

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Sugambreweg 34 in 22453 Hamburg-Niendorf
zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023

950.000,- EURO

71 K 25/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / V mit 42 Seiten zuzüglich 15 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Sugambreweg 34 in 22453 Hamburg-Niendorf“. Typologisch existiert ein Einfamilienwohnhaus des Ursprungsbaujahres 1971 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach und Kellergeschoss mit Garage.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Niendorf, Blatt 3226 und besteht aus dem Eigentum an dem 800qm großen Flurstück 2826 der Gemarkung Niendorf. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Das Haus verfügt über eine unbekannte (auskunftsgemäß teilmodernisierte) Ausstattung und befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt vermutlich über eine Gaszentralheizung. Die Wohnfläche beträgt rd. 174qm; sie ist i.W. verteilt auf 5 2/2 Zimmer, Küche, 3 Sanitärräume, Flure und Hobbyraum. Zusätzliche Nutzflächen existieren im Kellergeschoss (rd. 123qm) und im Spitzboden.

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist vom Antragsgegner genutzt. Das Gebäude befindet sich im Bereich einer Fluglärmschutzzone.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 950.000,- € * (inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung)

Kennzahlen*:	5.469,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	68,8 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	653.384,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	45 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	02.11.2023	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	11
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	16
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	18
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	19
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	22
4.2 Sachwertermittlung	25
4.3 Ertragswertermittlung	29
4.4 Vergleichswertermittlung	33
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	35
5.2 Plausibilitätsprüfung	36
5.3 Verkehrswert	40
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	41
7. Verzeichnis der Anlagen	42



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg vom 25.8.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

Bestandsverzeichnis **Hamburg-Niendorf / Blatt 3226**

Nr. 3.1,2	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Niendorf
• Flurstück	2826
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Sugambreweg 34
• Größe	800qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungsstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die für den 02.11.2023 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümer zu Abt. I/Nr. 8.1+2 oder andere Verfahrensbeteiligte. Mit Schreiben vom 27.10.2023 hat mir der im Haus wohnende Antragsgegner den Zutritt zu Grundstück und baulichen Anlagen untersagt; eine Besichtigung des Bewertungsobjekts (Grundstück, Innenräume) war - mit Ausnahme der von der Straße aus einsehbaren Gebäudeteile - nicht möglich.

Erforderliche Arbeitsunterlagen wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zum Baurecht) berücksichtigt.

Der Antragsgegner hat eine Marktwerteinschätzung (10/2022) sowie eine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Von der Antragstellerin lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich HH-Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Niendorf, ca. 8,5km Luftlinie nordwestlich des Hamburger Stadtzentrums und ca. 800m nordöstlich der Stadtteilmitte.



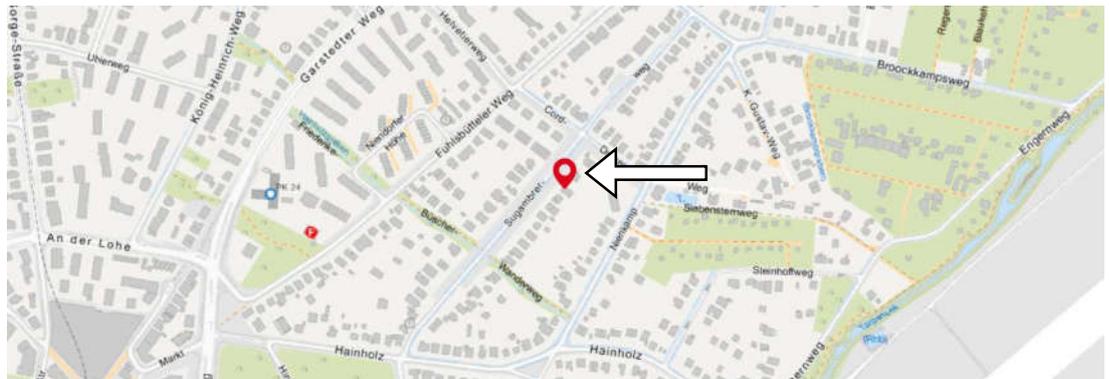
Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Dieser nahe dem nordwestlichen Stadtrand gelegene Stadtteil wird geprägt von Wohnhäusern der 1960/70er Jahre, der Großwohnsiedlung „Wagrierweg“ und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen“ bzw. zum Flughafen Hamburg. Größere Gewerbegebiete existieren im Krähenweg. In Niendorf leben bei einem positiven Wanderungssaldo ca. 41.205 Einwohner [2022; L9]. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im EKZ „TibargCenter“ (ca. 0,8km entfernt) bzw. im Stadtteilzentrum; das infrastrukturelle Versorgungsangebot ist hier gut. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im weiteren Umfeld; zur Naherholung bietet sich das „Niendorfer Gehege“ an (ca. 1,5km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 3,0km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 3,3km (A7: Schnelsen), zur Bahnhaltestelle ca. 0,9km (U2: Niendorf Markt) und zum Linienbus ca. 0,4km (191: Helvetienweg). Eine Pkw-Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Garstedter Weg (ca. 0,4km); die Verkehrslage ist recht gut.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-östlichen Bereich des Stadtteils Niendorf. Es handelt sich um ein Siedlungsgebiet zwischen der „Start-/Landebahn 1“ des Hamburger Flughafens im Osten und der Stadtteilmitte im Südwesten.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemble-Kartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Sugambreweg“ zweigt im Süden vom „Hainholz“ ab und ist am Objektstandort als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut; Pkw-Stellplatzmöglichkeiten bestehen am Fahrbahnrand. Das Objekt liegt innerhalb eines größeren Wohngebiets; das Straßenbild wird von 1-geschossigen Einzelwohnhäusern tw. älterer Baujahre in offener Bauweise auf größeren Grundstücken bestimmt. Im weiteren Umfeld befinden sich kleinere Mehrfamilienhäuser und Reihenhauszeilen. In östlicher Richtung liegt eine Start-/Landebahn des Flughafens Hamburg (ca. 600m); etwa 400m nach Südwesten der „Gewerbepark Hinschkoppel“.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist maßgeblich die Wohnlage zu qualifizieren. Diese wird durch den (großräumlich) mäßig verdichteten, recht homogenen Quartierscharakter mit älteren Wohnbauten und die Anbindung an Verkehrs-/Infrastruktureinrichtungen, die Stadtteilmitte sowie an das Niendorfer Gehege positiv geprägt; der Grünbezug im Nahbereich ist durchschnittlich. Nachteilig ist die Nähe zur o.g. Start-/Landebahn.

Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind v.a. Bereiche nahe dem Niendorfer Gehege (z.B. „Hollwören“, „Wieddüp“, „Wildgrund“). Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 533,16; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „mittlere Lage“ im mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine durchschnittlich gefragte Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 2826/Gemarkung Niendorf; es verfügt laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch über eine Größe von 800qm und wird unter der Adresse „Sugambreweg 34“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 2826 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem/rechteckigem, im Südosten etwas verwinkeltem Zuschnitt und i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront „Sugambreweg“ beträgt rd. 15,0m; die mittlere Tiefe in Nordost-Südwest-Richtung rd. 52,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Es ist zu beachten, dass sich die straßenseitige Einfriedung (Hecke/Tor) und Garagenzufahrt auf öffentlichem Grund befinden. Laut Antragstellerin wurde eine Fläche von rd. 200qm vorbehalten einer Straßenverbreiterung unentgeltlich überlassen; ein Vertrag liegt mir nicht vor.

Situierung Das Flurstück 2826 ist bebaut mit 1 Wohnhaus. Der Hauptbaukörper befindet sich ca. 23,0m ab Fahrbahn „Sugambreweg“ im nordöstlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Eine Grundstückszufahrt bzw. Zuwegung erfolgt von Nordosten. Insgesamt liegen im Südosten durch Baumbestand etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

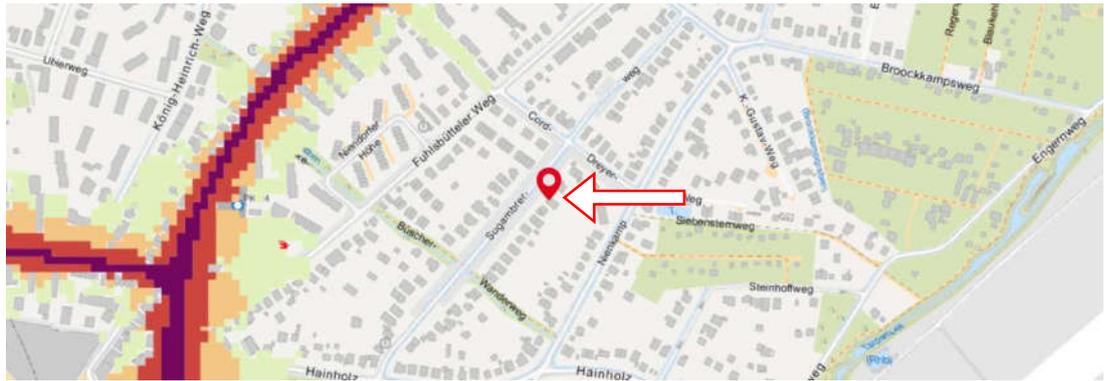
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 21.09.2023 liegt das Flurstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Sugambreweg“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.

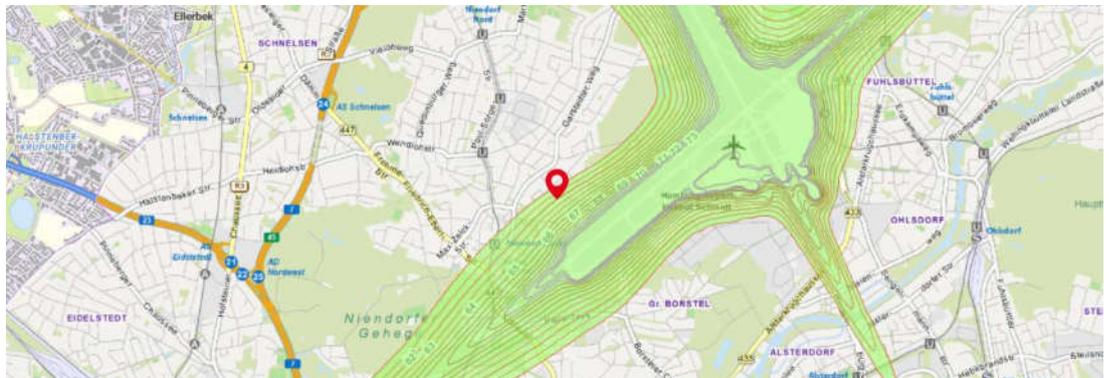


Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2826 liegt mit einer Frontlänge an einer verkehrsberuhigten Stadtstraße sowie ca. 400m östlich dem stark frequentierten „Garstedter Weg“ (> Verbindung zwischen „Niendorf Markt“ im Süden und „Krohnstiegtunnel/B433“ im Norden“). Des Weiteren liegt das Flurstück etwa 600m nordwestlich der Start-/Landebahn 1 des Flughafens Hamburgs; dieser Bereich wird als Lärmschutzbereich „Tag-Schutzzone 2“, Zone II bezeichnet.



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV



Lärmkarte Hamburg Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte wird für den Gesamtbereich des Flurstücks ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund von Flugverkehr wird ein Schallpegel von 62 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 49 dB(A) kartiert.

Wertung Im Hinblick auf die Distanz des Gebäudes zu den Verkehrsanlagen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm gering; durch Flugverkehr zeitweilig u.U. erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren wurden nicht bekannt.



Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das Flurstück 2826 ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5-7m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 7,20m uG ein sandig-schluffiger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 16.10.2023 liegen für das Flurstück 2826 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Eintragungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor; er wird inhaltlich zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten/Beschränkungen wurden nicht bekannt. Etwaige Grundschulden/Hypotheken in Abteilung III sind gesondert zu würdigen.

Bestandsverzeichnis Hamburg-Niendorf / Blatt 3226

Nr. 3.1,2	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Niendorf
• Flurstück	2826
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Sugambreweg 34
• Größe	800qm

Abteilung II Lasten und Beschränkungen

• Nr. 7/BV 3	Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (Ohne Verkehrswertrelevanz)
--------------	--

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 2826 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan (FS 2826)	Baustufenplan „Niendorf-Lokstedt-Schnelsen“
	Ausweisung: „W – I – o“
	Feststellung: 14.01.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 2826 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss und in offener Bauweise (mit Grenzabstand). Laut Legende zum BS-Plan bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften. Eine (4.) Änderung des o.g. BS-Plans hat keine Auswirkung auf das hier maßgebliche Flurstück.



Nach §10.4 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen. Kleinere Läden, kleine nicht störende handwerkliche Betriebe, Wirtschaften und Räume zum Einstellen von Kraftfahrzeugen für die Bedürfnisse der Anwohner können zugelassen werden.

Laut Bauprüfdienst 7/2016 ist der Begriff „Wohnbedürfnisse“ weit auszulegen; er schließt nicht nur Nutzungen ein, die ihrer Art nach Wohnen sind, sondern auch solche, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Zur Konkretisierung der nach heutigem Maßstab zulässigen Nutzungsarten im Wohngebiet kann die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung als Anhaltspunkt herangezogen werden, hier insbesondere §§ 3 und 4 BauNVO (> s.a. Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück wurden keine Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§136 BauGB), Soziale Erhaltungsverordnungen (§172f BauGB), Bau- bzw. Modernisierungsgebote (§175f) und keine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO bekannt.

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste vom 12.06.2023 als Einzel-/Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles (> §4.2+3 DSchG) eingetragen. Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 11.10.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **03.1971** (01529/70) Genehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kellergarage
2. Nachtrag: Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses
(Teil-Schlussabnahmeschein: 09.1971)
- **02.1982** (00/20286) Festsetzungsbescheid: Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Dach)
- **10.2007** (00532/07) Vorbescheid: Errichtung Einfamilienhaus im Hintergarten (abgelaufen)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; bei Abweichungen hiervon besteht das Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauanordnung (> §76 HBauO). Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück vor.

Laut Bauakte ist v.a. durch einen nachträglich bekannt gewordenen Terrassenanbau die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Eine rückwärtige Zweitbebauung gemäß Vorbescheid sei damit nicht möglich. Nachrichtlich wird erwähnt, dass in der Bauakte keine Unterlagen zu einem Eingangsvorbau (Überbauung des Treppenpodests), zum auskunftsgemäß vollständigen Ausbau des Dachgeschosses sowie zu o.g., ca. 1m erhöhten Terrassenanlage vorlagen.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 2826 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 15.06.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag mutmaßlich vom Antragsgegner genutzt und nicht vermietet. Es liegt mir kein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1971 mit 1 Wohneinheit, 1 Vollgeschoss, Kellergeschoss mit Kellergarage und auskunftsgemäß vollständig zu Wohnzwecken ausgebautem Walmdach. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang, Treppenhaus und Kellerausgang.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlage wurde nicht ermöglicht. Dachstuhl/-eindeckungen, Seiten-/Gartenfassaden, Innenräume, Grundstücksteilflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht/unvollständig einsehbar. Diesbezüglich wird auf die Bauakte und auf Auskünfte/Angaben der Eigentümer Bezug genommen.



Luftbild / Flurkarte © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch eine Kellergarage nebst Rampe sowie eine Dachgaube gegliedert. Die Gartenseite verfügt über einen Terrassenvorbau mit Überdachung (tw.) und eine weitere Gaube. Die Fassadenansichten sind in rotem Ziegelstein/Verblender ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (EG: ca. 30cm KSV/Verblender und laut vorliegender Unterlagen mit nachträglicher Wärmedämmung in unbekannter Stärke; Gaubenseiten: ca. 10cm; KG: ca. 30cm KSV vermutlich auf Streifenfundamenten). Innenwände in Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich (über KG) bzw. als Holzbalkenkonstruktion (über EG).

Dach/-eindeckung Walmdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre, 2 Gauben und ca. 50cm Drempe. Dachgeschoss laut Akte mit Wärmedämmung (Material: Stein-/Dämmwolle; Stärke: ca. 10-16cm).

Fenster Aufenthaltsräume mit Kunststofffenstern (tw. mehrflügelig und mit Isolierverglasung Bj. 2012 sowie Außenrollläden); Wohnzimmer mit Fenster-/Terrassentüren. Im DG existieren diverse Dachflächenfenster mit Außenrollläden; im KG sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

Eingang/Treppen Haupteingangstür als 1-flügelige, neuere Kunststoffrahmenkonstruktion mit Isolierglasausschnitt. Haupttreppe auskunftsgemäß als geschlossene/geschwungene Holz-/Wangenkonstruktion (Stufen in Vollholz; Belag unbekannt; Geländer/Handlauf in Holz lackiert). Zum Keller führt eine Massiv-/Betontreppe (laut Akte).

Sonstige Bauteile Eingangsvorbau, Flachdachgauben mit Platten-/Schieferbekleidung.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur/Windfang mit unbekanntem Fußboden bzw. Wand-/Deckenbelag. Treppenhauseingangsflur vermutlich mit Keramikfliesen/Fertigparkett, Putz bzw. Tapete/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung und Empore im DG. Es existieren:

Ausbau/Oberflächen Wohnräume auskunftsgemäß mit „Landhausdielen“ als Fußboden. Sonstige Hinweise zu Innentüren, Raumbooberflächen, Sanitär-/Kücheneinrichtung oder Keller-/Spitzbodenausbau liegen mir nicht vor.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Zentralheizung (Bj. 1995, vermutlich Erdgas als Energieträger). Vermutlich mit Konvektor-/Röhrenheizkörper im Bad sowie Heiz-/Steigleitungen als Unterputzinstallation. Entwässerung ins öffentliche Sieb.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss und Unterverteilung vermutlich mit Automatenabsicherung, Unterputzinstallation und mit unbekannter Ausstattung/Klingelanlage. Wohnräume mit Fensterlüftung; Nasszellen mit Fensterlüftung.

Sonstige Bauteile Auskunftsgemäß existiert ein Kachelofen im Wohnzimmer.



3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Hecken, Metalltor zur Straße) sowie mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonplatten/-pflaster angelegte/befestigte Freiflächen/Wege.

Im Garten befindet sich eine Terrasse mit Außenstufen, Holzdielen bzw. Fliesenbelag, Metallstabgeländer, Außendusche und eine Überdachung in Alu-/Glaskonstruktion. Zur Kellergarage führt eine Rampe mit Betonsteinpflaster, seitlicher Mauerwange und vermutlich elektrischem Garagentor. Im Vorgarten existiert eine befestigte Stellplatzfläche. Weiterhin sind vorhanden: Eingangstreppe (5 Stufen mit Fliesenbelag), Briefkasten, Außenbeleuchtung, Garagenzufahrt und eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen/Metallgeländer.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1971 Ursprungsbaujahr
- 2000-12 Wärmedämmung Fassade und Dach (tw.); Erneuerung von Fenstern
- 2015 Erneuerung Bäder, EG-Treppe und Innenausbau; Grundrissänderungen

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle Das Gebäude befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand ohne erkennbaren Modernisierungsbedarf. Die dekorative Gestaltung ist noch zeitgemäß (soweit einsehbar). An Dacheindeckung/-aufbauten/Rinnen wurden keine Schäden bekannt. Das Einbaudatum der Dachdeckung/Dämmung ist unbekannt; sie wurden tw. 2010 überarbeitet. Die Straßenfassade weist tw. (übliche) Witterungsspuren auf; größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt. Die Fenster (Bj. 2012) sind wärmetechnisch noch zeitgemäß; Schäden waren nicht erkennbar. Die Haupt-/Kellereingangstüren waren nicht einsehbar.



Innenausbau Das Bewertungsobjekt befindet sich hinsichtlich üblicher technischer Erneuerungszyklen in einem unbekanntem Zustand. Dies betrifft Innentüren, Raumbooberflächen, Fenster (Innen), Treppen, Sanitär-/Küchenausstattung, Heizungs-/Elektro-/Wasserinstallationen und Keller/Spitzboden/Garage. Auskunftsgemäß wurden Ausstattungen modernisiert und im EG eine neue Holzterre eingebaut; die Zentralheizung stammt laut Akte aus dem Baujahr 1995.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Witterungsspuren. Straßenseitig ist nach Abtretung einer Vorgartenfläche u.U. eine Einfriedung herzustellen (s.o.). Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor; Schäden wurden nicht bekannt.

Energieausweis Angaben zur Energieeffizienz (> Energieausweis/-verbrauch) liegen mir nicht vor. Im Bereich der Gebäudehülle wurde kein zwingender Modernisierungsbedarf bekannt.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Für Bauschäden und wirtschaftlich/rechtlich notwendige, sog. nicht disponible (unabweisbare) Maßnahmen ist eine Wertminderung anzusetzen; ebenso für z.B. energetische Modernisierungsdefizite, die über allgemein akzeptierte Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Investitionsbedarf bekannt. Auskunftsgemäß ist die Heizung veraltet. Unsicherheiten bezüglich nicht einsehbarer Bereiche bzw. etwaigen Instandhaltungs-/Modernisierungsrückstaus werden gesondert gewürdigt.

Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf (> Seite 5). Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Wertminderung, gerundet

0,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit Maßketten und Berechnungen zur Wohnfläche; nicht aber zur Bruttogrundfläche. Danach existieren rd. 151qm Wohnfläche (laut Aufmaß im Zuge von Schallschutzmaßnahmen 1982; inkl. Putzabzug). Unterlagen vom Antragsgegner beziffern die Wohnfläche mit rd. 189,14qm (laut Rechentabelle) bzw. mit ca. 200qm (laut Markteinschätzung) und die BGF mit 354qm. Laut einer, in der Gerichtsakte enthaltenen, Marktpreisermittlung soll die Wohnfläche rd. 226qm und die BGF rd. 522qm betragen.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch eigene Stichmessungen war im Ortstermin nicht möglich. Die Ursache für Flächendifferenzen ist mir nicht bekannt; u.U. sind diese mit der Anrechnung nachträglicher Dach-/Ausbauten begründet.

Die Grundfläche des ungenehmigten Dachausbaus (ca. 32qm mit H>1,50m) wird zu 50% als Hobbyraum auf die Wohnfläche angerechnet; ob die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich z.B. Erschließung, lichte Raumhöhe, Belichtung und Rettungsweg vollständig erfüllt werden, ist nicht sicher. Der gemäß Antragstellerin ausgebaute Spitzboden wird aufgrund der niedrigen Höhe (ca. 1,90m laut Akte) nicht angesetzt. Es werden zugrunde gelegt:

• Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	139 qm
• Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	237 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)	371 qm

Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage) **0,30**

• Wohnfläche (EG, rd.)	48,8%	110,1 qm
• Wohnfläche (DG, rd.)	28,2%	63,6 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	41,6%	123,9 qm
Summe	100,0%	297,6 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage) **173,7 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Bautypologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1971 mit 1 Wohneinheit, 2 Wohngeschossen (EG/DG), Walmdach mit Dachgauben und Vollkeller mit Kellergarage.

Größe Das Haus verfügt über rd. 298qm Gesamtnutzfläche. Es umfasst 1 Wohneinheit mit rd. 174qmWF, verteilt auf 5 2/2 Zimmer, 1 Küche, 3 Sanitärräume, Garderobe, Hobbyraum und Flure (> Anlage 2). Das Wohn-/Esszimmer ist überdurchschnittlich (36,7qm), die Schlafzimmer sind üblich bemessen. Der Bewegungsradius in Küche (6,6qm) und Bädern (4,7-5,8qm) ist enger; das Gäste-WC ist kompakt (2,3qm). Zusätzliche Abstellflächen existieren im Kellergeschoss und Spitzboden.

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Fahrstuhl sowie zentrale Eingangs-/Flurbereiche; von hier aus sind i.W. alle Räume des Hauses erreichbar. Es existieren einige Durchgangs- bzw. „gefangenen“ Zimmer (Esszimmer, Gäste-WC). Das Haus ist nicht barrierefrei. Das Wohnzimmer ist nach Südosten ausgerichtet; die Schlafzimmer nach Nordwesten. Die Raumhöhen betragen ca. 2,59m (EG), ca. 2,55m (DG; Gauben/Dachschrägen tw. niedriger) und ca. 2,19m (KG). Die EG-Terrasse ist vom Wohnzimmer zugänglich. Pkw-Stellplatzmöglichkeiten bestehen in der Kellergarage und im Vorgarten.

Nutzwert Die bauliche Gesamtanlage ist hinsichtlich ihrer Architektur/Baujahresklasse knapp durchschnittlich nachgefragt. Die äußere Gestaltung ist konventionell; es existieren keine (repräsentativen) Alt-/Baulemente. Die Grundstücks- bzw. Freiraumverhältnisse sind (aus typologischer Sicht) durchschnittlich.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine unbekannte (auskunftsgemäß teilmmodernisierte) Ausstattung und eine geräumige Grundrissstruktur mit größerem Fluranteil, üblichen Deckenhöhen bzw. i.W. guten Belichtungsverhältnissen. Die Aussicht aus Wohnräumen ist von Vegetation bzw. Nachbarbebauung geprägt. Die Wohn-/Gesamtfläche ist etwas überdurchschnittlich, aber lagegerecht und erfüllt gehobenerer Anforderungen; dies gilt nicht für die recht kleinen Sanitärräume. Es existieren Garten-/Terrassenflächen; sie sind in Bezug auf Größe/Zuschnitt, Besonnung und Einsehbarkeit – trotz der Immissionen – gut zu nutzen. Die Kellergarage ist recht gut anfahrbar.

Strukturell bietet sich eine Drittverwendung für Mehr-Personenhaushalte zur Eigennutzung und für Wohnzwecke als bestmögliche Verwertungsoption an. Eine (Teil-)Vermietung ist hinsichtlich Miet-/Preisniveau und Instandhaltungskosten m.A.n. nicht wirtschaftlich.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

Durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Bau-/Ausstattungsqualität und der technisch möglichen Standdauer, sind insbesondere die Marktfähigkeit in Bezug auf Architektur, Größe/Struktur und vorherrschendes Lageniveau maßgebend. Haben Bau-/Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung bewirkt, ist ggfs. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Bei Wohnhäusern sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); dies wird im Bewertungsfall für marktgerecht gehalten.

Restnutzungsdauer Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1971 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ in erster Näherung somit rd. 28 Jahre (= 80 Jahre GND – 52 Alter).

Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand (soweit bekannt); nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert infolge der in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ein (knapp) „überwiegender Modernisierungsgrad“.

Für das Bewertungsobjekt ist – im Hinblick auf die Modernisierungsanteile an den zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), die strukturelle Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV – als wirtschaftliche Restnutzungsdauer marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

45 Jahre



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nach §6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts i.S.d. §194 BauGB grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs- bzw. Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird eine Vermietung nicht als vorrangige/dauerhafte Option angesehen; das Ertragswertverfahren wird zur stützenden Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde (s.o.). Danach sind ausgebaut/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert für die Bestandsnutzung herangezogen:

Flurstück 2826

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Einfamilienhäuser / Einzelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 700qm / - |
| • Richtwertgrundstück | Sugambreweg 18 |
| • BRW-Nr. | 011 23 427 |

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	846,03 €/qm
--	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der Ausgangsrichtwert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 945,- €/qm (-10,5%); 12.2020: 747,- €/qm; 12.2019: 648,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird zunächst der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 2826 = 800qm) angesetzt. Da qm-Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart/Gebäudestellung abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 23 427) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 816,73 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Abweichungen zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV). Die Nähe zu lageuntypischen Anlagen bzw. Immissionsquellen oder Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen können Kriterien für eine Anpassung darstellen.

Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmale. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der Zone; für die Lage bzw. die großflächig wirksamen Immissionen durch Fluglärm wird kein gesonderter Abschlag angesetzt. Diese sind laut Gutachterausschuss im Bodenrichtwert bereits erfasst.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung bzw. der Eigenart der näheren Umgebung. Eine höhere Ausnutzung/Erweiterung des Bestandsgebäudes wird nicht unterstellt; diese bzw. etwaige Abweichungen vom Bauleitplan unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

Flurstück 2826

Ausgangswert (größen-/bauart-/WGFZ-angepasst)	816,73 €/qm
Sonstige Anpassung	1,00

Bodenwertansatz	816,73 €/qm
------------------------	--------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 2826)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **846,03 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	700,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	800,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	816,73
Ausgangswert (€/qm)		846,03
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	816,73
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	816,73
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	816,73

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	653.384,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		800,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	816,73
Sonstiges (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **653.384,0 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	653.384 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungsspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH-S34	371qm	100,0%	2.528,- €/qm	2.528 €/qm
Sonstiges	0,0qm	0,0%	0,- €/qm	0,0 €/qm
Gesamt, rd.	371qm	100,0%		rd. 2.528,- €/qm
Plausibilisierung: (2.528,- €/qm x 371qmBGF) : 174qmWF =				rd. 5.390,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

Baunebenkostenzuschlag (17% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag)	0,0%
---	------



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Befestigungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Es existieren besondere Bauteile: Zuschläge sind für die Kellergarage (10.000,- €), die Gartenterrasse und Kellertreppe (15.000,- €) und den mutmaßlich vorhandenen Kamin (5.000,- €) marktgerecht; für Ausbauten/Küchenelemente wird kein Zeitwertzuschlag angesetzt. Die Gauben sind im Ansatz der NHK bzw. BGF hinreichend enthalten.

Außenanlagen Die baulichen Außenanlagen werden alters- und zustandsbedingt mit einem Zeitwertanteil von 6,0% vom Gebäudesachwert angesetzt (üblich: 2–8%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	10.000,- € / 15.000,- € / 5.000,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	6,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor (Wohnhaus)	0,5625 (-43,75%)
---------------------------------------	------------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



Objektspezifische Marktanpassung Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,788
• Lagefaktor	(= 680,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,015
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (1.239.762,- € / 1.062.536,- €)	x	0,947
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 52,7%)	x	0,960
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 800qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,968
• Stadtteilfaktor	(Niendorf)	x	1,018
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-1979)	x	0,961
• RND-Faktor	(wenn RND 16 bis 50 Jahre: -0,0013 * RND:45 + 1,065)	x	1,007
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054)	x	1,054
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=174qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,155
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (11,00 - 4,10) (IST-Punkte = 11,00; Mittel BJ-Klasse 1970-79 = 4,10)	x	1,052
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,000
• Stellungsfaktor	(wenn EFH freistehend)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2023; Modellvorgabe)	x	0,932
Sachwertfaktor		=	0,828

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung der nutzwertspezifischen, v.a. strukturellen und gestalterischen Verhältnisse (> Abschnitt 3.4) wird im Bewertungsfall angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor 0,85 / -15,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach §8 ImmoWertV sind objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind (z.B. Bauschäden, Mietbesonderheiten).

Werteinfluss 0,- €



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	947.888 €
		S34	
NHK (€/qm/m ³)		2.528	
BGF / BRI (qm/m³)	x	371	
Besondere Bauteile (€)	+	10.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		947.888	
1. Altersminderung (€)		=	-414.701
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		45	
Minderung (%)		-43,75	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	20.000
Bauteile (€)		15.000	
Einrichtung (€)		5.000	
3. Außenanlagen (€)		=	33.191
Zeitwert-Anteil (%)		6,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	586.378 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	1.239.762 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			586.378
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 52,7%)	+	653.384	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	1.053.798 €
Vorläufiger Sachwert (€)			1.239.762
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,850	
Zwischensumme		1.053.798	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	0 €
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)			0
Sachwert		=	1.053.798 €
Sachwert, gerundet		=	1.054.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

In der Miethöhe sind mietpreisrelevante Merkmale wie Lage, Objektart/-größe, Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Geschosslage, energetischer Zustand, etwaige Nebenflächen, der absolute Mietbetrag und der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen höhere qm-Mieten) zu würdigen.

Wohnungsmieten Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Normale Lage / BJ 1968-1979 / Feld „K4“)	Ab 91qm	5,75-6,77	6,54
• IVD-Preisspiegel 2023, (Wohnwert mittel – sehr gut)	ca. 70qm	11,80-18,10	15,20
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil; [L10])	ca. 80qm	11,80-15,80	12,72
• Marktrecherche Wohnen (Haus, Stadtteil; [L10])	ca. 150qm	14,24-16,40	15,78

Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)

6,54–15,78 €/qm



Die marktübliche Miete orientiert sich an Einschätzungen von Marktteilnehmern; dabei wurden bekannte/unterstellte Ausstattungs-/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1-3.3) sowie mietpreisrelevante Verhältnisse im Bewertungsfall gewürdigt. Zusammenfassend wird der Mietansatz im oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche eingeordnet; unter Würdigung der Nutzwertmerkmale werden als marktüblich angesetzt:

Mietansatz 2.600,- € / 14,97 €/qm

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 800,- € angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,0% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Nach der ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und v.a. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen meist (deutlich) zu niedrig.

Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur/Gestaltung, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 15,00 €/qmWF/Jahr angesetzt. Die Garage ist darin berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten 4.030,- € / 12,9 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss liegt kein verwendbarer Liegenschaftszinssatz vor. Ersatzweise wird eine Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten, reinen Mehrfamilienhäusern herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 2,83 %.

Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp und Modernisierungsgrad positiv, Nachfrage und das Entwicklungspotential neutral für das Risikoprofil. Die Ertragssituation und Restnutzungsdauer wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: 1,00%-Punkte) und des Nutzwerts wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,83%	Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz
Objekttyp	(Architektur und Nutzungskonzeption)	20%	-2,00
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	15%	-1,00
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	0,00
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	15%	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	1,00
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	20%	0,50
Summe		100%	-0,30
LSZ-Näherungswert, %			= 2,53

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (2,83%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der niedrigeren Zinssätze für Einfamilienhäuser wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	31.200 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
S34	100,0%	173,7	x 14,97	=	2.600,0	
STPL (inkl.)	0,0%	0 stk	x 0,00	=	0,0	
	100,0%	173,7			2.600,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-12,9 %	=	-4.030
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	=	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,6 %	=	800
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	=	624
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm	8,4 %	=	2.606
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	=	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 27.171

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -16.335
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,50
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 653.384

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **10.836 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **290.760 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 10.836
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 45 x 26,833

IV. Ertragswert (vorläufig) = **944.144 €**

Gebäudeertragswert (€) 290.760
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 653.384
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **0 €**

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) 0

Ertragswert = **944.144 €**

Ertragswert, gerundet	=	944.000 €
------------------------------	---	------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt. Eingangsdaten/Zu-/Abschläge erfolgen gemäß den Angaben in [L4]. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche (> geoportal-hamburg.de; angepasst analog zu Abschnitt 4.1) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/ Ursprungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse und die Bautypologie. Die Einordnung der Ausstattung/Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und Modernisierungsgrad ein Zuschlag (+5,0%).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	5.708,38 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>	5.355	
Lagefaktor		
<i>(BRW2020 bei 1.000qm = 680 / 630)^{0,6798}</i>	=	1,053
Altersfaktor		
<i>(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 52)</i>	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
<i>(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 800)</i>	=	1,030
Baujahresfaktor	<i>BJ-Klasse 1970-79</i>	= 0,889
Kellerfaktor	<i>(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0)</i>	= 1,042
Garagenfaktor	<i>(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)</i>	= 1,008
Ausstattungs faktor	<i>(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,93)</i>	= 0,996
Ecklagenfaktor	<i>(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)</i>	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	<i>(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)</i>	= 1,000
Einbauküchenfaktor	<i>(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Geschosszahlfaktor	<i>(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)</i>	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	<i>(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Solarenergiefaktor	<i>(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)</i>	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	<i>(kein Wohnungseigentum)</i>	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	<i>(freistehendes Einfamilienhaus)</i>	= 1,000
Stadtteilmfaktor	<i>(Niendorf)</i>	= 1,013
Aktualisierungsfaktor	<i>(zum Modellstichtag 01.01.2023)</i>	= 1,159
Wohnflächenfaktor	<i>(EFH)</i>	
<i>(wenn > 260qm = 0,835, sonst 173,7 / 120)^{-0,2855}</i>	=	0,900
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	1.041.123 €
Spezifischer Gebäudefaktor (€)	5.708,38	
Objektgröße / qmWF	x 173,70	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Bauart/Modernisierungsgrad	x 1,050	
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0 €
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	0,0% =	0
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	1.041.123 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.041.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind nach §2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dabei sind v.a. wirtschaftliche/demografische Entwicklungen der Lage des Grundstücks, die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall wurden i.S. §6 ImmoWertV als Wertermittlungsverfahren gewählt:

Sachwert Für das Sachwertverfahren standen differenzierte, regionale Bodenrichtwerte, Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor zur Verfügung.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und Bebauung.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Verfahrenswerte liegen im üblichen Toleranzbereich einer Wertermittlung. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart (> Eigennutzungsinteresse) und Qualität der verfügbaren Eingangsdaten ein höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Ertragswert dient der Stützung. Unter Würdigung der Aussagekraft der Wertermittlungsverfahren resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Sachwert		1.054.000,- €
• Vergleichswert (zu SW)	-1,2 %	1.041.000,- €
• Ertragswert (zu SW)	-10,4 %	944.000,- €

Vorläufiger Verkehrswert, gerundet	1.050.000,- €
Gebäundefaktor/qm Wohnfläche, gerundet	6.045,- €



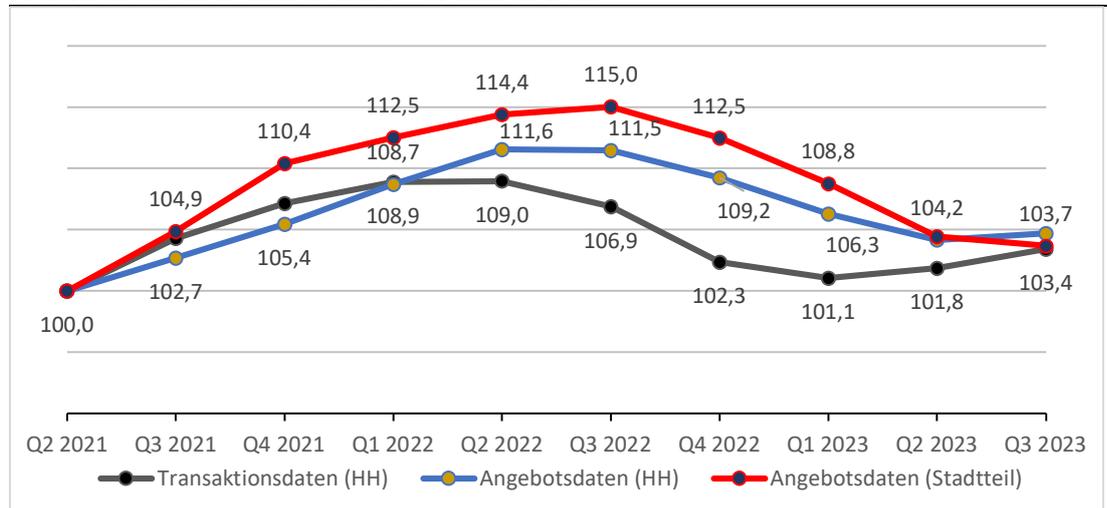
5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Marktlage und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Darstellung der aktuellen Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (zum Stand 01.2023), die auch das hohe Preisniveau des 1. Halbjahres 2022 beinhalten, ziehe ich angebots- und transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 3. Quartal 2023



Auffallend sind der zunächst verzögerte Rückgang der Angebotspreise, die Stabilisierung der Transaktionspreise seit Q1/23 (rd. -5,6% in Q3/23 gegenüber Q2/22) und die zuletzt verringerte Differenz der Indexverläufe für das Stadtgebiet.

Insgesamt spiegeln die Daten einen Käufermarkt (> hohes Angebot bei geringerer Nachfrage); gleichwohl werden attraktive/vermietungs-sichere Objekte mit guten Lagemerkmale weiterhin gesucht – soweit Energieeffizienz und Modernisierungsgrad zeitgemäß sind.

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine durchschnittliche, etwas dezentrale Lage; das Grundstück hat eine übliche Größe und Ausnutzung. Die Gebäudearchitektur ist älter, aber strukturell zeitgemäß/marktgängig. Aus technischer Sicht bieten sich ausreichende Nutzungsperspektiven. M.A.n. ist eine noch durchschnittliche Verwertbarkeit (> Vermarktungsdauer, Kontrahierungsabschluss zum ortsüblichen Angebotsniveau) zu erwarten.



5.2.2 Mittelbare Vergleichspreise

Gebäundefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäundefaktor von 6.045,- € (ohne Sonderwerte/Bauschäden). Laut Gutachterausschuss betrug der mittlere Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern im Jahr 2022 in Niendorf 776.000,- € (= 5.969,- €/qm bei rd. 130qm Wohnfläche). Als Kaufpreis von „Freistehenden Einfamilienhäusern der Ursprungsbaujahre 1960-1079 in mittlerer Lage“ wird 5.878,- €/qm genannt (Spanne aus 51 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.727,- bis 11.456,- €/qm; [L4]); dies entspricht einer Differenz von rd. -2,8%.

5.2.3 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichspreisen durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet. In diesem Bewertungssystem entspricht eine Summe von 50 „Wertpunkten“ dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt- und Preisdifferenz.

Marktdaten Herangezogen werden stadtteilbezogene Angebotsdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L10]; vom Durchschnitt der Datenbasis abweichende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

- Für die Wohnflächendifferenz erfolgt eine Korrektur analog zum Vergleichswertverfahren.
- Die Datenbasis enthält Bestandsobjekte mit unterschiedlichen Altersklassen, Bautypologien (Einzel-, Reihenhäuser etc.), Grundstücksgrößen und Modernisierungsgraden. Für die überdurchschnittlichen Verhältnisse im Bewertungsfall ist ein Zuschlag marktgerecht (+15%).
- Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird ein Kontrahierungsabschlag in Anlehnung an eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft, die obenstehenden Indexreihen und aus [L2] angesetzt (-5,0%).
- Die vorliegende Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 165,- €/qmWF einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 2,9% auf. Die Abweichung des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert beträgt rd. -6,3%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	5.492 €
LBS Hamburg AG	5.666 €
Homeday GmbH	5.900 €
Immowelt GmbH	5.631 €
Sonstige Marktdaten [L10]	5.499 €
Arithmetisches Mittel (AM)	5.638 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	165,9 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	2,9 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,73	Note
					54,1	Pkt.
1 - Lage	2,82		55,0 %	29,0		
Lage im Stadtteil	3,00	50,0	30,0	15,0		
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,00	65,0	10,0	6,5		
Immissionen / Verkehrslärm	3,50	42,5	10,0	4,3		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,00	65,0	5,0	3,3		
2 - Gebäude	2,81		20,0 %	10,6		
Bauart/Repräsentationswert	2,50	57,5	7,5	4,3		
Gestaltung/Zustand der Fassade	3,00	50,0	5,0	2,5		
Eingang/Treppenhaus	3,00	50,0	5,0	2,5		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	2,45		25,0 %	14,6		
Balkon / Terrasse / Garten	2,00	65,0	5,00	3,3		
Küchenausstattung	2,50	57,5	3,00	1,7		
Sanitärausstattung	2,50	57,5	3,00	1,7		
Raumoberflächen	2,50	57,5	2,50	1,4		
Fenster	2,50	57,5	2,50	1,4		
Innentüren	2,50	57,5	2,50	1,4		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,00	50,0	2,50	1,3		
Abstell-/Nebenräume	2,00	65,0	2,00	1,3		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	50,0	2,00	1,0		

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

			=	5.637,6 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)	80 Pkt.	5.804 €		
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)	20 Pkt.	5.472 €		
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)	50 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

				27,4 €/qm
Spanne (1) zu (2)	=	331,8 €		
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt	=	6,64 €		
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu	54,13 =	4,13 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen

				0,0 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		5.665 €		
Anpassung Wohnfläche	-10,0 % =	-566,5 €/qm		
Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad	15,0 % =	849,8 €/qm		
Kontrahierungsabschlag	-5,0 % =	-283,3 €/qm		
Bes. Objekt-/Grundstücksmerkmale	0 € =	0,0 €/qm		
Vergleichsfaktor		rd.		5.665,0 €/qm

Wohnwert	173,70 qmWF	=	984.000 €
-----------------	--------------------	----------	------------------



5.2.4 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.W. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter Annahme von Wert- bzw. Preisentwicklungen, Steuern, Finanzierungsbedingungen und Instandsetzungsbedarf eine Soll-Rendite erzielbar ist. Für den Prognosezeitraum werden als Erträge, Kosten, Änderungsraten und Zielrendite unterstellt:

Kalkulationdaten / Zielrendite												=	3,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												988.515 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										74.139 €	
Abschläge/Investitionen/Bauschäden		0,00%										0 €	
Gesamt-/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.062.654 €	
Einzelansätze		AfA		Steuern		VKW		RoE		BWK			
		2,0%		25,0%		31.200 €		12,9%					
Änderungsraten/Jahr						2,0%		2,0%		3,0%			
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				653.384 €		409.270 €							
Eigenkapital				30,0%		318.796 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				3,75%		27.895 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		14.877 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				743.858 €		567.298 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		42.772 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NKM	31.200	31.824	32.460	33.110	33.772	34.447	35.136	35.839	36.556	37.287			
BWK	-4.031	-4.152	-4.277	-4.405	-4.537	-4.673	-4.813	-4.958	-5.106	-5.260			
Reinertrag	27.169	27.672	28.184	28.705	29.235	29.774	30.323	30.881	31.449	32.027			
- Zinsen	27.895	27.337	26.758	26.157	25.534	24.888	24.217	23.522	22.800	22.051			
- AfA (A)	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185	8.185			
Summe (CF)	-8.911	-7.850	-6.759	-5.638	-4.485	-3.299	-2.080	-826	464	1.791			
Steuer (S)	2.228	1.963	1.690	1.409	1.121	825	520	206	-116	-448			
= (CF - S + A)	1.502	2.298	3.116	3.957	4.822	5.711	6.626	7.566	8.534	9.529			
- Tilgung	14.877	15.435	16.014	16.614	17.237	17.884	18.554	19.250	19.972	20.721			
Summe	-13.375	-13.137	-12.898	-12.657	-12.416	-12.173	-11.929	-11.684	-11.439	-11.192			
Abzinsung	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709			
Barwert T0	-12.923	-12.264	-11.633	-11.030	-10.454	-9.903	-9.376	-8.873	-8.393	-7.934			
Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				988.515		x		1,2190 =		1.204.994 €			
Exitkosten T10				1.204.994		x		3,57% =		-43.018 €			
Endvaluta T10 (Volltilgung)										-567.298 €			
Eigenkapital T10 abgezinst auf T0				594.678		x		0,709 =		421.578 €			
Eigenkapital in T0										-318.796 €			
Summe der Barwerte T0										-102.783 €			
Nettobarwert (NPV)										0 €			

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen, die Abgeltungssteuer sowie das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist bei einem Betrag von rd. 988.515,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert beträgt rd. -61.485,- € bzw. -5,9%.



5.3 Verkehrswert

Zusammenfassung

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin plausibilisiert. Sind Marktverhältnisse, Grundstücksmerkmale oder sonstige Umstände nicht hinreichend in den Eingangsdaten berücksichtigt, bedarf es einer weiteren Anpassung.

Marktlage Unter Würdigung des Stichtags der Bodenrichtwerte bzw. Datenbasis des Gutachterausschusses, des Nutzwert-/Risiko Profils und der Plausibilitätsprüfung halte ich einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -5,00% (-52.500,- €) für angemessen.

Innenbesichtigung Aufgrund der fehlenden Besichtigung von Grundstück/Innenräumen wird hinsichtlich Ursprungsbaujahr, äußerem Eindruck, Alter der Heizung und üblicher Modernisierungsintervalle ein Abschlag von rd. -50.000,- € (= rd. 288,- €/qmWF; -4,8%) für angemessen gehalten; aufgrund der unklaren Verhältnisse muss es Marktteilnehmern überlassen bleiben, die Anpassung gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität (ggfs. anders) zu beurteilen.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, belegen „Sugambreweg 34 in 22453 Hamburg“ und eingetragen im Grundbuch von Niendorf/Blatt 3226, zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 gerundet auf:

950.000,- EURO (Verkehrswert)

(in Worten: neunhundertfünfzigtausend Euro)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 20.11.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



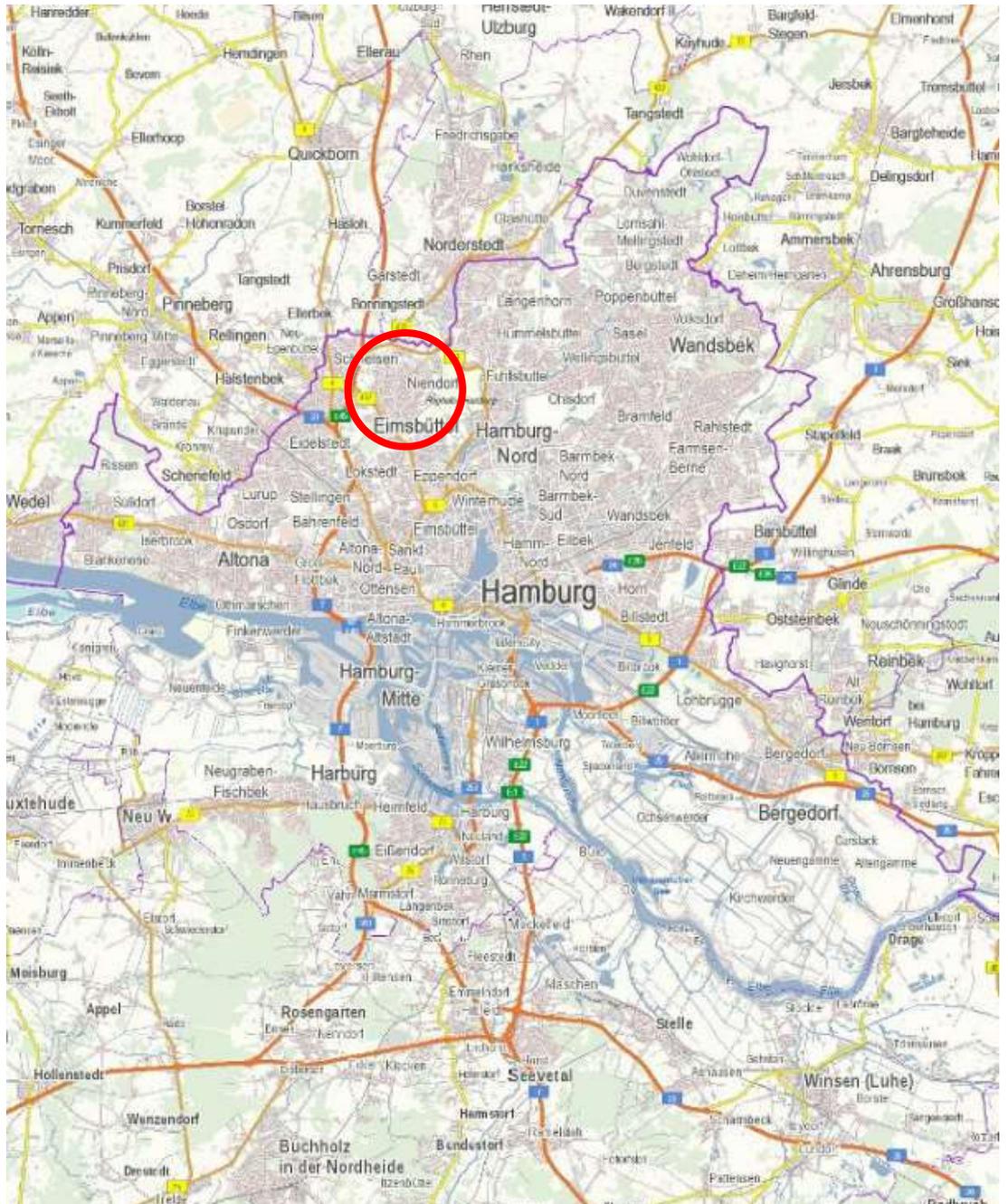
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 15

Gesamtseiten: 15

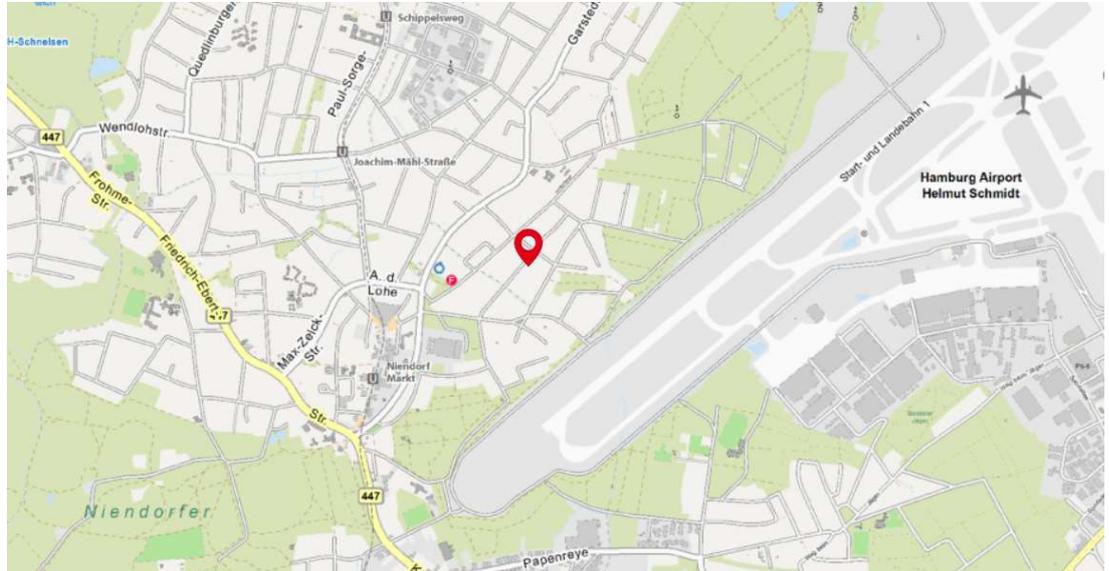




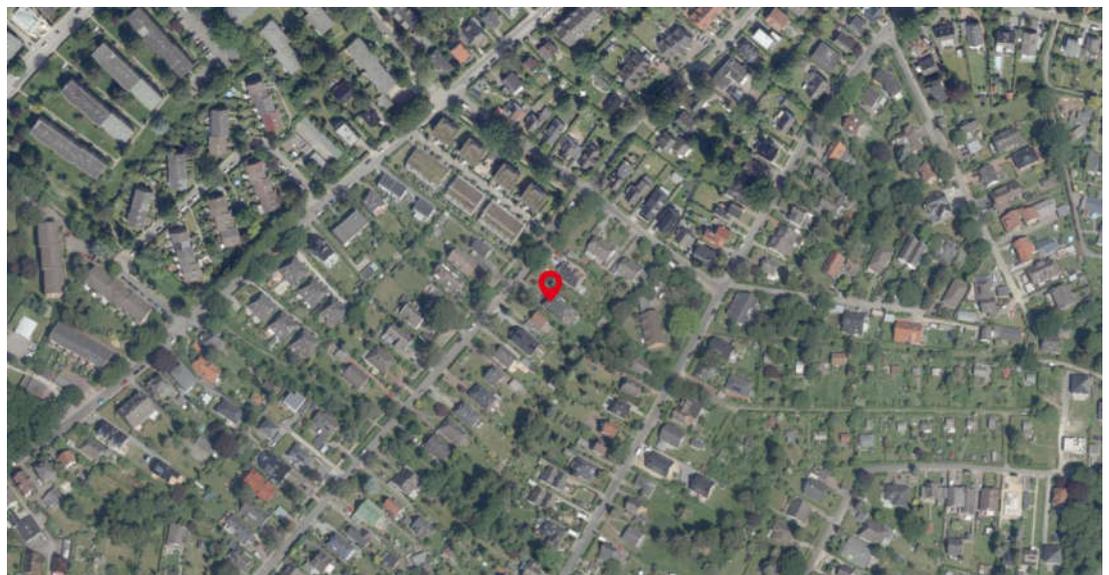
■ Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





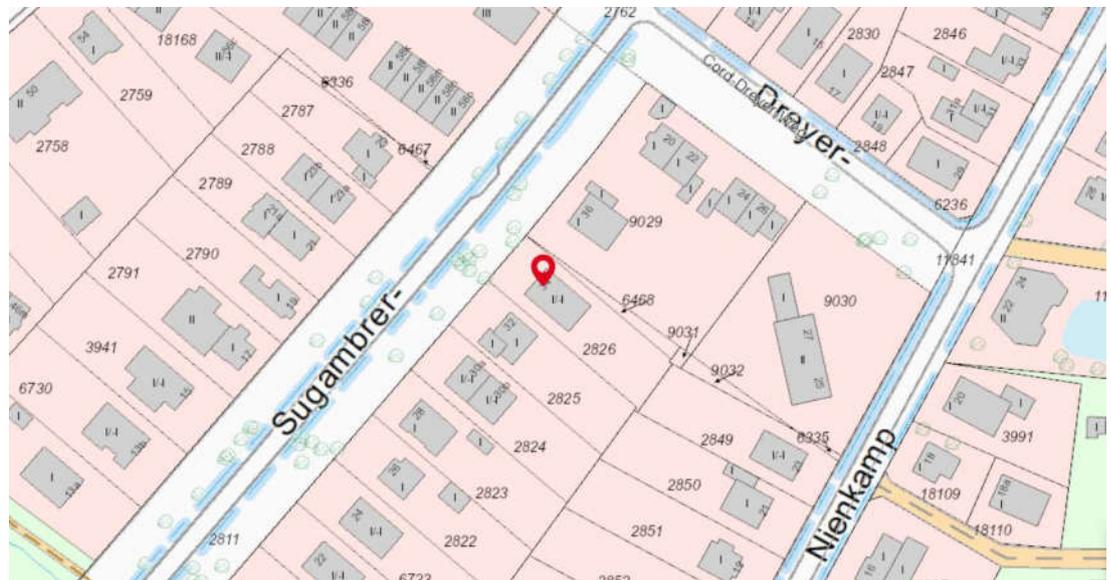
Lage im Stadtteil



Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoptal-hamburg.de © FHH, LGV).

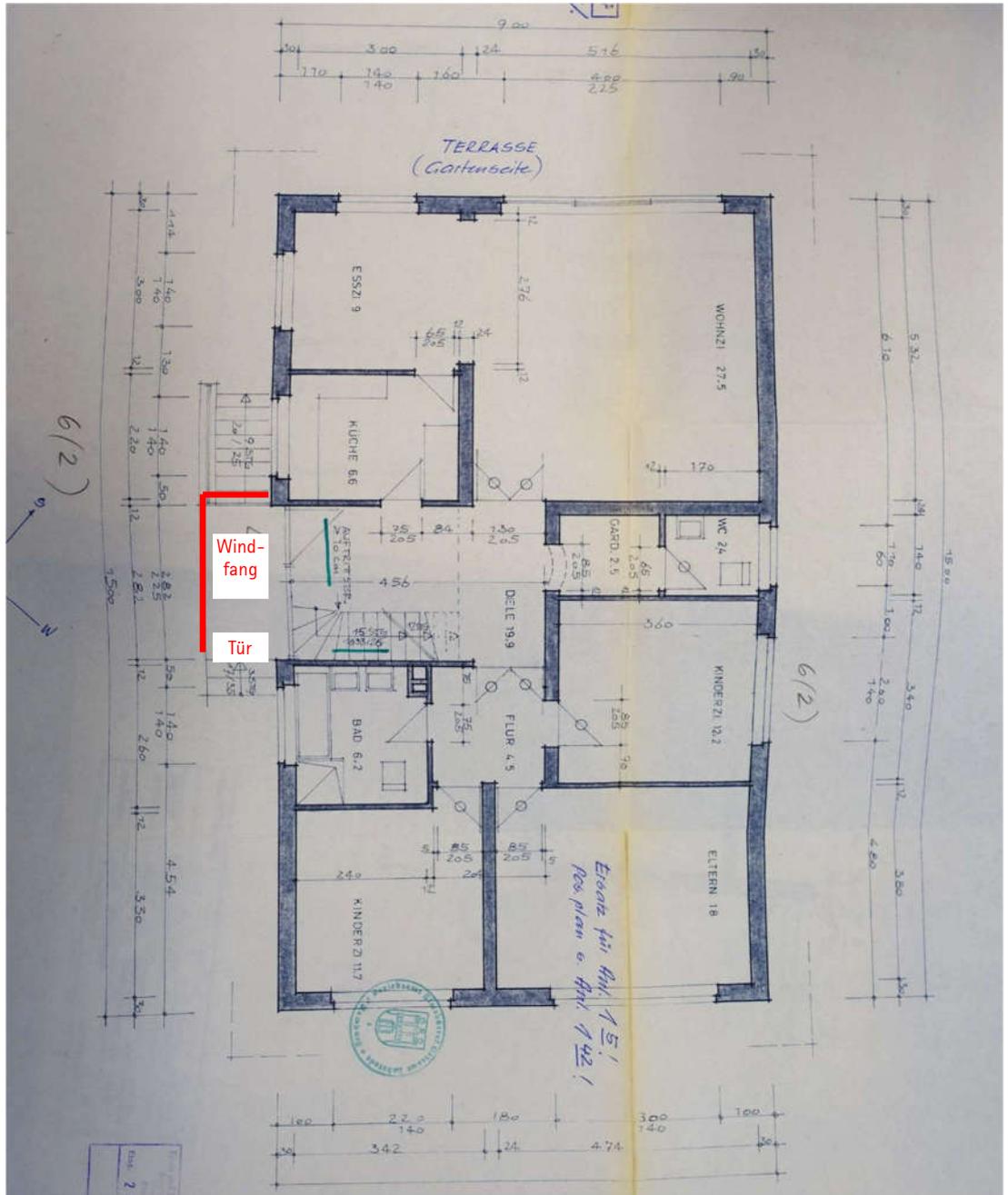




Übersichtsplan

(Quelle: Liegenschaftskarte geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



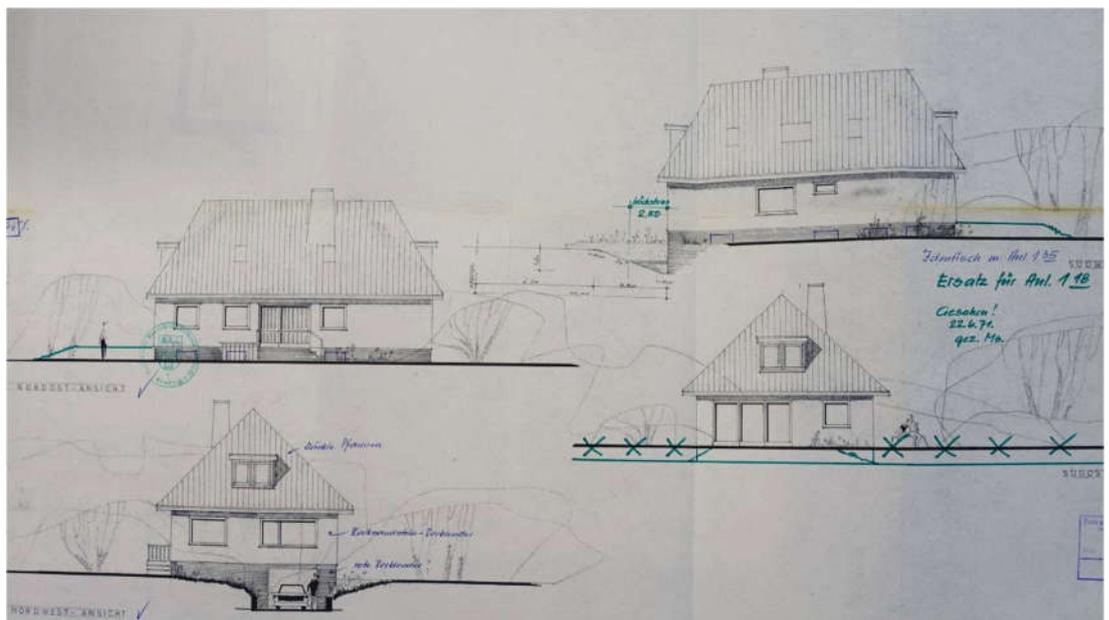
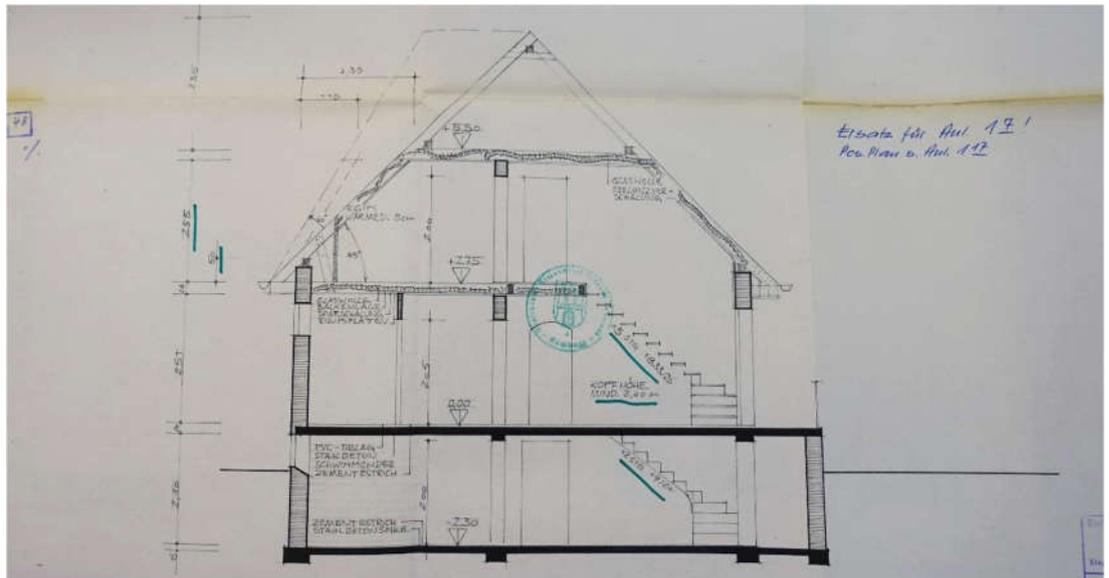


Erdgeschoss

(Planstand 1971 / hier ohne Maßstab / Norden unten links / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitt / Fassadenansichten

(Planstand 1971 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

	Wohnfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm						
S34													
EG													
Wohn-/EssZi	27,13	x	1,00	+	9,59	x	1,00	=	36,72	x	1,00	=	36,72
Küche	6,56	x	1,00			x	1,00	=	6,56	x	1,00	=	6,56
Z1+2	11,71	x	1,00	+	17,86	x	1,00	=	29,57	x	1,00	=	29,57
Z3+Bad	12,09	x	1,00	+	5,79	x	1,00	=	17,88	x	1,00	=	17,88
WC+Gard.	2,26	x	1,00	+	2,70	x	1,00	=	4,96	x	1,00	=	4,96
Diele+Flur	9,82	x	1,00	+	4,58	x	1,00	=	<u>14,40</u>	x	1,00	=	<u>14,40</u>
									(110,09)				(110,09)
DG													
Z4	13,64	x	1,00	+	1,42	x	1,00	=	15,06	x	1,00	=	15,06
Z5	8,47	x	1,00	+	1,42	x	1,00	=	9,89	x	1,00	=	9,89
Z6+Flur1	9,07	x	1,00	+	4,60	x	1,00	=	13,67	x	1,00	=	13,67
Empore+Bad	4,11	x	1,00	+	4,68	x	1,00	=	8,79	x	1,00	=	8,79
Boden/Hobby	4,50	x	6,52	+	1,42	x	2,10	=	<u>32,32</u>	x	0,50	=	<u>16,16</u>
									(79,73)				(63,57)
Sonstige													
- ca.	0,00	x	0,00					=	<u>0,00</u>	x	0,00	=	<u>0,00</u>
									1 0,00)				(0,00)
Nutz-/Mietfläche, rd.											=	173,7	
Nebennutzfläche													
									Grund- fläche		Nutz- faktor		NF in qm
Sonstige													
SpitzB ca.	1,30	x	9,00					=	11,70	x	1,00	=	11,70
KG R1+2 ca.	36,70	x	1,00	+	6,56	x	1,00	=	43,26	x	1,00	=	43,26
HZG ca.	3,40	x	4,02	+	1,98	x	4,54	=	22,66	x	1,00	=	22,66
Flur ca.	2,82	x	4,54	-	2,40	x	1,00	=	10,40	x	1,00	=	10,40
Garage ca.	3,58	x	5,04	+	3,78	x	4,72	=	<u>35,88</u>	x	1,00	=	<u>35,88</u>
									(123,90)				(123,90)
Nebennutzfläche											=	123,9	
Zusammenstellung													
											Anteil		
Gesamt WNF, rd.											100,0%	=	297,60
Anteil WF, rd.											58,4%	=	173,70
EG											37,0%	=	110,09
OG											21,4%	=	63,57
Sonstige											0,0%	=	0,00
Anteil NNF, rd.											41,6%	=	123,90
Sonstige											100,0%	=	123,90



Baukennzahlen

Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

						Grund- fläche	Nutz- faktor		GF in qm
S34	(Voll-)Geschossfläche (GF)								
EG	ca.	9,00	x	15,00	+	2,82	x	1,25	= 138,53
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
-		0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(138,53)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG								
DG (-LuftR)	ca.	7,00	x	14,20	-	2,82	x	2,00	= 93,76
DG Gauben	ca.	4,40	x	1,00			x	1,00	= 4,40
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
KG	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(98,16)
									= 236,69
Grundfläche (GR)									
Gebäude	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)								
									= 138,53
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)								
Tief-/Garage	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Wege/Zufahrt	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
Terrasse/Balk.	ca.	6,50	x	8,50			x	0,00	= 0,00
Treppen	ca.	2,25	x	1,25			x	0,00	= 0,00
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(0,00)
									= 138,53
S34	Bruttogrundfläche (BGF)								
EG	ca.	138,53	x	1,00			x	1,00	= 138,53
OG	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
KG	ca.	8,96	x	14,96			x	1,00	= 134,04
DG (-LuftR)	ca.	7,00	x	14,20	-	2,82	x	2,00	= 93,76
Gauben	ca.	4,40	x	1,00			x	1,00	= 4,40
SB	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(370,73)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)								
Außentrepp.	ca.	2,25	x	1,25			x	0,00	= 0,00
Garage	ca.	0,00	x	0,00			x	0,00	= 0,00
						()	(2,81)
									= 370,73
Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen									
WGFZ 1986 = GF / Grundstück		=	236,7	/	800	=			0,30
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück		=	138,5	/	800	=			0,17
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück		=	0,0	/	800	=			0,00
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)			173,7	/	370,7	=			0,47
WNF (Gebäude) / BGF (Gebäude)			297,6	/	370,7	=			0,80



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

(Ermittlung d. "technischen" GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/ Abschläge möglich)

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard (GS) subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5		
Außenwände (Wägungsanteil 23%)						
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung		
		1,00				
Dach (Wägungsanteil 15%)						
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung		
	0,50	0,50				
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)						
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material		
		1,00				
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)						
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente		
	1,00					
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)						
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen		
		1,00				
Fußböden (Wägungsanteil 5%)						
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)		
		0,50	0,50			
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)						
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung		
			1,00			
Heizung (Wägungsanteil 9%)						
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine		
		1,00				
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)						
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik		
		1,00				
0,00%	18,50%	70,00%	11,50%	0,00%		
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00	=	0,0
	Standardstufe 2	18,5%	x	2,00	=	0,4
	Standardstufe 3	70,0%	x	3,00	=	2,1
	Standardstufe 4	11,5%	x	4,00	=	0,5
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00	=	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe				=	2,93



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.01

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			1,00 192,05 €			192,05 €/qm
Dach 15%		0,50 54,38 €	0,50 62,63 €			117,00 €/qm
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 79,75 €				79,75 €/qm
Decken 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
Fußböden 5%			0,50 20,88 €	0,50 25,13 €		46,00 €/qm
Sanitär 9%				1,00 90,45 €		90,45 €/qm
Heizung 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 50,10 €			50,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						834,20 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
Objektbezogene NHK / BGF						1.459,85 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} =$				x 1,732
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. 2.528,0 €/qm					





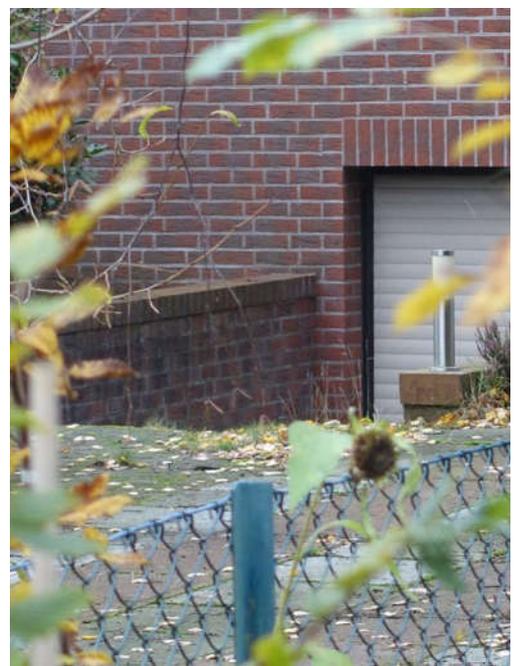
■ Straßenraum Sugambreweg





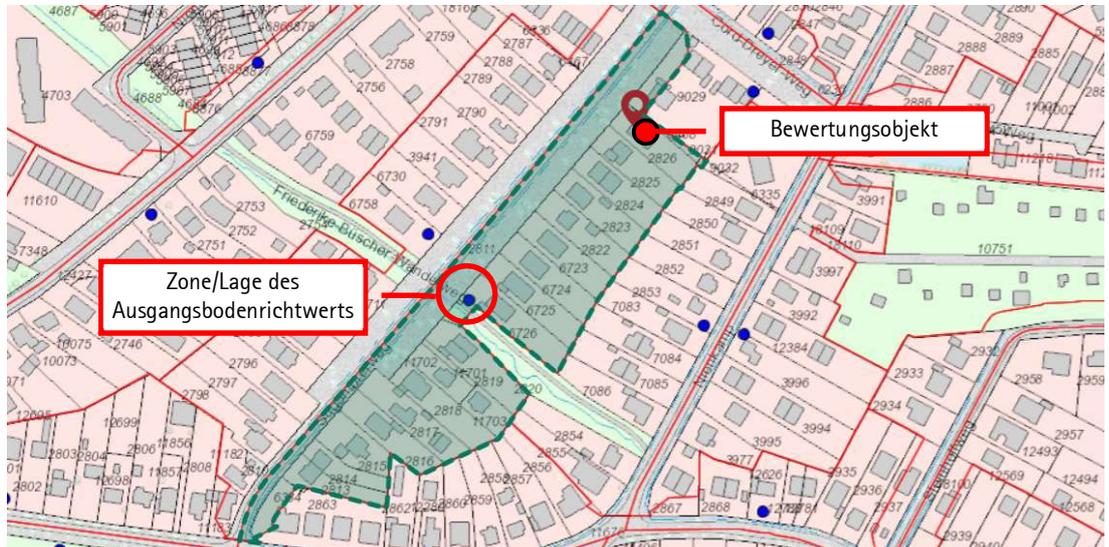
■ Straßen- und Nordostfassade/Auffahrt





■ | Baudetails





Bodenrichtwertnummer: 01123427

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	846,03 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	800
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	816,73 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sugambreweg 18
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40017
Baublock	318105

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Sugambreweg“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

