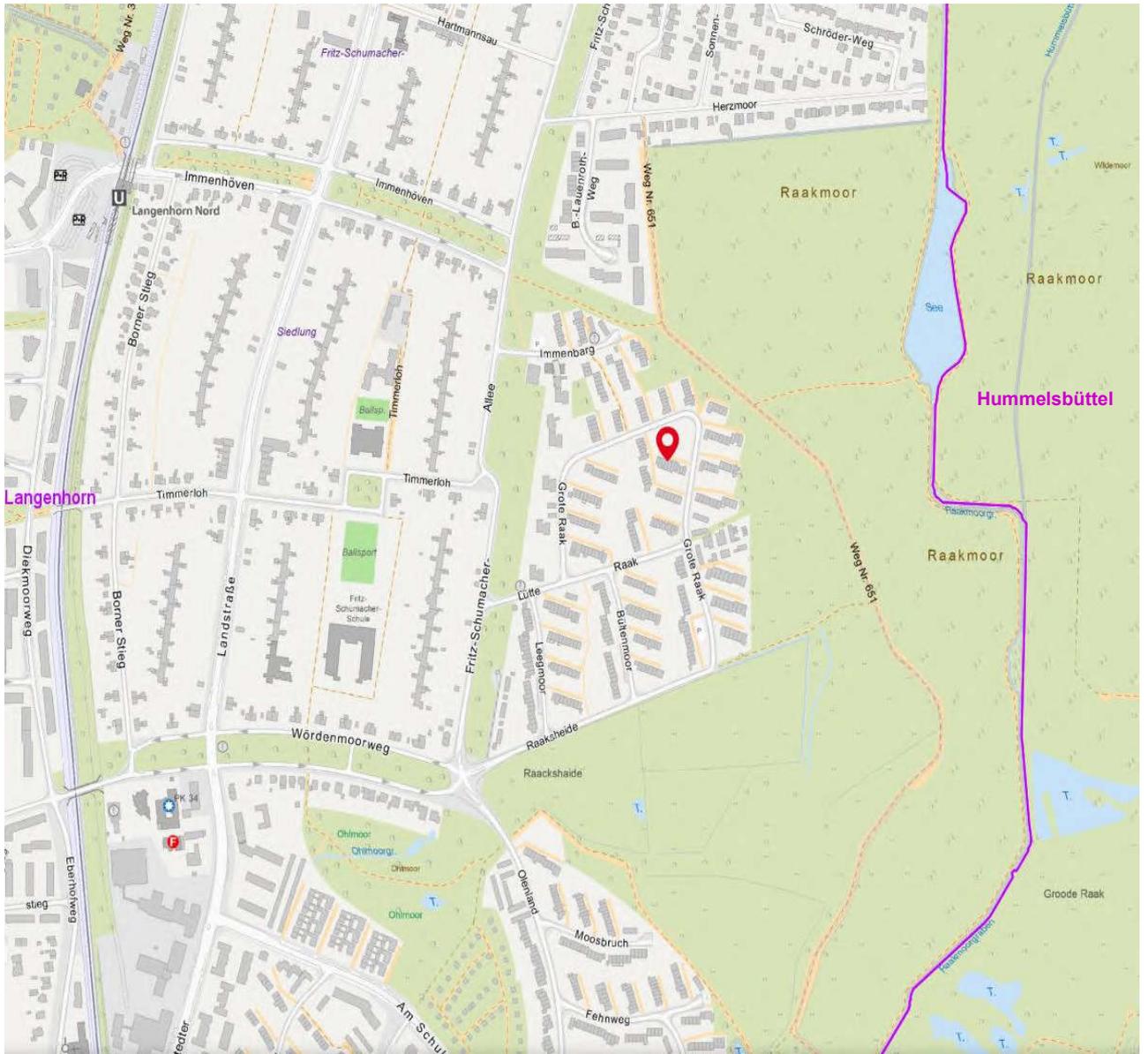
der Gemarkung Langenhorn ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**



(aus Geo-Online)

Stadtkarte