

Gutachten

Laufende Nr.: 107/BW/22

Datum: 10.02.2023

Ermittlung des Verkehrswertes
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**für das mit einem Reihenmittelhaus
bebaute Grundstück**

Fehnweg 23 in 22415 Hamburg- Langenhorn

Grundbuch von Langenhorn, Band 230, Blatt Nr. 7480, Flurstück Nr. 7079



Nordostansicht

Auftraggeber/in:

Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg
Akten-/Geschäftszeichen: **71 K 38/22**

Bewertungs- und Qualitätsstichtag 14.12.2022

Verkehrswert rd. 368.000,00 €

entspricht rd. 3.833 €/m² Wfl.

**Minderung des Verkehrswertes durch das im o.g. Grundbuch
in Abteilung II lfd. 1 eingetragene Recht (Verpflichtung)**

0,00 €

Ausfertigungs-Nr.: _____

Dieses Gutachten enthält insgesamt 85 Seiten inkl. 27 Anlagenseiten.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für die Unterlagen der Gutachtenverfasserin.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung der wichtigsten Daten und Ergebnisse	4
1 Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Objekt	5
1.2 Auftrag	6
1.3 Herkunft der Informationen/Unterlagen	7
2 Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	9
2.1 Lagebeschreibung	9
2.1.1 Übersichtsplan	9
2.1.2 Makrolage	10
2.1.3 Ortsplan	12
2.1.4 Mikrolage	13
2.2 Gestalt und Form	15
2.2.1 Liegenschaftskarte	16
2.3 Erschließungszustand	17
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	17
2.4.1 Verzeichnisse	17
2.4.2 Planungs-, Bau- und Bodenrecht	18
2.4.3 Nutzungsverhältnisse und Nutzungsrechte.....	20
3 Objektbeschreibung.....	21
3.1 Grundstück	21
3.2 Gebäude	22
3.2.1 Nutzungsmaße der baulichen Anlage	23
3.2.2 Ausführung des Gebäudes/Rohbau	24
3.2.3 Innenausstattung	25
3.2.4 Außenanlagen	26
4 Allgemeine Beurteilung	28
4.1 Baurechtliche Gegebenheiten	28
4.1.1 Baulasten.....	28
4.1.2 Baurecht	28
4.2 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten.....	29
4.3 Sonstige Rechte und Lasten/Verträge	29
4.3.1 Mietverträge.....	29
4.3.2 Nutzung der Gemeinschaftsflächen	29
4.4 Technischer Zustand der baulichen Anlagen	30
4.5 Wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Grundstücks/Marktfähigkeit.....	30
5 Verkehrswertermittlung.....	32
5.1 Allgemeines	32
5.2 Wertermittlungsverfahren	34
5.2.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV2021).....	34
5.2.2 Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV2021).....	34
5.2.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV2021)	35
5.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
5.2.4.1 Bodenwert	35
5.2.4.2 Gebäudewert	35
5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer	36
5.4 Bodenwertermittlung.....	39
5.4.1 Allgemeine Daten des unbebauten Grundstücks	39
5.4.2 Bodenrichtwert.....	39
5.4.3 Bodenwertanpassung	40
5.4.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse	40
5.4.3.2 Weitere Grundstücksmerkmale und Grundstücksmerkmale des BRW	40
5.4.3.3 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	43
5.4.4 Bodenwert des Bewertungsobjekts	43
5.5 Sachwertermittlung.....	44

5.5.1	Normalherstellungskosten	44
5.5.2	Korrekturfaktoren	46
5.5.3	Baupreisindex	46
5.5.4	Baunebenkosten	46
5.5.5	Orts-/Regionalfaktor	47
5.5.6	Durchschnittliche Alterswertminderung	47
5.5.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	47
5.5.8	Sachwertberechnung NHK 2010	48
5.5.9	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
5.5.9.1	Allgemeine Grundstücksmerkmale	51
5.5.9.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
5.5.10	Sachwertermittlung	54
5.6	Ableitung des lastenfreien Verkehrswertes, Fazit/Plausibilität	54
6	Verkehrswert / Bewertung der Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs ...	56
6.1	Verkehrswert	56
6.2	Bewertung der Eintragung in Abteilung II lfd. 1 des Grundbuchs	57
7	Anlagen	59
7.1	Lage- und Gebäudepläne	59
7.2	Wohnflächen	62
7.3	Fotos	63
7.4	Berechnungen	71
7.5	Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis	75
7.6	Anliegerbescheinigung	76
7.7	Auszug aus dem Altlastenhinweiskataster	77
7.8	Bodenrichtwerte	78
7.9	IS 24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	80
7.10	Ermittlung der Einzelfaktoren des objektspezifischen Sachwertfaktors	81
7.11	Tabelle zur Ermittlung der Standardstufen von Ein- und Zweifamilienhäusern	84
7.12	Literaturverzeichnis	85

Zusammenfassung der wichtigsten Daten und Ergebnisse

Bewertungsobjekt/ Adresse/ Art:	für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Fehnweg 23 in 22415 Hamburg- Langenhorn
Grundbuch	Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Langenhorn Band 230 Blatt 7480
Objektinformationen:	Tatsächliches Baujahr: 1961 Bereinigtes Baujahr ¹ : - Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 29 Jahre
Eintragungen im Liegenschaftskataster:	Freie und Hansestadt Hamburg Bezirk Hamburg-Nord Gemarkung Langenhorn Flurstück 7079
Überschlägig ermittelte Nutzungsmaße:	BGF gesamt ca. 160 m ² Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 134 m ² Wohnfläche Wohnung ca. 96 m ²
Rechte, Lasten, Baulasten etc.:	Grundbucheintragung in Abt. II lfd. Nr. 1
Vertragliche Bindungen:	Nicht bekannt
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	14.12.2022
Datum der Gutachtenerstattung:	10.02.2023
Bodenwert (unbelastet):	rd. 166.000 €
Sachwert (Boden- und Gebäudesachwerte):	rd. 368.000 €
Ertragswert (Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen):	-
Vergleichswert (Bodenwert und bauliche Anlagen):	-
Verkehrswert:	rd. 368.000 € (lastenfrei)

¹ Bereinigung unter Berücksichtigung von unterlassener oder durchgeführter besonderer Modernisierung.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Bewertungsobjekt	Reihenmittelhaus
Adresse:	Fehnweg 23 in 22415 Hamburg-Langenhorn
Baujahr/Fertigstellung:	ca. 1961
Katasterbezeichnung:	Freie und Hansestadt Hamburg Gemarkung Langenhorn Flurstück 7079
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Langenhorn Band 230 Blatt 7480
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nummer 1: Gemarkung Langenhorn, Flurstück 7079, Liegenschaftsbuch 5131 Hof- und Gebäudefläche, Fehnweg 23 Größe 155 m ²
Eintragungen in Abteilung I des Grundbuches:	Eigentümer: Lfd. Nummer 1 - 3: gelöscht Lfd. Nr. 4: Lfd. Nr. 4.1 und lfd. Nr. 4.2: Miteigentümer zu je ½ Anteil Namen werden hier aus Datenschutzgründen nicht genannt.
Eintragungen in Abteilung II:	Lfd. Nr. 1: <i>„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die auf dem Grundstück liegenden gemeinsamen Versorgungsleitungen und Anlagen, insbesondere Drainage-, Regenwasser-, Sied-, Frischwasserzu- und Ableitungen, Stromleitungen für Licht-, Kraft-, Fernsprech-, Rundfunk- und Fernsehleitungen jederzeit zu dulden, stets offen zu halten und, soweit gesetzlich zulässig, zu unterhalten und betriebsbereit zu halten. Für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Langenhorn Blatt 7469 bis 7489 (mit Ausnahme dieses Blattes) eingetragen am 31. Juli 1969“</i> Lfd. Nr. 2 - 4: gelöscht Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 38/22, ON 18); eingetragen am 05.10.2022.

1.2 Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Hamburg Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	71 K 38/22
Beschluss / Auftrag vom:	27.10.2022 (beglaubigt am 09.11.2022) / 09.11.2022 (eingegangen am 14.11.2022)
Auftragsbeschreibung:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. § 194 Baugesetzbuch.
Auftragszweck:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft benötigt.
Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	14.12.2022 Anmerkung: Der Wertermittlungsstichtag (§ 3 WertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungszeitpunkt zugrunde zu legen. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.12.2022
Besichtigt wurden:	Die Räume des Reihenmittelhauses sowie die Außenanlagen.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Miteigentümer - zum Anteil 1/2 Namen werden hier aus Datenschutzgründen nicht genannt. Sachverständige
Besonderheiten:	Den Parteien wurde der Ortsbesichtigungstermin am 14.12.2022 ab 11:00 Uhr mit Schreiben vom 28.11.2022 (Einschreiben-Einwurf) bekannt gegeben. Anwesende zu Beginn des Ortstermins: Antragstellerin, anwesend von 11:00 Uhr bis ca. 11:05 Uhr Antragsgegner Sachverständige Ablauf: 11:00 Uhr, Ankunft: Der Antragsgegner (Fehnweg 23) schloss den Zutritt der Antragstellerin zu dem Reihenmittelhaus aus. Daraufhin erfolgte eine Erläuterung, dass, wenn eine an dem Verfahren beteiligte Person von der Ortsbesichtigung ausgeschlossen werde, der Termin abgebrochen werden würde und eine Objektbewertung nach dem äußeren Anschein erfolgen würde. Daraufhin brachten der Antragsgegner und die Antragstellerin ihre jeweiligen Argumente bezogen auf ein Besichtigungs-

/Zutrittsrecht vor. Eine Einigung beider Parteien bezogen auf eine Objektbesichtigung konnte nicht erzielt werden. Um eine Objektinnenbesichtigung meinerseits zu ermöglichen, verzichtete die Antragstellerin auf eine Teilnahme an der Innenbesichtigung. Die Objektbesichtigung (Innen und Außen) wurde daraufhin von mir in Anwesenheit des Antragsgegners vorgenommen.

Die Fertigung von Fotos und die Zustimmung zur Verwendung von Objektfotos im Gutachten wurde seitens des Antragsgegners eingeschränkt. Es wurden überwiegend Fotos zu den vorhandenen Schäden und Mängeln zugelassen.

1.3 Herkunft der Informationen/Unterlagen

Auftraggeber/in:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 05.10.2022 des Amtsgerichts Hamburg• Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis, einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte – und einem Flurstücks- und Eigentüternachweis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17.10.2022• Einholung einer schriftlichen Bescheinigung über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 10.10.2022 Bezirksamt Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg:	s. o. Auftraggeber/in
Amtsgericht Hamburg (-Mitte):	Grundbuchamt: <ul style="list-style-type: none">• Einsichtnahme in die Grundakte am 15.11.2022• Kopien (Fotos) aus der Grundakte
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt; technischer Umweltschutz – Altlasten, Bodenschutz:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Altlastenhinweiskataster vom 23.11.2022
Bezirksamt Hamburg-Nord:	Bauamt: <ul style="list-style-type: none">• Einsichtnahme in die Bauakte am 24.11.2022• Kopien (Fotos) aus der Bauakte
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke	Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge: <ul style="list-style-type: none">• Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 28.11.2022
Bezirksschornsteinfeger:	Einholung einer telefonischen Auskunft zur Heizungsanlage am 07.01.2023
Antragstellerin:	Zusendung der Hausakte, Eingang am 03.12.2022, Rücksendung am 09.12.2022

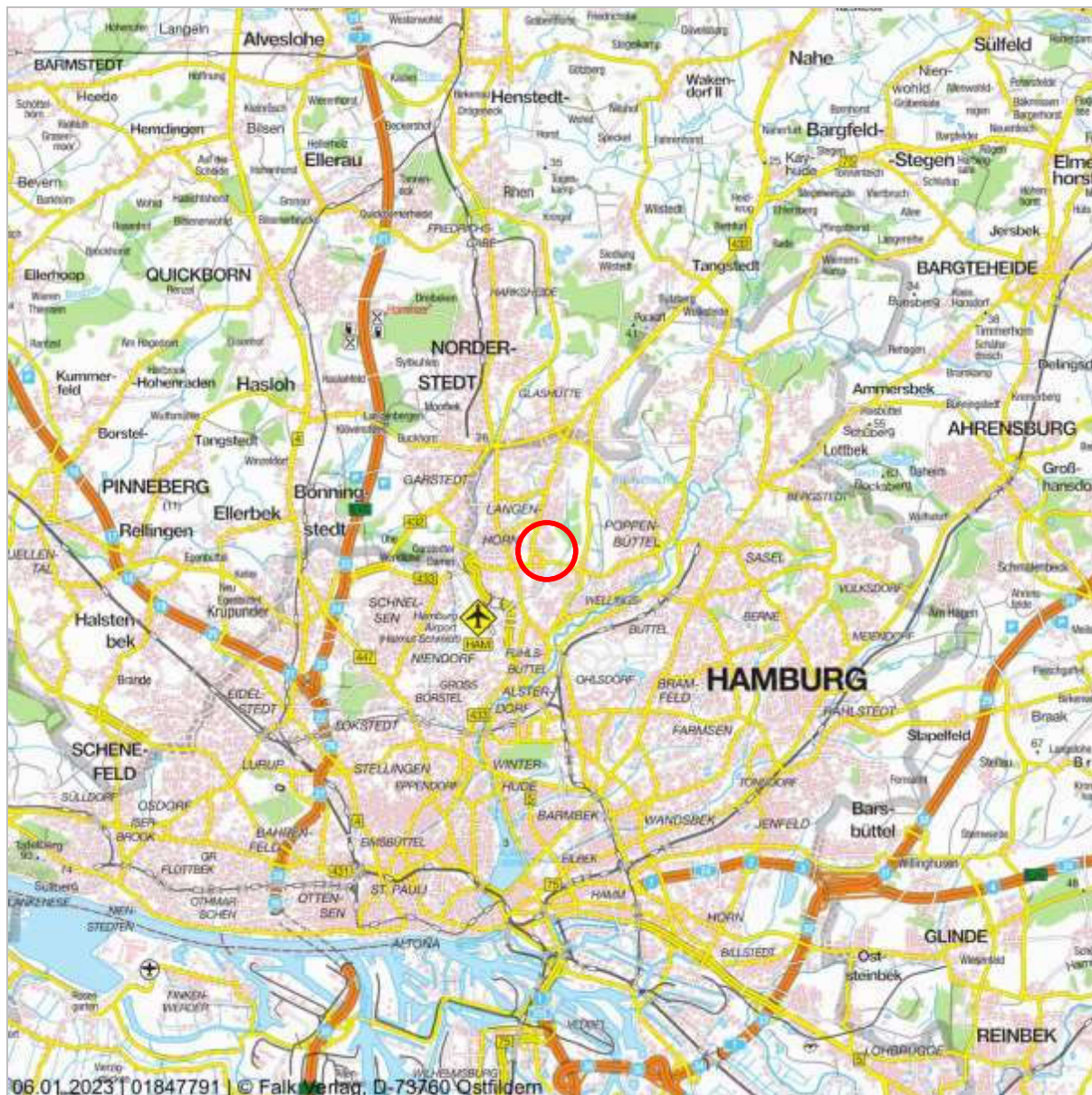
Sachverständige:	Aufzeichnungen beim Ortsbesichtigungstermin
Internetrecherche:	www.wikipedia.de www.reiseplanung.de www.kleiber-digital.de www.Hamburg.de www.geoportal-hamburg.de/boris www.on-geo.de www.immoscout24.de
on-geo GmbH:	Kartenmaterial, Kauf- und Mietpreisansätze, Marktsituation
Abschluss der Sachverhaltsfeststellungen:	18.01.2023

Die Daten dieser Verkehrswertermittlung – soweit möglich - wurden aus amtlichen Unterlagen (Bauantrag, Baupläne, Baugenehmigung) geprüft übernommen und teilweise auf Grund der aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Übersichtsplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist auf 6 Monate begrenzt.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.1.2 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg
Bundesland:	Hamburg
Flächenausdehnung:	rd. 755 km ²
Einwohnerzahl:	rd. 1.854.000 Einwohner ²
Freie und Hansestadt Hamburg:	Hamburg gehört zu den Großstädten in der Bundesrepublik Deutschland mit einem prognostizierten weiteren Bevölkerungswachstum. Direkt umgeben von den Bundesländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen ist Hamburg mit Umgebung durch diese Mittellage, den Hamburger Hafen, die Lage an der Elbe und die Nähe zu Nord- und Ostsee ein wichtiger Wirtschaftsraum in der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere aber für den Norden Deutschlands.
Wirtschaft:	Die Metropolregion Hamburg gehört zu den wachsenden Wirtschaftszentren Deutschlands. Dies ist in einer differenzierten Wirtschaftsstruktur begründet. Als wichtige Wirtschaftszweige sind hier die Dienstleistungssektoren u.a. mit dem Banken- und Versicherungsgewerbe, der Medien- und Tourismuswirtschaft, der Gesundheitsbranche sowie der Telekommunikations- und Informationswirtschaft zu nennen. Weiterhin von Bedeutung für Hamburg ist der Handel, insbesondere aber der Außenhandel. Durch die Nähe Hamburgs zur Nord- und Ostsee, dem Hamburger Hafen sowie einer guten Infrastruktur, wie Wasserstraßen, Autobahnen und Bahnanbindungen, zählt Hamburg zu einem bedeutenden Warenumserschlagplatz der Welt. Handelsbeziehungen bestehen u. a. zu den Ländern Nordeuropas, Asien, USA und dem Baltikum. Durch den Handel hat sich die Metropolregion Hamburg in den letzten Jahren zu einem Zentrum der Logistikwirtschaft entwickelt. Auch die Industrie, z.B. mit der Kupfer- und Aluminiumherstellung, der Luftfahrtindustrie, der Flugzeugausrüstung und -wartung sowie die Hochschulen tragen zum wirtschaftlichen Erfolg Hamburgs bei. (Quelle: Industrie- und Handelskammer Hamburg).
Klein- und großräumige Verkehrslage + Entfernungen:	Innerhalb Hamburgs und im Umfeld sind mehrere Autobahnen bzw. Autobahnteilstrecken vorhanden. Die Nord-Süd-Verbindungen erfolgen über die Autobahn A1 (Oldenburg in Holstein – Saarbrücken) und A7 (Flensburg – Kempten), die Nord-West-Verbindung über die A23 (Hamburg – Heide) und die Ostverbindung über die A24 (Hamburg – Berlin).
	Schwerin in ca. 110 km Entfernung Lübeck in ca. 65 km Entfernung Kiel in ca. 97 km Entfernung Flensburg in ca. 157 km Entfernung Bremen in ca. 120 km Entfernung Hannover in ca. 151 km Entfernung

² Stand 31.12. 2021, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Öffentliche Verkehrsmittel
/Bahn/Flugzeug:

Hamburg verfügt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit U- und S-Bahnen sowie Bussen. Im Hamburger Stadtgebiet sind vier größere Bahnhöfe der deutschen Bahn vorhanden (Altona, Dammtor, Hauptbahnhof, Harburg), die die regionalen, überregionalen und internationalen Bahnverbindungen ermöglichen.
Der internationale Hamburger Flughafen im Stadtteil Fuhlsbüttel ermöglicht Flugverbindungen in Städte weltweit.

Infrastrukturelle Einrichtungen:

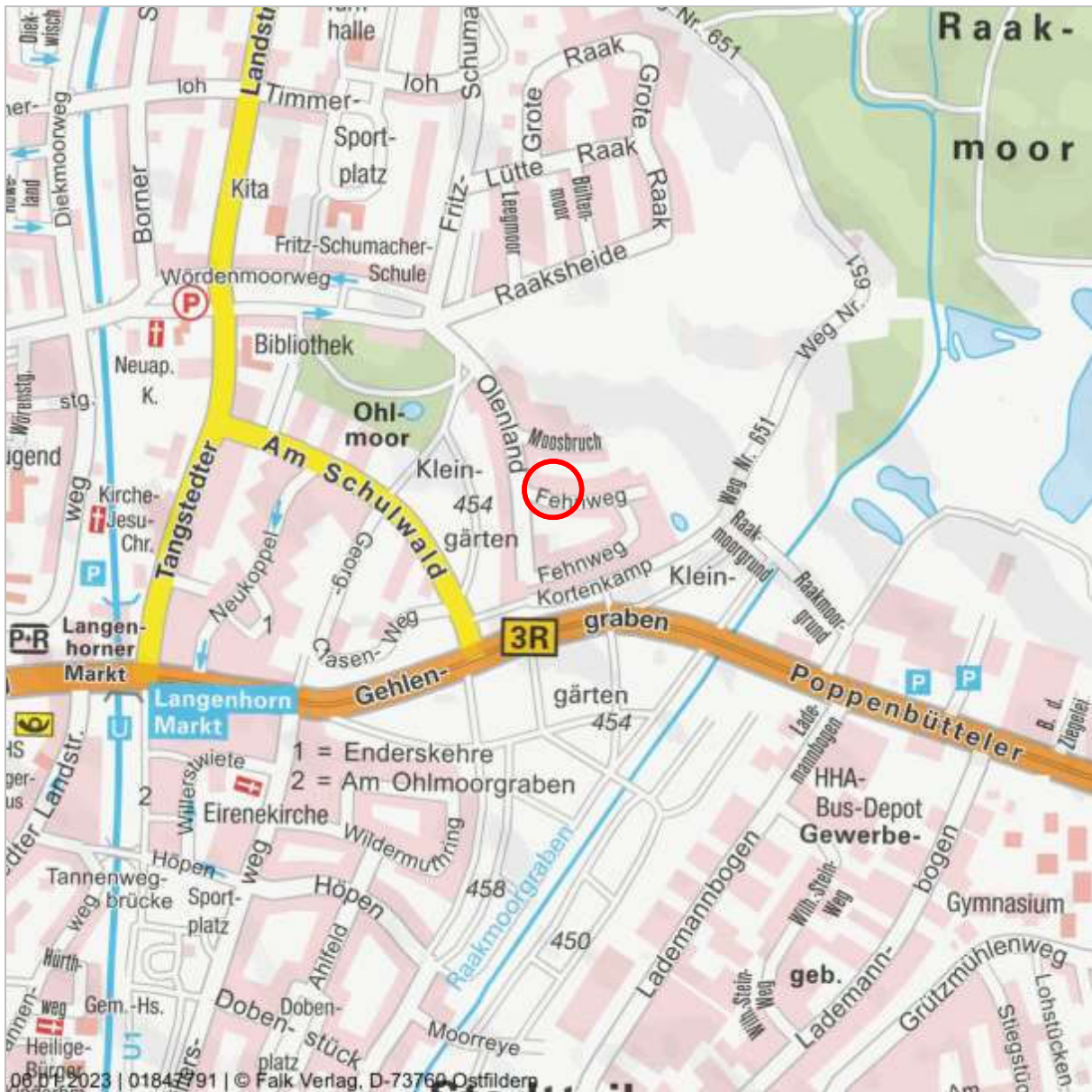
Ein vielseitiges Angebot zur Deckung des Lebensmittelgrundbedarfs, ein breiteres Verbraucherangebot mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie ein vielseitiges Angebot an Dienstleistern ist im Stadtgebiet Hamburgs und der Umgebung vorhanden.

Hamburg verfügt über zahlreiche und verschiedenartige Schulformen, Universitäten und Hochschulen sowie berufliche Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Krankenhäuser, medizinische, soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Angebote.

Naherholung und Freizeitmöglichkeiten:

In Hamburg und Umgebung werden eine Vielzahl von Naherholungs-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten angeboten. Hamburg verfügt im Stadtbereich über zahlreiche Grünanlagen, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Die Nähe Hamburgs zur Elbe, Nord- und Ostsee bietet weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

2.1.3 Ortsplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Dieser Kartenausschnitt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.1.4 Mikrolage

Lage im Stadtgebiet:
Stadtteil Langenhorn

Das zu bewertende Objekt befindet sich in dem Hamburger Stadtteil Langenhorn, der dem Bezirk Hamburg-Nord zugeordnet ist. Er liegt rd. 12 km nördlich der Hamburger Innenstadt. Die umgebenden Stadtteile sind Hummelsbüttel, Fuhlsbüttel und nördlich sowie westlich die bereits zu Schleswig-Holstein gehörende Stadt Norderstedt. Die westliche Grenze zur Stadt Norderstedt bildet der Flusslauf der Tarpenbek, ein Nebenfluss der Alster. Ein Teil des Naturschutzgebiets Raakmoor befindet sich in Langenhorn. Der Stadtteil hat rd. 46.000 Einwohner (Stand 2021).

Der Stadtteil ist geprägt durch eine überwiegende Wohnbebauung. Es überwiegen Einzel-, Doppel-, Reihen- bis Mehrfamilienwohnhäuser. Als Gewerbegebiete können hier die Flächen um die Essener Straße und den Essener Bogen, um den Oehleckerring sowie die Straße Tarpen genannt werden. Hier sind zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. In dem Gebiet um den Langenhorn Markt befinden sich ein Einkaufszentrum, weitere Einzelhandels-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie der U-Bahnhof Langenhorn Markt.

Art der Nachbarbebauung:

Gebiet mit wohnbaulicher Nutzung in vornehmlich offener Bauweise mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Reihenhäuser. Die Grundstückszuschnitte in dem Gebiet der Straßen Olenland, Moosbruch und Fehnweg sind aufgrund der überwiegenden Reihenhausbauweise auch bei unterschiedlicher Grundstücksgröße ähnlich. Die Einzelreihenhaushausgrundstücke sind über einen Wohnweg mit der jeweiligen Erschließungsstraße verbunden. Vereinzelt finden sich in der Siedlung auch Einfamilienhäuser. Die einzelnen Gebäude verfügen meist über einen der Straße oder dem Wohnweg abgewandten privaten Gartenbereich sowie einem der Straße oder dem Wohnweg zugewandten Vorgartenbereich.

Läden und Dienstleister:

Ein vielseitiges Angebot zur Deckung des Lebensmittelgrundbedarfs, ein breiteres Verbraucherangebot mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie ein vielseitiges Angebot an Dienstleistern ist in der Umgebung vorhanden. Insbesondere aber ist hier das Angebot um den Langenhorn Markt sowie im Bereich des Lademannbogens in rd. 1 km Entfernung fußläufig erreichbar und im weiteren Stadtgebiet Hamburgs zu nennen.

Bildungseinrichtungen:

Kindergärten, Grundschulen, Stadtteilschulen und weiterführende Schulformen sind in der näheren Umgebung des Objektes sowie zusätzlich im weiteren Stadtgebiet Hamburgs zu finden. Hamburg verfügt über zahlreiche Hochschulen.

Freizeitmöglichkeiten:

In Hamburg werden eine Vielzahl von Freizeit- und Sportmöglichkeiten angeboten. Als Naherholungsmöglichkeit bietet sich das Naturschutzgebiet Raakmoor, das Alstertal mit dem Alstertalwanderweg sowie der Hamburger Stadtpark an. In Langenhorn und Umgebung sind zahlreiche Sportvereine vorhanden. Es besteht die Möglichkeit u.a. zum Wandern,

- Reiten, Golfen, Radfahren, Fußball spielen und Tennis spielen. In Langenhorn befindet sich ein Freibad, das Naturbad Kiwittdamm. Die Nähe zur Alster, Elbe, Nord- und Ostsee bietet weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie zur Ausübung von Wassersportarten. Auch ein kulturelles sowie kirchliches Angebot steht im Stadtteil selbst und im weiteren Stadtgebiet Hamburgs zur Verfügung.
- Medizinische Versorgung:** Eine ärztliche Grundversorgung ist über Arztpraxen im Stadtteil selbst, z.B. innerhalb des nahe gelegenen Stadtteilzentrums sowie im Hamburger Stadtgebiet gegeben. Eine medizinische Versorgung ist über die Asklepios Klinik Nord mit den Krankenhäusern Heidberg und Ochsenzoll, einer psychiatrisch-psychotherapeutischen Klinik, vorhanden. Weitere Krankenhäuser mit einer Grund- und Regelversorgung sind u.a. die Asklepios Klinik Wandsbek, die Asklepios Klinik Barmbek II, das evangelische Amalie-Siebeking-Krankenhaus, das Universitätsklinikum Hamburg Eppendorf und das Bundeswehrkrankenhaus Hamburg. Diese Krankenhäuser befinden sich in einer Entfernung von bis zu ca. 10 km.
- Autobahnanbindung:** Innerhalb Hamburgs und im Umfeld sind mehrere Autobahnen bzw. Autobahnteilstrecken vorhanden. Die Nord-Süd-Verbindungen erfolgen über die Autobahn A1 (Oldenburg in Holstein – Saarbrücken) und A7 (Flensburg – Kempten), die Nord-West-Verbindung über die A23 (Hamburg – Heide) und die Ostverbindung über die A24 (Hamburg – Berlin). Eine Anbindung des Stadtteils an die A7 und A23 erfolgt in westlicher Richtung über den innerstädtischen Ring 3, in rd. 500 m Entfernung, in westlicher Richtung über an die Anschlussstelle Schnelsen-Nord, in rd. 10 km Entfernung. Eine Anbindung an die östlich gelegene A1 erfolgt über innerstädtische Straßen an die Anschlussstelle Stapelfeld in rd. 24 km Entfernung.
- Öffentliche Verkehrsmittel:** Es sind Bus- und U-Bahnlinien des Hamburger Verkehrsverbundes mit entsprechenden Haltestellen in der Nähe vorhanden, z.B. fußläufig erreichbar sind die Haltestellen „Am Schulwald“ mit den Buslinien 24 (Bahnhof Rahlstedt (Doberaner Weg) – U-Bahn Niendorf Markt) und 193 (Lademannbogen (West) – U-Bahn Norderstedt-Mitte) in rd. 350 m Entfernung und die U-Bahn-Haltestelle Langenhorn Markt der U-Bahnlinie 1 (Norderstedt-Mitte - Großhansdorf/ Ohlstedt) in rd. 600 m Entfernung.
- Bahnhof:** Der Hamburger Hauptbahnhof liegt in rd. 13 km zum Bewertungsobjekt. Hier ist ein Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn vorhanden.
- Flughafen:** Der internationale Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist in rd. 5 km Entfernung mit dem Auto zu erreichen. Der Flughafen ist an die S-Bahnlinie 1 angebunden.
- Immissionen:** Das Objekt befindet sich in der Einflugschneise des Hamburger Flughafens Lärmschutzbereich „Nacht-Schutzzone“, Zone III und des Lärmschutzbereichs „Tag-Schutzzone“, Zone II. Geräuschbelästigungen durch den Flugverkehr treten auf.

Beurteilung der Lage: Die Straße „Fehnweg“ zählt zu den normalen bzw. mäßigen Wohnlagen³ in Hamburg.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Flurstück 7079: -

Durchschnittliche Abmessungen: Flurstück 7079: ca. 30 m x ca. 5,125 m

Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt: Flurstück 7079: 155 m²
Rechteckig geschnitten

Das Grundstück und das aufstehende Gebäude hat eine Südwest-Nordost-Längsausrichtung.

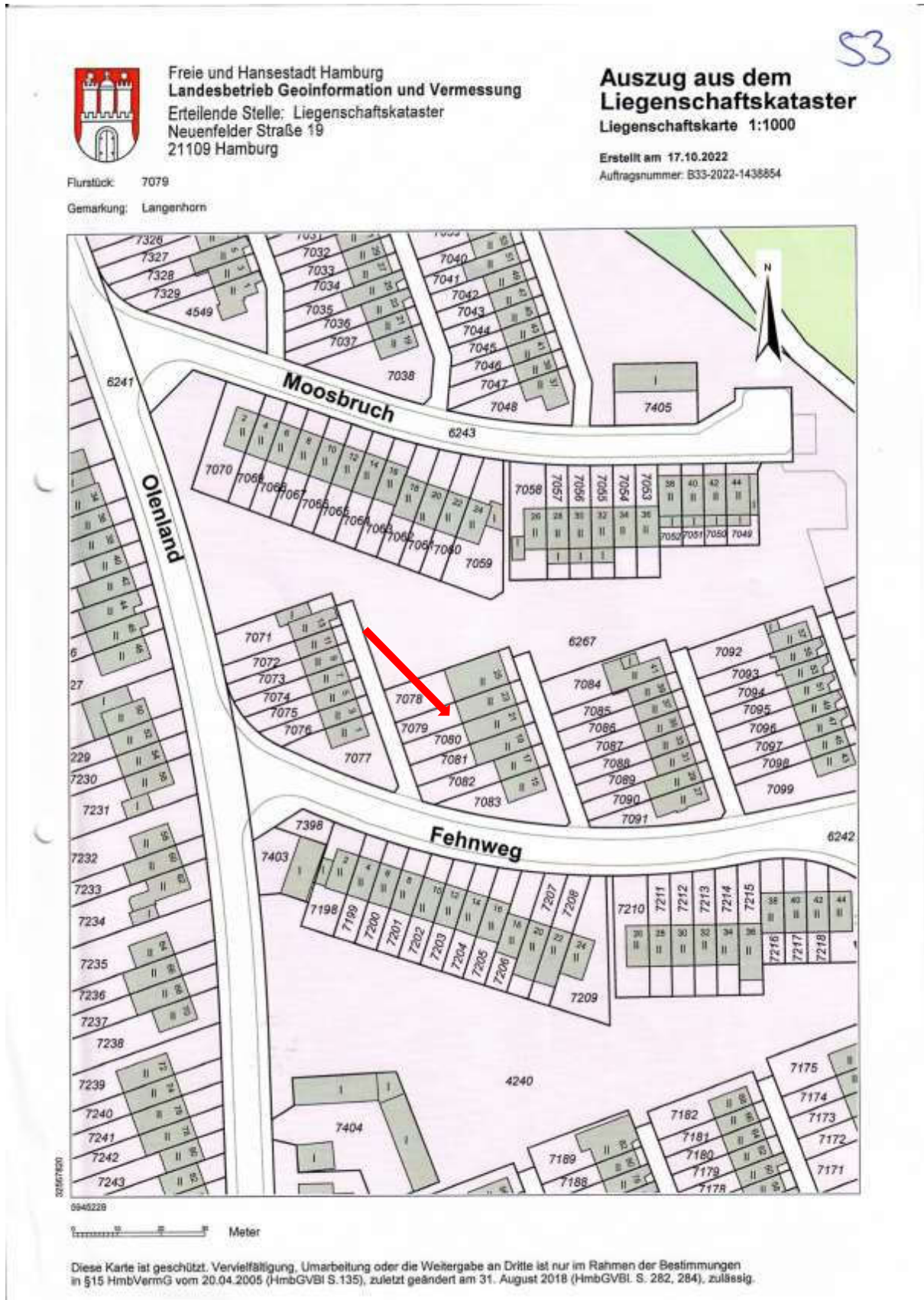
Topographie: Das Gelände fällt Richtung Südwesten geringfügig ab.

Grundstückslage: s. o.

Bemerkungen: -

³ Vgl. Einordnung als normale Wohnlage im Wohnlagenverzeichnis zum Hamburger Mietenspiegel 2021 und der Lageklasseneinordnung als mäßige Lage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

2.2.1 Liegenschaftskarte



Die hier eingebrachten Pläne sind nicht maßstäblich!

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Fehnweg ist eine Nebenstraße, die zur Erschließung des Wohngebietes dient, mit einem der Wohnbebauung entsprechenden geringen Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Fehnweg: Asphaltiert, beidseitiger Bürgersteig, einseitige Straßenbeleuchtung
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschoßhöhenlagen der aufstehenden Gebäude befinden sich oberhalb des Straßenniveaus.
Anschlüsse an Ent- und Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon
Erschließungsbeitragszustand:	<p>Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 28.11.2022 der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg und einer telefonischen Rückfrage vom 03.01.2023 werden für die Straße Fehnweg keine Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung und keine Sielbaubeiträge, hier Schmutz- und Regenwassersiel, für die jetzige besielte Frontlänge der Straße „Fehnweg“ mehr erhoben. Für eine evtl. künftige Besielung für Schmutz- und Regenwasser der Wohnwege würden ggf. Sielbaubeiträge erhoben werden.</p> <p>Ausbaubeiträge für die Erweiterung und/oder Verbesserung von endgültig hergestellten Erschließungsanlagen können jedoch erhoben werden. Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Herstellung von Anschlussleitungen.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück und die Bebauung des Reihenmittelhauses grenzt entsprechend der Bauungsart an die Reihenhäuser Fehnweg Nr. 25 und Fehnweg Nr. 21.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Verzeichnisse

Eintragungen im Liegenschaftskataster:	Bundesland: Hamburg Kreis: - Bezirk: Hamburg-Nord Gemarkung: Langenhorn Flur: - Flurstück: 7079 Grundstücksgröße: 155 m ²
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:	s. Punkt 1.1 Objekt Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III oder aus Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß der vorliegenden Auskunft über belastende Eintragungen in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17.10.2022 sind für das zu bewertende Grundstück keine Belastungen eingetragen.</p> <p>Hinweis: 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- Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.</p>
Eintragungen im Altlastenkataster:	<p>Laut der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster Hamburg vom 23.11.2022 des Bezirksamts Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt; technischer Umweltschutz – Altlasten, Bodenschutz, ist das Grundstück im Fachinformationssystem Altlasten (Altlastenhinweiskataster) der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Verdachtsfläche oder Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.</p> <p>Augenscheinliche Verdachtshinweise auf eventuelle Bodenkontaminierungen lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor. Auch aus der Einsichtnahme in die Bauakte ergab sich kein Hinweis auf Altlasten oder Altlagerstätten. Bei Hinweisen wären ggf. die Bodenverhältnisse durch einen Fachgutachter zu untersuchen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Nicht bekannt. Ein Eintrag in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Hamburger Behörde für Kultur und Medien mit Stand vom 16.11.2022 ist nicht vorhanden.</p>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>Weitere wertrelevante Rechte und Lasten wurden nicht bekannt.</p>

2.4.2 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Nicht bekannt</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Darstellung als Wohnbauflächen Gem. Flächennutzungsplan Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom Oktober 1997, einschließlich der Änderungen</p>
Baurechtliche Zulässigkeiten des Objekts, inkl. Festsetzungen:	<p><u>Baustufenplan, verbindlicher Bauleitplan</u> Entsprechend der Darstellung im Baustufenplan Langenhorn B 64 der Hansestadt Hamburg vom 28.02.1956 gemäß § 10 der Baupolizeiverordnung (BPV) vom 08.06.1938 befindet sich die Fläche Fehnweg 23 in einem Wohngebiet.</p>



Auszug aus dem Baustufenplan der Hansestadt Hamburg Langenhorn B 64

Festsetzungen im Baustufenplan:

W	Wohngebiet
1	1 Geschoss
o	offene Bauweise
Zusatzschraffur für W1o u. W2o Gebiete	Gruppen- bzw. Reihenhäuser zuge- lassen, Höchstlänge der Gebäude 35,0 m, max. Bautiefe 12,0 m

Begrenzungslinien sind verzeichnet.

Die Bauweise und der Umfang der Bebauung in dem Wohngebiet wird in § 11 (1) BPV mit 2/10 als bebaubare Fläche für die Ausweisung einer offenen eingeschossigen Bauweise in einem Wohngebiet festgelegt.

Entwicklungszustand i.S. § 3
ImmoWertV₂₀₂₁:

Einordnung gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV₂₀₂₁ als baureifes Land (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind).

Städtebaulicher Vertrag
§ 6 BauGB- MaßnahmenG:

Nicht bekannt

Veränderungssperre
§ 14 ff BauGB:

Nicht bekannt

Erhaltungssatzung
§§ 172 – 174 BauGB:

Nicht bekannt

angespannter Wohnungsmarkt
nach § 201 a BauGB:

Es gilt die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 a des Baugesetzbuchs vom 13.07.2021.

Landschafts-, Naturschutz:

Nicht bekannt

Lärmschutzbereich gem. § 2
des Gesetzes zum Schutz ge-
gen Fluglärm (FluglärmG):

Gem. Flurstücknachweis vom 17.10.2022:

Lärmschutzbereich „Tag-Schutzzone 2“, Zone II
Lärmschutzbereich „Nacht-Schutzzone“, Zone III

§ 2 Einrichtung von Lärmschutzbereichen

(1) In der Umgebung von Flugplätzen werden Lärmschutz-
bereiche eingerichtet, die das Gebiet der in dem nach-
genannten Schutzzonen außerhalb des Flugplatzgeländes
umfassen.

(2) Der Lärmschutzbereich eines Flugplatzes wird nach dem
Maße der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag
und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Schutzzonen
sind jeweils diejenigen Gebiete, in denen der durch Fluglärm
hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel $L(tief)_{Aeq}$
sowie bei der Nacht-Schutzzone auch der fluglärmbedingte
Maximalpegel $L(tief)_{Amax}$ die nachfolgend genannten Werte
übersteigt, wobei die Häufigkeit aus dem Mittelwert über die
sechs verkehrsreichsten Monate des Prognosejahres
bestimmt wird (Anlage zu § 3).

Baugenehmigungen:

In der Bauakte lagen die folgenden Bau-/Genehmigungen zu
dem am Besichtigungstag auf dem Grundstück vorhandenen
Gebäude vor:

Der ursprüngliche Baugenehmigungsbescheid der Reihen-
hauszeile Fehnweg 15 bis 25 (Annahme aus 1959) lag in den
zur Einsichtnahme vorgelegten Bauakten nicht vor.

Ein Teil-Rohbauschein u. a. für den Wohnblock 80 (Reihen-
häuser Fehnweg 15-25) wurde am 20.05.1960 und ein Teil-
Gebrauchsschein am 16. Dezember 1960 ausgestellt.

Baugenehmigungsbescheid Nr. 252/1977 vom 21.06.1977
zu dem Bauvorhaben „einen hinteren eingeschossigen An-
bau mit Balkon zu errichten“.

Der Schlussabnahmeschein wurde am 08.08.1978 ausge-
stellt.

Nachträglicher Baugenehmigungsbescheid vom 06.03.2001,
Geschäftszeichen: Fu/BA3/00171/2001, zur Fassadener-
neuerung (Gebäudevorderseite).

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle
Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt,
angenommen oder als nachträglich herbeizuführen unterstellt.

2.4.3 Nutzungsverhältnisse und Nutzungsrechte

Nutzung von Gemeinschafts-
flächen:

Die durch die Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ ca.
1959 bis 1961 entstandene Eigenheimsiedlung um die
Straßenzüge Moosbruch, Olenland und Fehnweg mit einer
überwiegenden Reihenhausbebauung wurde mit großfläch-
igen und zahlreichen Gemeinschaftsflächen (z.B. Grün-
flächen, Spielplätze, Pkw-Stellplätze, Garagen) versehen.
Diese Gemeinschaftsflächen wurden von der Wohnungsbau-
gesellschaft an die Wohngemeinschaft Olenland e. V.

übertragen. Zweck des Vereins ist es, gem. der Vereins-satzung⁴, den Gemeinschaftscharakter der Eigenheimsiedlung zu erhalten. Dies bezieht sich u.a. auf die Verwaltung und Pflege der gemeinschaftlichen Grundflächen und Einrichtungen sowie die Feststellung und Wahrung der Rechte und der Verpflichtungen der mehrheitlichen Anzahl der Mitglieder gegenüber Dritten, Behörden und einzelnen Bewohnern. Jeder Grundstücks-/Miteigentümer der Eigenheimsiedlung kann Mitglied des Vereins werden und damit die Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen i. S. der Gemeinschaftsordnung nutzen. Der Mitgliedsbeitrag beträgt ab dem 01.01.2022 150 € jährlich. Eine Mitgliedschaft ist bei Nutzung einer zugewiesenen Gemeinschaftsfläche, z.B. einer Garage, eines Pkw-Stellplatzes oder einer zur Nutzung zugeteilten Grünfläche obligatorisch.

Mietverträge:

Das Reihenmittelhaus wird von dem Antragsgegner selbst genutzt. Das Vorhandensein eines Mietvertrages ist nicht bekannt.

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundstück

Bodenbeschaffenheit:

Augenscheinliche Verdachtshinweise auf eventuelle Bodenkontaminierungen lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor.

Hinweislich: Gemäß Internetveröffentlichung (Geo-Online Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung) ist der minimale Grundwasserflurabstand in die Klasse von 5,0 bis 7,0 m unter Geländeoberkante des Geländes einzuordnen.

In der Veröffentlichung zu den Bodenverhältnissen. i. A. an die Geologische Karte 1.5000 Hamburg, wird die Bodengeologie mit Geschiebelehm/Geschiebemergel angegeben. Es kann unterstellt werden, dass diese Bodenverhältnisse vor und zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung bekannt gewesen sind und bei der Baumaßnahme bereits berücksichtigt wurden.

Detailliertere Informationen zur Bodenbeschaffenheit, zu den Bodenverhältnissen und zu aktuellen Grundwasserständen können lediglich durch Untersuchungen (Bohrungen) auf dem zu bewertenden Grundstück durch einen Fachgutachter bzw. durch eine Fachfirma erhalten werden.

Es werden daher bei dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zugrunde gelegt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft (s. o.) aus dem Altlastenhinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

⁴ s. Homepage: www.olenland.de

Es wird ein altlastenfreier Zustand angenommen.

Stellplatz/Garage: Die Nutzung eines Stellplatzes oder einer Garage über die „Wohngemeinschaft Olenland e. V.“ wurde auf Nachfrage vom Antragsgegner verneint.

Anmerkung: -

3.2 Gebäude

Die Beschreibung erfolgt in Anlehnung an die vorliegenden genehmigten Baupläne⁵, Unterlagen, Schilderungen des anwesenden Antragsgegners bei der Ortsbesichtigung sowie die eigene Inaugenscheinnahme.

Art des Gebäudes: Bei dem Gebäude handelt es sich zum Zeitpunkt der Besichtigung um ein zweigeschossiges, unterkellertes Reihenmittelhaus mit einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau (Vergrößerung des Wohnzimmers). Das Reihenmittelhaus wurde ca. 1960/1961 massiv errichtet. Es verfügt über ein flach geneigtes Satteldach und der Anbau über ein Flachdach (Balkon). Der Gebäudezugang erfolgt nordöstlich über den der Reihenhauszeile vorgelagerten Wohnweg von und zu der Straße Fehnweg. An der Südwestseite des Gebäudes befindet sich ein Balkon (OG, Anbau), eine Terrasse, die Gartenfläche und an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Holzschuppen mit Überdachung, der nahezu die gesamte Grundstücksbreite ausfüllt.

Das Reihenmittelhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Windfang, ein Gäste-WC, das über den Windfang erreichbar ist, einen Flur, eine Küche, die zum Wohn-/Essbereich, in Abweichung zu den älteren Grundrissplänen, offen gestaltet ist, einem Wohn- Essbereich mit der 1977/1978 erfolgen Erweiterung, sowie Außen einer sich dem Wohnbereich anschließenden befestigten Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich ein Flur, ein Vollbad, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie zwei als Kinderzimmer genutzte Räume. Die vorhandene Dachfläche ist über eine schmale Einschubtreppe (Aluminiumtreppe) erreichbar. Im Keller ist ein Flur, der sich Richtung Nordosten weitet, ein großer Kellerraum, der durch eine Leichtbauwand in 2 Räume (tlw. ausgebaut) aufgeteilt wurde, sowie der Heizungsraum vorhanden. In den Heizungsraum wurde eine Dusche eingebaut. Im erweiterten Bereich des Kellerflurs befindet sich ein Kontroll-/Revisions-schacht der Abwasserleitung.

Die gesamte Wohnfläche beträgt gem. den vorliegenden Unterlagen, sowie einer Anpassung an die vorgefundenen Verhältnisse, ca. 96 m².

Baujahr/Fertigstellung: Reihenmittelhaus: Baujahr/Fertigstellung ca. 1961, Anbau ca. 1977/1978

⁵ Die Grundrissaufteilung der hier der Bewertung zugrunde gelegten Geschosspläne stimmen mit der Aufteilung des zu bewertenden Objektes weitestgehend überein. Als Veränderungen gegenüber der vorliegenden Pläne können ein Durchbruch der Küche zum Ess- und Wohnbereich (offenere Gestaltung) sowie der Einzug einer Leichtbauwand im Keller genannt werden.

Modernisierung / Sanierungen /
Renovierungen:

Nach Aktenlage, anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, nach Angaben und Informationen des bei der Ortsbe-sichtigung anwesenden Antragsgegners und der eigenen In-augenscheinnahme – soweit möglich - wurden die folgenden Maßnahmen seit dem Baujahr des Gesamtgebäude und des Anbaus am Gebäude durchgeführt:

- Ca. 1982 Einbau von Lärmschutzfenstern/-türen in der Küche, dem Schlafzimmer sowie in den als Kinder-zimmer genutzten Räumen. In dem Zuge wurde lt. vorliegenden Unterlagen auch die Dach-/oberste Ge-schossdecke gedämmt.
- Ca. 1984 Einbau einer Gaszentral- und einer Vorrats-wasserheizung
- Ca. 2001 Aufbringung eines Fassadenvollwärmeschutzes mit Klinkerriemchen an der Vorderfassade.
- Ca. 2009 Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der rückwärtigen Fassade oberhalb des Balkons. Dachneueindeckung inkl. Wärmedämmung. Balkonsanierung
- Ca. 2012 Einbau eines Kaminofens inkl. Montage eines doppelwandigen Edelstahlschornsteins
Einbau einer Einbauküche (gem. Aussage in Eigen-montage)
Allgemeine Renovierungsarbeiten

Weitere Maßnahmen wurden nicht bekannt.

3.2.1 Nutzungsmaße der baulichen Anlage

WGFZ 0,73 vorhanden

Die wertrelevante Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Ge-schossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind. Die Ge-schossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, zuzüglich der Flächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzu-rechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung (vermietbare Fläche) dienen, zu ermitteln.

GRZ 0,73 vorhanden

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratme-ter Grundstücksfläche vorhanden sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Neben-anlagen und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

BGF Ca. 160 m² Bruttogrundfläche vorhanden

BRI -

Wohn-/Nutzfläche

Ca. 96 m² Wohnfläche
Ca. 38 m² Nutzfläche
Ca. 134 m² Wohn- und Nutzfläche,
gemäß überschlägiger Wohn- und Nutzflächenermittlung

Die Berechnungen der Nutzungsmaße sind in den Anlagen unter Pkt. 7.4 aufgeführt.
Es wurden lediglich die Nutzungsmaße ermittelt, die für die Bewertung erforderlich sind.

3.2.2 Ausführung des Gebäudes/Rohbau

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Betondecken, Decke über Obergeschoss: Holzkonstruktion
Treppen:	Betontreppe (Keller), Massivholztreppe (einläufig, 2-mal viertel gewandelt), schmale Metalleinschubtreppe zum Dachboden
Fußböden:	Rohboden geglättet, schwimmender Estrich
Fenster/Türen:	2-fach-verglaste/isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster und -türen, abschließbare Fenstergriffe, Außenjalousien (manuell zu betätigen), einfache Kellerfenster
Haus-/Wohnungseingangstür:	Eingangselement mit einfacher Haustür und verglastem Seitenelement, Haustür mit Kunststoffolie in Holzoptik verkleidet
Heizung:	Gaszentralheizung (1984) und Vorratswasserheizung
Außenverkleidung:	Gebäudevorderfront: Ca. 6 cm Vollwärmeschutz zuzgl. Klinkerriemchen mit ca. 4,2 cm Dämmung (gem. Bauantrag 2001) Gebäuderückseite oberhalb des Balkons: ca. 12 cm Wärmedämmverbundsystem verputzt (gem. Rechnung 2009)
Dachkonstruktion/-form:	Satteldach, Flachdach
Dacheindeckung:	Gem. Rechnung 1982: Bodendämmung des Dachgeschosses mit 10 cm Alu-kaschierter Steinglaswolle Gem. Rechnung 2009: Dachneueindeckung mit ca. 12 cm Wärmedämmung und Welldachplatten. Zusätzlich wurde der Balkonboden saniert und mit einem Epoxidharzsystem neu beschichtet.
Sonstiges:	-
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Es wurden bei der Ortsbesichtigung die folgenden Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt oder von den/dem Anwesenden benannt: <ul style="list-style-type: none">• Schadhafte Betonbankette unterhalb der Terrassenabtrennung zu den Nachbargrundstücken• Äußerer Deckenüberstand des Balkons zeigt auf der Unterseite und an den äußeren Stirnseiten Verfärbungen (Feuchtigkeitseinwirkungen)• Rostbildung an dem für das Balkongeländer und der Balkonblende erforderlichen Stahlkonstruktion sowie an

- der Konstruktion der Trennwände zu den Nachbarn
- Schadhafte Balkonbeschichtung mit Rissen und stellenweiser Ablösungen der Beschichtung
 - Mangelhaftes Gefälle des Balkons: Das Wasser sammelt sich gem. Aussage des Antragsgegners in der Balkonmitte
 - Verfärbungen und Beschichtungsablösungen am Sockelbereich der rückwärtigen Wärmedämmverbundfassade.
 - Tlw. Moosbewuchs auf dem Dach zum Gebäude Fehnweg 25

Es besteht ein Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

3.2.3 Innenausstattung

Das Reihenmittelhaus wurde ab 2012 tlw. renoviert. Ebenso erfolgte der Einbau der Einbauküche und Einbau eines Kaminoofens.

Wandbeläge: tapeziert und gestrichen, tapeziert, nicht Raum hoch und Raum hochgefließt, Naturstein-Wandverkleidung, verputzt und gestrichen, gestrichen

Deckenflächen: tapeziert und gestrichen, Rohdecken, gestrichen, kunststoffbeschichtete Deckenpaneele, Kunststoffdeckenplatten, Decken tlw. mit Downlights versehen.

Bodenbeläge: Fliesen, Kunststoffbodenbeläge (Laminat), gestrichen/beschichtet

Sanitäre Installationen: Gäste-WC (EG): Stand-WC, Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, einfacher Flachheizkörper
Badezimmer (OG): Stand-WC, Aufputzspülkasten, Waschbecken, Badewanne, Flachheizkörper
Dusche (KG)/Heizungsraum: Duschwanne, Waschmaschinenanschluss

Küchenausstattung: Einbauküche (eingepasst): beschichtete Schrankfronten mit einer angedeuteten Vertäfelungsstruktur/-optik, Ober- und Unterschränke, Küchengeräte (z.B. Spüle, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gasherd). (Zeitwert: frei geschätzt ca. 1.000 €)
Außerhalb der Einbauküche befand sich ein „Side by Side“ Kühlschrank.

Hinweis: Der Antragsgegner wies ausdrücklich darauf hin, dass die Küchengeräte und der „Side by Side“ Kühlschrank sein Eigentum seien.

Innentür/en: Einfache Innentüren mit Umfassungszargen, tlw. mit Glas und/oder Lüftungsausschnitten, Stahltür mit Stahlzarge

Elektroinstallation: Tlw. an den zum Zeitpunkt einer jeweiligen Renovierung angepasste Elektroinstallationsstandard, Sicherungskasten mit FI-Schaltern, unter und über (z.B. im Keller) Putz Verlegung, dem Baualter entsprechend geringe Anzahl von Steckdosen

Heizkörper/Kaminofen	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, 2012 wurde ein Kaminofen im Anbau eingebaut.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine separate sog. Vorratswasserheizung (Wasserspeicher, separate Feuerheizung).
Sonstiges:	Südwestlich an dem Anbau befindet sich eine Terrasse.
Ausstattung:	Bezogen auf die Gebäudeart (Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus), das Baujahr bzw. die jeweilig durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann der Ausstattungsstandard in der Gesamtheit als durchschnittlich bezeichnet werden.
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	<p>Es wurden bei der Ortsbesichtigung die folgenden Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt oder von den/m Anwesenden benannt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Bereich des Anbaus zeigt sich an den Wand-Wand- sowie den Wand/Fenster-Deckenbereichen Schimmelbildung infolge von Feuchtigkeit. Im Übergang zum Ursprungsbau löst sich an einer Stelle erkennbar die Beschichtung der Deckenpaneelle.• Aus dem Edelstahlschornstein des Kaminofens tritt gem. Aussage des Antragsgegners Kondenswasser aus, das zum Zeitpunkt der Besichtigung mit einem Eimer aufgefangen wurde.• Die Zugangstür zum Balkon im Obergeschoss lässt sich nur noch in einer bestimmten Weise öffnen (Einstellung erforderlich)• Die Türzarge im Bad ist einseitig gebrochen.• Die Fliesenverfugung im Bereich der Badewanne ist erneuerungsbedürftig (tlw. schadhaft, Schimmel)• An einigen Heizkörpern ist Rost erkennbar.• An der Südostwand zum Balkon befindet sich im Obergeschossschlafzimmer gem. Aussage unterhalb der Tapete ein Riss.• Im Eingangsfur sind vereinzelt beschädigte Bodenfliesen erkennbar.• In dem Revisionsschacht (Keller) stand zum Zeitpunkt der Besichtigung Wasser.

3.2.4 Außenanlagen

Art der baulichen Anlagen:	Grundstücks- und Gebäudezuwegung, Gartengestaltung, Einfriedung
Baujahr:	ab ca. 1961
Gestaltung:	Die Zuwegung von der Straße Fehnweg erfolgt über einen nordöstlich der Reihenhausezeile gelegenen Wohnweg. Die einzelnen Reihenhäuser verfügen über einen kleinen Vorgarten. Von dem Wohnweg gelangt man über 2 Stufen in das zu bewertende Reihenmittelhaus. An dem Zugang und der Gebäudefassade befindet sich ein Edelstahlgeländer, ein Vordach und ein Briefkasten. Von dem Wohnzimmer (Anbau) gelangt man über eine Terrasse, die mit Betongartenplatten

belegt ist, in den Garten. Eine Markise für die Terrasse ist montiert. Im Anschluss der Terrasse ist über die überwiegende Grundstücksbreite eine bepflanzte gerundete Steinbeeteinfassung vorhanden. Im südwestlichen Grundstücksgrenz-bereich befindet sich eine nahezu über die gesamte Grundstücksbreite überdachte Fläche mit einem allseitig geschlossenen Holzschuppen/Gartenhaus und einem einseitig offenen Bereich. Die übrige Gartenfläche ist als Rasenfläche mit tlw. Anpflanzungen gestaltet. Die Einfriedung besteht u.a. aus einem gestalteten Betonsichtschutz im Terrassenbereich und Heckenbewuchs.

Belichtung:	Die Belichtung der Gebäudeteile im Erd- und Obergeschoss erfolgt von Südwesten und Nordosten.
Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück:	Müllentsorgung, Abwasser, Telekommunikations- und Elektrokabel, Wasseranschluss und Gasanschluss.
Innere Wegerschließung:	s. Gestaltung
Gärtnerische Anlage:	s. Gestaltung
Ausstattung:	mittel
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	<p>Es wurden bei der Ortsbesichtigung die folgenden Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt oder von den/dem Anwesenden benannt:</p> <ul style="list-style-type: none">• S.o., schadhafte Betonsockel der Terrassentrennwände <p>Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine weiteren wertrelevanten Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt oder von dem Anwesenden benannt.</p>

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, der Verfügung stehenden Bauzeichnungen und Beschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamente, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine kurze Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit dies aus den Unterlagen hervorging oder die Unterzeichnerin dies einsehen konnte. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen und Einbauten wurden nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Hinweis:

In den Jahren 1950 bis 1985, insbesondere aber in den 60er und 70er Jahren, wurden vermehrt asbesthaltige Baustoffe, wie z.B. asbesthaltiges Trägermaterial von PVC-Bodenbelägen oder asbesthaltige Faserzementplatten, Estriche und Dämmmaterialien eingesetzt. Erst 1993 wurde die Herstellung, das Inverkehrbringen und die Verwendung von Asbest und asbesthaltigen Produkten in Deutschland verboten⁶. Bei der Bearbeitung und Entsorgung asbesthaltiger Baustoffe sind besondere Sicherheitsmaßnahmen zu beachten und einzuhalten.

Bleileitungen können in Gebäuden mit Baujahren vor 1973 verbaut worden sein. Eine Klärung, ob in dem Gebäude noch Bleileitungen oder Bleileitungsteilstücke vorhanden sind, ließe sich durch eine Trinkwasseranalyse herbeiführen. Aufgrund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass derartige Materialien verbaut wurden. Zur weitergehenden Klärung wäre ggf. ein Fachgutachter/Fachunternehmen heranzuziehen.

⁶ s. Veröffentlichung des Umweltbundesamtes, <http://www.umweltbundesamt.de>

4 Allgemeine Beurteilung

4.1 Baurechtliche Gegebenheiten

4.1.1 Baulasten

Gemäß der Bescheinigung des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17.10.2022 liegen in dem Baulastenverzeichnis keine Baulasten für das zu bewertende Grundstück vor. Nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Diese Wertermittlung geht von einem baulastfreien Grundstück aus.

4.1.2 Baurecht

Baustufenplan

Die Grundstücksfläche Fehnweg 23 ist in dem Baustufenplan B 64 Langenhorn der Hansestadt Hamburg vom 28.02.1956 als Wohnbaufläche mit den Festsetzungen W1o in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung (BPV) 1938 ausgewiesen. Die Bauweise und der Umfang der Bebauung in dem Wohngebiet wird in § 11 (1) BPV mit 2/10 als bebaubare Fläche für die Ausweisung einer offenen eingeschossigen Bauweise festgelegt.

Baustufenpläne (verbindliche Bauleitpläne) wurden gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) 1960 übergeleitet und gelten fort, soweit sie nicht durch neuere Bebauungspläne außer Kraft gesetzt wurden⁷. Das Vorhandensein eines neueren Bebauungsplans oder eines Bebauungsplans im Verfahren ist nicht bekannt. Baustufenpläne sind aufgrund des Fehlens einer Festlegung von zu überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Baugrenzen oder Baulinien als einfache Bebauungspläne i. S. des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzuordnen. Bei neuen Wohngebietsausweisungen im Geltungsbereich eines Baustufenplans wird, laut der Veröffentlichung des Bauprüfdienstes zum alten Planungsrecht empfohlen, Vorhaben in diesen Gebieten nach § 34 BauGB⁸, wenn es sich um im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt, zu beurteilen.

Die Ausweisungen im Baustufenplan Langenhorn aus 1956 als Wohnbaufläche und das Maß der baulichen Nutzung gem. Baupolizeiverordnung ist für das zu bewertende Grundstück somit noch gültig. Eine Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung könnte bei Neuplanungen nach § 34 BauGB erfolgen.

Baugenehmigungen

Die ursprüngliche Hauptbaugenehmigung der Reihenhauszeile lag dieser Ausarbeitung nicht vor. Aufgrund der übrigen vorliegenden erteilten Baugenehmigungen, Schlussabnahmen, Teil-Rohbau- und Teil-Gebrauchsscheine können die vorhandenen aufstehenden Einzelgebäude der Reihenhauszeile und insbesondere für das zu bewertende Reihenmittelhaus als genehmigt angesehen werden. Für das zu bewertende Reihenmittelhaus wurden in den einzelnen Genehmigungen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Baustufenplan Langenhorn, sowie Ausnahmen von den Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung für die Reihenhauszeile, als auch für das zu bewertende Reihenhaus inkl. des Anbaus, erteilt. Gem. Baustufenplan wäre eine offene eingeschossige Bebauung vorgesehen. Die Reihenhaussiedlung wurde abweichend von diesen Vorgaben mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Die zulässigerweise zu bebauende Grundstücksfläche gem. § 11 BPVO beträgt 2/10. Die Einhaltung der zu bebauenden Fläche oder das Vorliegen von Befreiungen und Ausnahmen zu diesen Vorhaben bezogen auf die

⁷ vgl. Veröffentlichung der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau: Bauprüfdienst (BPD) 7/2016 - Altes Planrecht.

⁸ „§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Gesamtbebauung der Reihenhauszeile/n wird unterstellt. Für eine Einzelbetrachtung des zu bewertenden Grundstücks ergäbe bei einer Grundstücksgröße von 155 m² eine zu bebauende Fläche von 31 m². Bebaut wurde die Fläche mit ca. 47 m² bzw. nach Fertigstellung des Anbaus mit ca. 65 m².

In dem Baugenehmigungsbescheid vom 21.06.1977 „einen hinteren eingeschossigen Anbau mit Balkon zu errichten“ ist unter Befreiungen und Ausnahmen (Abschnitt II) eine Erhöhung der zu bebauenden Fläche auf 4,2/10 genehmigt worden. Ebenso wurde eine Ausnahme zur geringen Überschreitung der gem. BPVO zulässigen Gebäudetiefe erteilt.

Unter Bedingungen und Auflagen im Abschnitt III des Baugenehmigungsbescheids vom 21.06.1977 ist Folgendes vermerkt:

„Die Überbauung der Grundstücksgrenze ist privatrechtlich zu regeln.“

Zu dieser Überbauung sind keine weiteren Informationen vorhanden. Ein Hinweis auf eine Grenzüberbauung war der Flurkarte und der eingesehenen Akten nicht zu entnehmen. Es kann allerdings angenommen werden, dass es sich um eine geringe Überbauung der Anbaufundamente, der Anbauaußenwände und/oder der Betonbankette der Terrassentrennwände zu den Nachbargrundstücken handelt. Vereinbarungen mit den Nachbarn sind nicht bekannt. Insgesamt wurden Anbauten an den Reihenhäusern Fehnweg 25 bis 19 erstellt. Es kann daher unterstellt werden, dass auch bei den übrigen Anbauten geringe Überbauungen der jeweiligen Grundstücksgrenzen (gegenseitige Überbauungen) vorliegen. Für eine Feststellung, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß, ein Grenzüberbau vorliegt, wäre eine Vermessung nötig. In der Bewertung wird maximal von einem zu duldenden Überbau ausgegangen und daher nicht berücksichtigt.

Unterlagen zu dem Gartenhaus/-schuppen lagen sowohl in der Bauakte als auch in der zur Verfügung gestellten Hausakte nicht vor.

Gem. der Bescheinigung des Fachamtes Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Nord zu bauaufsichtlichen Belangen vom 10.10.2022 liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück, Flurstück Nr. 7079, keine Beschränkungen und Auflagen gegen die Eigentümer des Grundstückes vor.

Die formelle und materielle Legalität der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Anbauten wird unterstellt, bzw. als genehmigungsfähig angesehen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, wird sich ggf. der ermittelte Verkehrswert ändern.

4.2 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Auftragsgemäß ist die Bewertung der Grundbucheintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 separat zu bewerten und auszuweisen, s. Punkt 6.1

4.3 Sonstige Rechte und Lasten/Verträge

4.3.1 Mietverträge

Evtl. bestehende Mietverträge wurden nicht vorgelegt und auch nicht benannt.

Das Reihemittelhaus wird, soweit bekannt, von dem bei der Objektbesichtigung anwesendem Antragsgegner und, aufgrund der Besichtigung zu vermuten, mit weiteren Personen selbst genutzt. Da keine Mietverträge vorgelegt wurden oder bekannt sind, wird von einem unentgeltlichen Nutzungsverhältnis ausgegangen.

4.3.2 Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Wie bereits unter Punkt 2.4.3 Nutzungsverhältnisse und Nutzungsrechte erwähnt, kann jeder Grundstücks-/Miteigentümer der Eigenheimsiedlung Mitglied des Vereins „Olenland e.V.“ werden und damit die Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen i. S. der Gemeinschaftsordnung nutzen.

Eine evtl. Mitgliedschaft ist an die jeweiligen Grundstückseigentümer gebunden und geht bei einem evtl. Grundstücksverkauf nicht automatisch auf den/die neuen Eigentümer über.

Es wurden keine sonstigen Rechte, Lasten oder Verträge bekannt, die wertrelevant zu beurteilen wären.

4.4 Technischer Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen und technischen Anlagen entsprechen baujahresbezogen einem weitestgehend durchschnittlich, in Teilbereichen einem unterdurchschnittlich instandgehaltenen Zustand. Die durchgeführten Maßnahmen, z.B. der Anbau ca. 1977/1978, der tlw. Einbau neuer Kunststoffenster (Lärmschutzfenster) ca. 1982, die Erneuerung der Heizungsanlage ca. 1984 können nicht mehr und die Dämmung der Vorderfassade 2001 zu einem geringeren Anteil als Modernisierung angesehen werden. 2012 erfolgten tlw. Renovierungsmaßnahmen, die als üblich angesehen werden können. Der Einbau einer Küchenzeile ist als Einzelmaßnahme im Rahmen einer ggf. üblichen Renovierungsmaßnahme und Anpassung an modernere Gestaltungsansprüche zu werten. Überwiegend befindet sich der Rohbau, insbesondere bezogen auf den Feuchte-, Brand- und Schallschutz, auf dem Stand der 60er-Jahre. Dies gilt auch für die Ausführung der Elektrik und der Leitungen. Der Standard der Außenwand- und Dachdämmung und der Schallschutzfenster entspricht den Anforderungen der jeweiligen Jahre, in denen die Einbaumaßnahmen durchgeführt wurden. Die Behebung der erkennbar vorhandenen Schäden, Mängel und Auffälligkeiten können daher baualtersbezogen überwiegend der üblichen, bisher aber unterbliebenen bzw. noch nicht ausgeführten, ordnungsgemäß durchzuführenden Instandhaltung ohne Modernisierungsanteile zugeordnet werden. Dies betrifft, z.B. eine gleichwertige Erneuerung der beschädigten Türzarge im Bad, Austausch oder Überarbeitung der rostigen Heizkörper, die Instandsetzung des Kaminofenschornsteins, bezogen auf das genannte austretende (Kondens-) Wasser, Erneuerung von beschädigten Bodenfliesen oder die Einstellung der Balkontür. Zu der genannten übertapezierten Rissbildung im Schlafzimmer, wäre bei Bedarf vor einer evtl. Rissanierung die Klärung der Ursache durch einen Fachgutachter zu empfehlen. Der Balkon ist aufgrund des Erhaltungszustandes und der Schimmelbildung im Inneren des Anbaus als sanierungsbedürftig anzusehen.

4.5 Wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Grundstücks/Marktfähigkeit

Die einzelnen Räume in dem Reihenmittelhaus sind überwiegend gut geschnitten. Die Ausstattung und die Gestaltung des Badezimmers und des Gäste-WCs entsprechen denen des Baujahres. Die Einbauküche verfügt über zahlreiche Ober- und Unterschränke (Stauraum) und Geräte sowie über eine neutrale Farbgebung. Der offen gestaltete Küchen-, Wohn- und Essbereich unter Einbeziehung der Anbauflächen kann als zeitgemäß beurteilt werden. Die einzelnen Räume inkl. des Badezimmers und des Gäste-WC's verfügen über Fenster, die Belichtung und eine Belüftungsmöglichkeit ist daher gegeben. Der südwestlich ausgerichtete Balkon, die Terrasse und die Gartenfläche sind gut nutzbar.

Insgesamt ist das Objekt nach Abwägung der Vor- und Nachteile wegen der Anzahl der Räume und Bäder sowie des erkennbaren Erhaltungszustandes und seiner Sanierungsfähigkeit gut nutzbar. Es besteht jedoch ein Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Das Reihenmittelhaus eignet sich u.a. wegen der Anzahl der Räume und der Gartennutzungsmöglichkeit sowohl für kleine Familien als auch für andere Nutzergruppen, wie z.B. Paare oder Einzelpersonen.

In Langenhorn ist, wie auch im weiteren Hamburger Stadtgebiet, die Nachfrage nach Wohnimmobilien, hier nach Einfamilienwohnhäusern, bei gleichzeitig (noch) anhaltend geringem Angebot an veräußerbaren Wohnimmobilien, hoch, s. Auswertung IS24 – Kaufpreise für Wohnimmobilien.

IS24 – Kaufpreise für Wohnimmobilien⁹

Auswertungsgebiete: Umkreis 800 m / Umkreis 2000 m
Auswertungszeitraum: Juli 2021 bis September 2022

Nachfrageindex zum Kauf im Umkreis von 800 m Nachfrageindex im Umkreis von 2000 m



Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Gemäß obiger Darstellung für den Auswertungszeitraum Juli 2021 bis September 2022 ist die Nachfrage nach Kaufobjekten im Umkreis von 800 m und von 2000 m zum Bewertungsobjekt im Hamburger Stadtteil Langenhorn mit einem Nachfrageindex von 183 bzw. 241 als stark überdurchschnittlich anzusehen. Eine entsprechende Auswertung (hier nicht dargestellt) bezogen auf Mietobjekte ergab einen Nachfrageindex von 172 bzw. 350, der ebenfalls als stark überdurchschnittlich einzuordnen ist.

Dieses Reihenmittelhaus würde als unbelastetes und baualtersgerecht instandgehaltenes Objekt wegen der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohneigentum in Hamburg und in Langenhorn zur Eigennutzung als auch zur Vermietung, trotz seiner Schwächen, als marktfähig eingeordnet werden können.

Welchen mittel-, bzw. langfristigen Einfluss die aktuellen Krisen, z.B. Klimakrise, Ukrainekrieg, Inflation, steigende Hypothekenzinsen, Liefer-, Material- und Personalengpässe in der Bauwirtschaft, langfristig auf den Immobilienmarkt haben werden, ist derzeit noch nicht seriös prognostizierbar. Erste Umfragen des Immobilienverbandes IVD Nord unter seinen Mitgliedern ergab, z.B. für Hamburg, eine Tendenz eines Nachfragerückgangs sowie einer längeren Vermarktungsdauer mit teilweisen Preisrückgängen bei Wohnimmobilien zum Kauf. „Bezahlbarer“ Wohnraum sowohl zum Kauf als auch zur Miete wird allerdings nach wie vor gesucht. Die Nachfrage nach Mietobjekten sei nach wie vor rel. hoch und damit auch die Miethöhen. Immo Scout24 weist bei der Kaufpreisentwicklung für Häuser in Hamburg und bezogen auf den Fehnweg ab dem 3. Quartal 2022 einen geringen Kaufpreisrückgang aus.

⁹ <http://www.on-geo.de>, Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

5 Verkehrswertermittlung

Für das bebaute Grundstück, Flurstück 7079: Fehnweg 23, 22145 Hamburg

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 14.12.2022

5.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Wertermittlungsgrundlagen

Verkehrswerte von Grundstücken sind gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - sowie in Teilbereichen gemäß den Wertermittlungsrichtlinien - WertR - (in der jeweils gültigen Fassung) zu ermitteln.

Demnach soll der Verkehrswert mithilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder aber aus mehreren dieser Verfahren ermittelt werden.

Die Verfahren sind unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Der Jahresbericht ermöglicht den Gutachtern einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die erhobenen Daten sind unter 1.3 Herkunft der Recherchen bereits aufgeführt.

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Seit dem 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV₂₀₂₁) vom 14. Juli 2021 in Kraft. Diese hat die Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV₂₀₁₀) vom 01.07.2010 abgelöst. Die ImmoWertV₂₀₂₁ soll durch Anwendungshinweise ergänzt werden. Diese sind jedoch noch nicht abschließend beschlossen (Entwurfsstand 12/2021). Zweck der neuen ImmoWertV₂₀₂₁ ist eine bundesweite Vereinheitlichung von Wertermittlungsmodellen inkl. anzusetzenden Wertermittlungsparameter zur Ableitung, der für eine Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Vergleichswert- und Sachwertfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten. Die Umsetzung der Modellvorgaben gem. der ImmoWertV₂₀₂₁ richtet sich zunächst an die Gutachterausschüsse, die diese bei ihrer Datenauswertung zu berücksichtigen haben.

Die ImmoWertV₂₀₂₁ kann erst vollständig angewendet werden, wenn die Gutachterausschüsse die für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten, modellkonform gem. ImmoWertV₂₀₂₁ ermittelt und ausgewertet haben. Diese Datenbasis ist jedoch bundesweit noch nicht vollständig vorhanden.

Hinweislich zum Inkrafttreten und zur Überleitung der ImmoWertV 2010 zu 2021 veröffentlicht Kleiber¹⁰ Folgendes:

„(151) Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 ist im BGBl. I Nr. 44 vom 19.07.2021 auf S. 2805 verkündet worden und tritt am 1. Januar 2022 in Kraft und ist von da an bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden.

(152) Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Art. 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

(153) Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die

Wertermittlung erforderlichen Daten

- die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anl. 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anl. 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen.

(154) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

(155) Nach der vorstehenden „Überleitungsregelung“ wird man sich auch nach dem 31.12.2024 modellkonform im alten System so lange bewegen, wie von da ab die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht fortgeführt worden sind.“

Die Berechnungen zur Wertermittlung werden in einer externen Exceltabelle durchgeführt. Diese Berechnungen erfolgen mit weiteren Nachkommastellen. Das kann hier bei der Darstellung der Berechnungen mit z.B. nur zwei Nachkommastellen in den einzelnen Wertermittlungsverfahren zu geringen, nicht wertrelevanten Abweichungen der dargestellten Ergebnisse führen (Rundungsabweichungen).

Es sei darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert trotz detaillierter Verfahrensvorschriften und Berechnungen, z.B. der ImmoWertV₂₀₂₁, keine mathematisch exakt ermittelbare Größe ist, sondern dass die Ermittlung von Verkehrswerten letztlich eine Schätzung darstellt.

Die formelle und materielle Legalität der/s vorhandenen Gebäude/s und der Bebauung wird in dieser Wertermittlung angenommen. Sollten diese Annahmen nicht oder nur teilweise zutreffen, kann/wird sich der Verkehrswert ändern.

¹⁰ Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 1 Vorbemerkungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) > 1.3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) > 1.3.7 Inkrafttreten und Überleitung

5.2 Wertermittlungsverfahren

5.2.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV2021)

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

„(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2)

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3)

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4)

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

Diese Verfahren sind anwendbar sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke und zur Ermittlung der Bodenwerte (ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen) in den weiteren Verfahren.

In besonderen Fällen, wenn alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen oder einer aufgeschobenen Freilegung zu rechnen ist, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten, ggf. abgezinst, zu mindern (§ 43 ImmoWertV₂₀₂₁, Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationswertobjekten).

5.2.2 Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV2021)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

„(1)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2)

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3)

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4)

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5)

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.“*

Dieses Verfahren ist anwendbar sowohl für gewerblich genutzte Grundstücke, Grundstücke deren Renditen im Vordergrund stehen, Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbaurechte.

5.2.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV2021)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

„(1)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

(2)

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4)

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“

Dieses Verfahren ist anwendbar für sogenannte eigengenutzte und wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die z.B. mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind.

5.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

5.2.4.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird üblicherweise vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV₂₀₂₁) ermittelt.

Die vorliegenden Vergleichspreise werden den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) in Hamburg entnommen.

5.2.4.2 Gebäudewert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg leitet für Einfamilienhäuser sowohl Gebäudefaktoren (Vergleichsfaktoren) als auch Sachwertfaktoren ab, die den Anforderungen der ImmoWertV₂₀₂₁ entsprechen und die zu einem objektspezifisch angepassten Vergleichs-/Sachwert führen. Da es sich hier um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück handelt, ist entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der

Verkehrswert vorwiegend mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Grundsätzlich sind alle o.g. Verfahren als gleichwertig anzusehen.
Es wird hier aufgrund der Eigennutzung das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren gewählt.

Zur Plausibilität des aus dem spezifisch angepassten Sachwert ermittelten Verkehrswertes werden gesondert Vergleichspreise anderer Quellen oder Bewertungsverfahren herangezogen.

5.3 Wirtschaftliche Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Die übliche, durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer – GND – bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird in der ImmoWertV₂₀₂₁, Anlage 1, ein Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit 80 Jahren ausgewiesen. Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband geben eine Spanne von 60-80 Jahren, Stand Januar 2022, für die o.g. Objektarten an. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg setzt ebenfalls für Ein- Zweifamilienhäuser, inkl. Doppel- und Reihenhäuser, eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

In den Bewertungsverfahren, in denen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bewertungsrelevant ist, wird für das Bewertungsobjekt, aufgrund seines tatsächlichen Baujahres sowie seiner Bauart als Reihenhaus, eine übliche, durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer modellkonform entsprechend der Vorgaben des Gutachterausschusses auf 80 Jahre der Bewertung zugrunde gelegt.

Danach ist in der Regel eine Anpassung an geänderte Lebens- und Ausbaustandards bzw. eine umfassende Gebäudemodernisierung erforderlich, um die Baulichkeit auch weiterhin nutzen zu können. Es werden hier die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen der letzten ca. 20 Jahre, ggf. in Teilbereichen auch der geringfügig oberhalb der 20 Jahre durchgeführten Maßnahmen mit entsprechenden Modernisierungsanteilen berücksichtigt.

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen können, die aus dem Alter und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer rechnerisch resultierenden Restnutzungsdauer – RND - verlängern, unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer verkürzen. Eine geänderte modifizierte Restnutzungsdauer wäre in diesen Fällen festzulegen.

Eine Möglichkeit eine neuerlich festzulegende wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzuschätzen, kann über eine sachverständige Schätzung und/oder über die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Modernisierungsarbeiten - Ermittlung von Modernisierungsgraden -, die zu einer modifizierten Restnutzungsdauer unter Einbeziehung des Gebäudealters sowie der üblichen Gesamtnutzungsdauer führen, erfolgen¹¹.

Die Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte, die auch zur Ableitung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes verwendet / veröffentlicht wird (s. Anlage 2 der ImmoWertV₂₀₂₁), weist die max. erreichbaren Punkte für erfolgte Modernisierungsmaßnahmen aus. Diese Tabelle wird, z.B. durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und in dem Entwurf der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Anhang Nr. 3 aus Dezember 2021, durch eine Aufteilung in vier Zeiträume mit einer Spanne von 0 bis 4 Punkten präzisiert. Es wird hier im weiteren Bewertungsverlauf die Tabelle des Entwurfs der ImmoWertA und des Gutachterausschusses in Hamburg, verwendet.

¹¹ entwickelt von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2007, S. 1593 ff. Dieses Modell wurde modifiziert und aktualisiert in die Sachwertrichtlinie 2012 und in die ImmoWertV₂₀₂₁ übernommen.

Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag	14. Dezember 2022
Wertermittlungsjahr	2022
Tatsächliches Baujahr	1961
vorgeschlagene Gesamtnutzungsdauer nach NHK, s. Ermittlung der Standardstufe im Sachwertverfahren ca.	68 Jahre
aufgrund der Datenbasis des Gutachterausschusses	80 Jahre

bemessende Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Gebäudealter	61 Jahre
---------------------	-----------------

Reihenmittelhaus	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein	gewählt
Modernisierungspunkte (maximal 20)					
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegeklämmt?	4	2	1	0	2
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämmt?	4	2	1	0	2
3. Wurden die Fenster ausgetauscht?	2	1	0	0	0
4. Wurde die Heizung erneuert?	2	1	0	0	0
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0	0
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	0
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	1
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	0
Summe					5

Modifizierte Restnutzungsdauer i. A. an die Tabelle Anlage 2 der ImmoWertV₂₀₂₁

Bei	5 Pkt. / 80 Jahre GND /	Alter 61 Jahre	29 Jahre RND
-----	-------------------------	----------------	--------------

Restnutzungsdauer	29 Jahre
Bereinigtes Alter	51 Jahre

Die bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen können für die Wohnnutzung, je nach Ansatz, mit der Punktezah 5 gewertet werden (vgl. Einordnung ImmoWertV₂₀₂₁). Dies ist als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung einzuordnen und würde eine Verlängerung der Restnutzungsdauer rechtfertigen. Bei einer unterstellten zukünftigen ordnungsgemäßen Instandhaltung und unter Beachtung des derzeitigen Erhaltungszustandes wird bei dieser Wertermittlung eine modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von ca. 29 Jahren angesetzt (gewählte übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, bereinigtes Gebäudealter 51 Jahre).

Energetischer Stand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), in Kraft getreten am 01.11.2020, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) Anforderungen zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung. Bei dem Reihenmittelhaus handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

- Bei Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Heizkessel mit Öl- oder Gasfeuerung, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden bzw. älter als 1985 bzw. älter als 30 Jahre sind, dürfen nicht mehr betrieben werden, mit der Ausnahme von Brennwert- oder Niedertemperaturkessel mit weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt Nennleistung.
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden und zugänglich sind (dies ist üblicherweise bei einer Verteilung in unbeheizten Kellern der Fall).
- Zugängliche Decken beheizter Räume gegen unbeheizten Dachraum müssen nun bis Ende 2015 auf einen maximalen U-Wert von 0,24 Watt/(m²K) gedämmt werden, wenn sie die Baunorm nicht erfüllen. Alternativ, kann der Eigentümer das darüber liegende Dach entsprechend dämmen.

Aufgrund des Alters und des Erhaltungszustandes der Heizungsanlage, als auch der Wassererwärmung, ist trotz des Vorhandenseins einer Niedertemperaturanlage, wegen einer veralteten Technik, eine Heizungsmodernisierung zu empfehlen. Auch eine Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ist anzuraten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Heizungsmodernisierung bei einem Eigentümerwechsel aufgrund des Alters der Heizungsanlage wahrscheinlich zu erfolgen hat¹².

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Verkäufer oder Vermieter müssen im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert den energetischen Zustand eines Gebäudes.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Dichtigkeitsprüfung

Gem. den gesetzlichen Vorschriften nach DIN 1986-30 hat ein Nachweis über die Dichtigkeit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück innerhalb einer Frist zu erfolgen. Die Frist für bestehende Anlagen außerhalb von Wasserschutzgebieten ist der 31.12.2020. Das Fälligkeitsdatum für den ersten Nachweis verlängert sich um 5 Jahre, wenn die festgestellten Schäden der durchgeführten Dichtheitsprüfung unter die in den veröffentlichten Technischen Betriebsbestimmungen festgelegte Sanierungspriorität II fallen. Sanierungspriorität II ist von einem anerkannten Fachbetrieb nach § 13bHmbAbwG (Hamburgisches Abwassergesetz) zu bescheinigen.

In den Informationen zur Dichtigkeitsprüfung veröffentlicht die Hansestadt Hamburg im Internet Folgendes: *„Bei Reihenhäuseranlagen, die über einen Sietanschluss entsorgt werden und deren Grundstücke real geteilt sind, ist grundsätzlich jeder Grundeigentümer für seine Abwasserleitung im Erdreich, unter den Gebäuden und den Schächten auf seinem Grundstück verantwortlich. ... Aus technischen Gründen ist es allerdings in vielen Fällen erforderlich, dass alle Eigentümer den Dichtheitsnachweis und ggf. die Sanierung zusammen bei einem zertifizierten Fachbetrieb beauftragen, da oft nicht genügend Revisionsöffnungen vorhanden sind, um die Maßnahmen getrennt durchzuführen.“*

¹² lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegers

Gem. Aussage des Antragsgegners wurde eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen noch nicht durchgeführt. Da es sich hier um eine Reihenhauseinheit mit einer gemeinsamen Abwasserleitung handelt, werden die evtl. für das Reihennittelhaus anteilig entstehenden Kosten einer Leitungsüberprüfung und ggf. einer Leitungssanierung nicht in die Bewertung aufgenommen.

5.4 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV₂₀₂₁) in der Regel im Vergleichsverfahren nach § 24 - 26 ImmoWertV₂₀₂₁ zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden (§ 40 ImmoWertV₂₀₂₁ Abs. 2).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV₂₀₂₁ gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

5.4.1 Allgemeine Daten des unbebauten Grundstücks

Bundesland:	Hamburg	
Landkreis:	-	
Gemeinde:	-	
Gemarkung:	Langenhorn	
Flur:	-	
Flurstück:	Flst. Nr. 7079	155,00 m ²
Grundstücksfläche gesamt :		155,00 m ²
Anrechenbare Baulandfläche:		155,00 m ²
Mehrfläche:		0,00 m ²

5.4.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht für die Anschrift „Fehnweg 23“ in 22415 Hamburg einen zonalen Bodenrichtwert¹³ zum 01.01.2022 bezogen auf

- einen Entwicklungsstand als baureifes Land und
- eine erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Beitragssituation nach Kommunalabgabengesetz,
- die Art der Nutzung als Ein- und Zweifamilienhaus
- die Anbauart als Reihennittelhäuser,
- die Lage zur Straße in Frontlage und
- eine Grundstücksfläche von 155 m²

von 1.068,89 €/m² Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte, die für die Bewertung relevanten vorhandenen Nutzungen, hier Einfamilienhausbebauung, haben gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg keinen Einfluss auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), sondern es besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.

¹³ Vgl. <http://www.geoportal-hamburg.de/boris/>

Die Bodenrichtwertausweisung enthält bereits die obigen Anpassungen der wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks, i. A. an §16 ImmoWertV₂₀₂₁.

5.4.3 Bodenwertanpassung

5.4.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Gemäß § 7 und § 9 Absatz 1 ImmoWertV₂₀₂₁

Der Bodenrichtwert/Bodenwert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag 14.12.2022 zu ermitteln.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. Die verwendeten Bodenrichtwerte sind damit modellbedingt aktuell, eine Wertanpassung aufgrund der allgemeinen Wertverhältnisse wird nicht mehr vorgenommen. Der o. g. Bodenrichtwert wird als Grundlage zur Bodenbewertung herangezogen.

5.4.3.2 Weitere Grundstücksmerkmale und Grundstücksmerkmale des BRW

Gemäß § 5 und § 16 ImmoWertV₂₀₂₁

5.4.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 5 (1) ImmoWertV₂₀₂₁

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird, vgl. Punkt Baurecht und Baugenehmigungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich meist aus den planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch bzw. hier dem noch gültigen Baustufenplan Langenhorn - B 64. Für die tatsächlich vorhandene Nutzung wird aufgrund der erteilten Genehmigungen in Bezug auf die Art als eingehalten erachtet. Die (Aus-)Nutzung, Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird üblicherweise anhand der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) beurteilt. Sie ist definiert als das Verhältnis der auf dem Grundstück realisierbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Es besteht gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg keine Abhängigkeit des Bodenwertes bezogen auf die wertrelevante Geschossflächenzahl bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.

Eine Anpassung bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfolgt daher nicht.

5.4.3.2.2 Grundstücksgröße

Gemäß § 16 Absatz 2 ImmoWertV₂₀₂₁

Bei einem mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhausbebauung bebauten Grundstück besteht bei dem Bodenwert eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Kleinere Grundstücke erzielen auf dem Grundstücksmarkt meist höhere Kaufpreise als größere. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Bezugsgrößen, z.B. Grundstücksgrößen.

Der für das Grundstück ausgewiesene Bodenrichtwert von 1.068,89 €/m² beinhaltet bereits die Grundstücksgrößenanpassung auf 155 m² Grundstücksfläche.

5.4.3.2.3 Grundstückstiefe

Gemäß § 16 Absatz 2 ImmoWertV₂₀₂₁

Das gesamte Gebiet Moosbruch, Olenland und Fehnweg ist überwiegend mit Reihenhausgrundstücken bebaut, die je nach Lage eine vergleichbare Grundstückstiefe aufweisen. Die Grundstückstiefe kann daher als in den Bodenrichtwert als eingeflossen angesehen werden.

5.4.3.2.4 Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

Gemäß § 16 Absatz 2 ImmoWertV₂₀₂₁

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung erfolgt aufgrund der überwiegenden Reihenhausbauweise in der Bodenrichtwertzone nicht.

5.4.3.2.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß § 5 Absatz 2 ImmoWertV₂₀₂₁ und § 16 Absatz 2 ImmoWertV₂₀₂₁

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben (z.B. Straßenausbaubeiträge, Erschließungsbeiträge, Siedbaubeiträge).

Der abgabenrechtliche Zustand des Flurstücks 7079 entspricht dem des Bodenrichtwertes. Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg vom 28.11.2022 sowie einer ergänzenden telefonischen Auskunft vom 03.01.2023 werden für die endgültige Herstellung der Straße „Fehnweg“ für den jetzigen Ausbauzustand keine Erschließungs- und Siedbaubeiträge mehr erhoben.

5.4.3.2.6 Ertragsverhältnisse

Gemäß § 5 (3) ImmoWertV₂₀₂₁

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Ertragsverhältnisse sind nicht bekannt, s. o.

5.4.3.2.7 Lagemerkmale von Grundstücken

Gemäß § 5 (4) ImmoWertV₂₀₂₁

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohnlage wurde bereits dargestellt. Diese können als in den Bodenrichtwert eingeflossen angesehen werden, s. Definition Bodenrichtwert.

Das Gebiet - Moosbruch, Olenland und Fehnweg - befindet sich im Bereich, bzw. unterhalb der nordöstlichen Einflugschneise des Hamburger Flughafens innerhalb der Lärmschutzzonen/-bereichen der „Tag-Schutzzone 2“, Zone II und dem Lärmschutzbereich „Nacht-Schutzzone“, Zone III. Geräuschbelästigungen durch den Flugverkehr treten daher auf.

Dieses Lagemerkmale kann als in der Bodenrichtwertzone erfasst angesehen werden. Eine Anpassung aufgrund von Umwelteinflüssen erfolgt daher nicht. Weitere vorhandene Umwelteinflüsse sind nicht bekannt.

5.4.3.2.8 Bodenbeschaffenheit

Gemäß § 5 (5) ImmoWertV2021

Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodengüte

s. Punkt 3.1. Grundstück – Bodenbeschaffenheit

Eignung als Baugrund

Wegen der vorhandenen Bebauung wird die Eignung des Bodens als Baugrund für die Reihenhaussiedlung angenommen.

Vorhandensein von Bodenverunreinigungen

Altlastenhinweiskataster:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster Hamburg vom 23.11.2022 der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – Abteilung Bodenschutz/Altlasten - liegen für das zu bewertende Grundstück keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Kampfmittelverdachtsflächen sind, i. S. von Bodenverunreinigungen, als weitere Merkmale bei der Bewertung zu berücksichtigen. In dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 17.10.2022 ist für das Flurstück Nr. 7079 kein Bombenblindgängerverdacht vermerkt. Es wird daher davon ausgegangen, dass kein Kampfmittelverdacht bekannt ist bzw. besteht.

Verdachtsflächen¹⁴ sind Flurstücke oder Teile von Flurstücken, bei denen nach spezifischen, flächenbezogenen Erkenntnissen der zuständigen Behörde ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Eine Klärung, ob auf dem Grundstücks Bombenblindgänger vorhanden sein könnten/sind, von denen ggf. Gefährdungen bezogen auf den Baugrund oder das Gebäude ausgehen und ggf. die Ermittlung der evtl. entstehenden Kosten, die für eine Räumung/Entfernung dieser Bombenblindgänger aufzuwenden wären, kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfolgen. Hierzu wäre/wären erstens die Feuerwehr Hamburg – Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht – und zweitens ggf. Fachfirmen und/oder Sonder-/Fachgutachter hinzuzuziehen.

5.4.3.2.9 Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Gemäß § 9 ImmoWertV₂₀₂₁

„§ 9 Absatz 1 ImmoWertV₂₀₂₁: Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

Der Bodenrichtwert/Bodenwert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag 14.12.2022 zu ermitteln.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg zur Auswertung der Kaufpreisfälle des Jahres 2021 vorliegenden und damit zur Auswertung (Vergleichswerte, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) herangezogenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022. Die modellbedingten Aktualisierungsfaktoren zu den Gebäudedefaktoren, den Sachwertfaktoren und den Liegenschaftszinssätzen beziehen sich ebenfalls auf den 01.01.2022. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten als Marktanpassungsfaktoren.

¹⁴ Vgl. §1 Abs. 4 Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO vom 13. Dezember 2005 (Stand 8. Juli 2014) der Hansestadt Hamburg

Der o. g. Bodenrichtwert von 1068,89 €/m² wird als Grundlage zur Bodenbewertung herangezogen. Anpassungen werden nicht vorgenommen.

5.4.3.3 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Gemäß § 46 ImmoWertV₂₀₂₁

„(1) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.

(2) Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere beschränkte dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.“

Zur Wertermittlung bei Rechten und Lasten sind die Grundsätze des § 47 ImmoWertV₂₀₂₁ zu beachten.

5.4.3.3.1 Grundstücksgleiche Rechte, beschränkte dingliche Rechte grundstücksbezogene und gesetzliche Beschränkungen des Eigentums

Gemäß § 46 (2) 1, 2 und 4 ImmoWertV₂₀₂₁

Siehe Punkt 2.4.1 Verzeichnisse.

5.4.3.3.2 Baulasten

Gemäß § 46 (2) 3 ImmoWertV₂₀₂₁

Siehe Punkt 2.4.1 Verzeichnisse.

5.4.3.3.3 Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Gemäß § 46 (2) 5 ImmoWertV₂₀₂₁

Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen sind nicht bekannt, s.o.

5.4.4 Bodenwert des Bewertungsobjekts

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vergleichspreise (BRW) und der Grundstücksgröße wird der Bodenwert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.12.2022 entsprechend der zulässigen Nutzung un bebaut wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert		1.068,89 € / m ² Gr.fl.		
155 m ² Bauland	x	1.068,89 € / m ² Gr.fl.	=	165.677,95 €
Kalkulatorischer unbelasteter Bodenwert- Bauland gesamt				165.678,00 €

Bemessener Bodenwert/ m² einer selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche (§ 41 ImmoWertV₂₀₂₁)				
Bodenrichtwert gerundet		0,00 € / m ² Gr.fl.		
0 m ² Mehrfläche	x	0,00 € / m ² Gr.fl.	=	0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche gesamt				0,00 €

Σ 165.678,00 €

Kalkulatorischer Bodenwert gesamt 165.678,00 €

Kalkulatorischer unbelasteter Bodenwert- Bauland gesamt 165.678,00 €

Werteinfluss durch weitere Grundstücksmerkmale i.S. § 5 ImmoWertV₂₀₂₁

Maß der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 1 ImmoWertV	0%	0,00 €
Beitragsrechtlicher Zustand	§ 5 Abs. 2 ImmoWertV	0%	0,00 €
	0 m ² x	0,00 €/ m ² =	0,00 €
Ertragsverhältnisse	§ 5 Abs. 3 ImmoWertV	0%	0,00 €
Lagemerkmale	§ 5 Abs. 4 ImmoWertV	0%	0,00 €
Bodenbeschaffenheit	§ 5 Abs. 5 ImmoWertV	0%	0,00 €

Werteinfluss durch weitere Grundstücksmerkmale 0,00 €

(Grundstücksimmanente Werteinflüsse des rentierlichen, unbebauten Grundstücks)

Unbelasteter Bodenwert **165.678,00 €**

Ø 1.068,89 € / m² Gr.fl.

5.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 – 39 ImmoWertV₂₀₂₁ gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV₂₀₂₁ Abs. 3) zu berücksichtigen.

Der Sachwert wird üblicherweise entsprechend dem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte gem. ImmoWertV₂₀₂₁ Anlage 1-4 ermittelt. In den Fällen, bei denen örtliche Gutachterausschüsse von dem Modell der ImmoWertV₂₀₂₁ zur Ableitung eines Sachwertfaktors abweichen, wird das Modell des jeweiligen Gutachterausschusses zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes verwendet.

5.5.1 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV₂₀₂₁) ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Eine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt über einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter, dem Regionalfaktor. Der für vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

abgeleitete Regionalfaktor beträgt 1,75. Für dieses Gutachten werden die Daten und die Berechnungsgänge in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht Hamburg 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg herangezogen.

Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen von 3 bis 5, bzw. 1 bis 5. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Hierbei sind die für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu berücksichtigen. Ausschlaggebend für eine Einordnung sind die Qualität der verwandten Materialien, die Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind. In den NHK 2010 sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser neben den üblichen drei Standardstufen zwei weitere Standardstufen, 1 und 2, aufgeführt. Diese enthalten Kostenkennwerte für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber eine zweckentsprechende Nutzung erlauben. In den Anlagen zur ImmoWertV₂₀₂₁ finden sich Beschreibungen zu den Gebäudestandards der einzelnen Standardstufen verschiedener Gebäudearten, s. Anlage. Eine objektbezogene Standardstufeneinordnung erfolgt über eine Gewichtung (Wägungsanteile, abhängig von der Gebäudeart) der einzelnen Gebäudeausstattungsmerkmale und -standards.

Zunächst werden die objektbezogenen Merkmale des zu bewertenden Gebäudes den Standardmerkmalen der einzelnen Standardstufen des entsprechenden Gebäudetyps zugeordnet. Anschließend erhält man über die für die jeweiligen Gebäudetypen ausgewiesenen Normalherstellungskosten zu den einzelnen Standardstufen, in Verbindung mit den Wägungsanteilen der einzelnen Gewerke, einen objektbezogenen Normalherstellungswert.

Zuordnung der Standardmerkmale des Gesamtgebäudes in die einzelnen Standardstufen

Reihenmittelhaus

Wägungsschema gem. ImmoWertV₂₀₂₁ - für EFH, ZFH, DH, RH

Ausstattungstabelle	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		0,5	0,3	0,2		23%
Dächer		0,1	0,1	0,8		15%
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstrukt./ Treppen		0,2	0,7	0,1		11%
Fußböden		0,5	0,5			7%
Sanitäreinrichtung		0,8	0,2			7%
Heizung		0,8	0,1	0,1		9%
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
100%	0,00%	49,90%	31,50%	18,60%	0,00%	100%
Gesamtnutzungsdauer gemittelt	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre	68,435

ermittelte Standardstufe: 2,69

s. Anlage, Beschreibung der Gebäudestandards

Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010)

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von ≤ 1,25 m (Bauteil 1) sowie einem eingeschossigen Anbau mit einem Flachdach (Bauteil 2). Eine Garage, ein Carport oder ein Stellplatz sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Gartenhaus/Schuppen. Dieser wird ggf. pauschal bewertet.

Bauteil 1 und 2, Reihemittelhaus:

Das Reihemittelhaus wird entsprechend der vorhandenen Geschossigkeit in 2 Bauteile aufgeteilt. Die Normalherstellungskosten 2010 werden

1. für den Typ 3.12 Reihemittelhäuser (Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, und
2. für den Typ 3.23 Reihemittelhäuser (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach), der Berechnung zugrunde gelegt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (besondere Bauteile gem. NHK):

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gem. § 37 ImmoWertV₂₀₂₁ gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Die Anlagen sind normalerweise im üblichen Umfang auch in den Ansätzen der Normalherstellungskosten enthalten. Dies gilt auch für die Außenanlagen. Nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind u.a. werthaltige, besondere Bauteile, wie z.B. Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, ggf. Kellerlichtschächte, Dachgauben.

Für besondere Bauteile, die nicht in die Bruttogrundflächenberechnung einfließen, und Außenanlagen ist abweichend von den Ansätzen der Normalherstellungskosten modellbedingt gem. Immobilienmarktbericht Hamburg 2022 kein gesonderter Ansatz zu berücksichtigen, soweit diese Bauteile und Anlagen dem üblichen Umfang entsprechen.

Folgende besondere Bauteile und Einrichtungen werden aufgrund ihres Alters mit einem geschätzten Zeitwert pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, wenn sie nicht bereits modellbedingt, s. Immobilienbericht 2022 Hamburg, direkt im Verfahren zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt wurden:

Der Kaminofen ist nicht in das Bewertungsverfahren eingebunden. Es wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein überschlägig geschätzter Wert von ca. 500 € berücksichtigt. Die Einbauküche ist im Sachwertverfahren Bestandteil zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Ein gesonderter Wertansatz entfällt daher. Die baulichen Außenanlagen sind im üblichen Umfang in den Bewertungsansätzen enthalten. Die Größe der Terrassenfläche als auch die Größe des Gartenhauses/-schuppens übersteigt hier das übliche Maß, das bei einem Reihemittelhausgarten zu erwarten ist. Auch die massive Beeteinfassung (Steinmauer) kann gebäudeartbezogen als eher unüblich angesehen werden. Diese über das übliche Maß für einfache bis durchschnittliche bauliche Außenanlagen hinausgehenden Ausführung wird pauschal mit ca. 1% des Gebäudezeitwertes (Bauteil 1 und 2) ergänzend berücksichtigt. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

5.5.2 Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind tlw. Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Objektes erlauben.

Für die Gebäudeart Reihemittelhaus ist kein Korrekturfaktor zu berücksichtigen.

5.5.3 Baupreisindex

Der vom Statistischen Bundesamt Deutschland für das III. Quartal 2022 für den Neubau von Wohngebäuden – Wohngebäude - veröffentlichte Baupreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt 151,0 und für das Jahr 2010 i. M. 90,05.

Neuer Index./ Alter Index = Baupreissteigerungsfaktor $151,0 : 90,05 = 1,6768$ rd. 1,68

5.5.4 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Die Baunebenkosten stehen im Zusammenhang mit dem Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude. Der Ansatz der

Baunebenkosten ist mit 17% bei Ein- bis Zweifamilienhäusern in den „Normalherstellungskosten 2010“ enthalten.

5.5.5 Orts-/Regionalfaktor

Der Regionalfaktor dient der Anpassung durchschnittlicher Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss legt diesen Modellparameter ggf. fest.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht einen Regionalfaktor i. S. der ImmoWertV₂₀₂₁ von 1,75 für das gesamte Hamburger Stadtgebiet.

5.5.6 Durchschnittliche Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (linear) zu ermitteln. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt über den Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV₂₀₂₁) – Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde in Abhängigkeit von der modellbedingten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (fiktiven) Alter (51 Jahre) mit 29 Jahren für das Reihenmittelhaus ermittelt. Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (AWMF) von 0,3625 (29 Jahre RND / 80 Jahre GND 0,3625). Das Reihenmittelhaus und der Anbau werden als wirtschaftliche Einheit angesehen. Die ermittelte Restnutzungsdauer für das Reihenmittelhaus wird daher auch für den Anbau angesetzt.

5.5.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Die aufgrund von den angewendeten Berechnungsmodellen ermittelten Sachwerte sind nicht immer mit den auf dem Grundstücksmarkt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu realisierenden Kaufpreisen (Verkehrswerte) identisch. Es hat eine Marktanpassung (§ 21 ImmoWertV₂₀₂₁ Abs. 3.) durch Sachwertfaktoren zu erfolgen.

Die Bemessung der Sachwertfaktoren – Verhältnis von Sachwert zum Kaufpreis - sollte auf Untersuchungen über die besonderen Verhältnisse auf dem regionalen Grundstücksteilmarkt des zu bewertenden Objektes sowie über die Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen geschehen.

Allgemein werden Marktanpassungen auf den gesamten vorläufigen Sachwert, d. h. Gebäudesachwert und Bodenwert, angewendet. Üblicherweise beziehen sich Marktanpassungen auf instandhaltungsfreie Objekte.

Die Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) werden auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 (IMB 2022) einen Berechnungsgang zur Ermittlung von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren können verwendet werden, wenn der vorläufige Sachwert auf der Basis des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt wurde (Modellkonformität). Dieses Sachwertmodell wird hier angewendet. U. a. fließen allgemein wertbestimmende objektspezifische Merkmale des Wertermittlungsobjektes in die Sachwertfaktorermittlung ein.

5.5.8 Sachwertberechnung¹⁵ NHK 2010

Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten und der Zeitwerte

Bauteil 1		Reihenmittelhaus	
Gebäudeart	3.12	Reihenmittelhäuser	
Bezeichnung:		Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Standardstufe 1	505,00 €/ m ² BGF		
Standardstufe 2	560,00 €/ m ² BGF		
Standardstufe 3	640,00 €/ m ² BGF		durchschnittlich
Standardstufe 4	775,00 €/ m ² BGF		gehoben
Standardstufe 5	965,00 €/ m ² BGF		stark gehoben
inkl. Baunebenkosten von 17%			

Ausstattungstabelle	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
100%	0,00%	49,90%	31,50%	18,60%	0,00%	

Wägungsanteil aus Standardstufe 1	0,00%	0,00 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2	49,90%	279,44 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3	31,50%	201,60 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4	18,60%	144,15 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5	0,00%	0,00 €/ m ² BGF
		625,19 €/ m ² BGF

Abzug wegen nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen (i.A. an NHK Ein- und Zweifamilienwohnhäusern- Differenz Standard I zu Standard III)	0%	0,00 €/ m ² BGF
		625,19 €/ m ² BGF
NHK, inkl. MwSt. und Baunebenkosten		625,00 €/ m² BGF

Korrekturfaktoren

Wohnungsgröße	Grundrissart	multipl. Faktor	
1	1	1	625,00 €/ m² BGF

Baupreisindex	für wohnwirtschaftl. Nutzung	Quelle: Statistisches Bundesamt	
Basis 2015 = 100	151	III . Quartal 2022	
Jahresdurchschnitt 2010	/ 90,05 =		
NKH, inkl. BNK x	1,6768	= Faktor x	1,68 =

gerundete BGF x korrigierte und indizierte Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten		
Bauteil 1	141,78 m ² BGF x	1.050,00 €/ m ² BGF = 148.872,28 €
Regionalfaktor	x 1,75 =	260.526,49 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	260.526,49 €
--	---------------------

¹⁵ Rundungsabweichungen in der Darstellung der einzelnen Ergebnisse sind möglich.

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag **260.526,49 €**

Durchschnittliche Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung bei 80 Jahren GND gerundet / 80
bei 29 Jahren RND x 29 =

Gebäudezeitwert Bauteil 1 **94.440,85 €**

bauliche Außenanlagen modellbedingt kein Ansatz 0,00 €
Zeitwert der Einzelbauteile modellbedingt kein Ansatz 0,00 €
Wertansatz Garage modellbedingt 0,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen gerundet Bauteil 1 **94.440,85 €**

Bauteil 2 Anbau Erdgeschoss, 1-geschossig

Gebäudeart	3.23	Reihenmittelhäuser
Bezeichnung:	Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	
Standardstufe 1	810,00 €/ m ² BGF	
Standardstufe 2	900,00 €/ m ² BGF	
Standardstufe 3	1.035,00 €/ m ² BGF	durchschnittlich
Standardstufe 4	1.250,00 €/ m ² BGF	gehoben
Standardstufe 5	1.560,00 €/ m ² BGF	stark gehoben

inkl. Baunebenkosten von 17%

Ausstattungstabelle	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
	100%	0,00%	49,90%	31,50%	18,60%	0,00%

Wägungsanteil aus Standardstufe 1	0,00%	0,00 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2	49,90%	449,10 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3	31,50%	326,03 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4	18,60%	232,50 €/ m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5	0,00%	0,00 €/ m ² BGF
		1.007,63 €/ m² BGF

Abzug wegen nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen 0% 0,00 €/ m² BGF

(i.A. an NHK Ein- und Zweifamilienwohnhäusern- Differenz Standard I zu Standard III) 1.007,63 €/ m² BGF

NHK, inkl. MwSt. und Baunebenkosten **1.008,00 €/ m² BGF**

Korrekturfaktoren

Wohnungsgröße	Grundrissart	multipl. Faktor	
1	1	1	1.008,00 €/ m² BGF

Baupreisindex	für wohnwirtschaftl. Nutzung	Quelle: Statistisches Bundesamt	
Basis 2015 = 100	151	III . Quartal 2022	
Jahresdurchschnitt 2010	/ 90,05 =		
NKH, inkl. BNK x	1,677	= Faktor x 1,68 =	1.693,44 €/ m² BGF

gerundete BGF x korrigierte und indizierte Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten

Bauteil 2 **17,94 m² BGF x** 1.693,44 €/ m² BGF = 30.376,08 €

Regionalfaktor x 1,75 = 53.158,14 €

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag **53.158,14 €**

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag **53.158,14 €**

Durchschnittliche Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung bei 80 Jahren GND gerundet / 80
bei 29 Jahren GND gerundet x 29 =

Gebäudezeitwert Bauteil 2 **19.269,83 €**

bauliche Außenanlagen modellbedingt kein Ansatz 0,00 €
Zeitwert der Einzelbauteile modellbedingt kein Ansatz 0,00 €
Wertansatz Garage modellbedingt 0,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen gerundet Bauteil 2 **19.269,83 €**

Zusammenfassung der Zeitwerte der baulichen Anlagen:

Bauteil 1 **94.440,85 €**

Bauteil 2 **19.269,83 €**

Zeitwerte der baulichen Anlagen gesamt **113.710,68 €**

Unbelasteter Bodenwert- Bauland gesamt gerundet **165.678,00 €**

Vorläufiger Sachwert **279.388,68 €**

Sachwertfaktor, gem. Auswertung IMB 2022, s.u.: 1,40 x 1

Sachwertfaktor, objektbezogen gewählt, s. Punkt 5.5.9.2.2 **1,35** x **1,35**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert lastenfrei **377.174,72 €**

(377.174,72 € - 0,00 €) für Einzelbauteile / 96,00 m² = 3.928,90 € / m² Wfl.

Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors:

Anzuwendende Formel: Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Sachwertfaktor =	0,788
x Lagefaktor:	0,964
x Sachwerthöhenfaktor:	1,582
x Bodenwertanteilsfaktor:	0,996
x Grundstücksgrößenfaktor:	1,207
x Baujahrsfaktor:	0,961
x Restnutzungsdauerfaktor:	1,027
x Kellerfaktor:	1,054
x Wohnflächenfaktor:	0,917
x Modernisierungsfaktor:	1,002
x Ecklagefaktor:	1,000
x Wohnungszahlfaktor:	1,000
x Einbauküchenfaktor:	1,049
x Dachfaktor:	0,990
x Fußbodenheizungsfaktor:	1,000
x Solarenergiefaktor:	1,000
x Wärmepumpenfaktor:	1,000
x Stellungsfaktor:	0,998
x Stadtteilmfaktor:	0,978
x Aktualisierungsfaktor:	1,000
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,401

ermittelter objektspezifischer Sachwertfaktor rd. **1,40**

Eine detailliertere Ermittlung der einzelnen Faktoren ist in der Anlage dargestellt.

5.5.9 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV₂₀₂₁ sind allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt definiert:

„(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.“

5.5.9.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Im Folgenden werden nur die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, da die allgemeinen Grundstücksmerkmale gem. Absatz 2 bereits bei den einzelnen modellbedingten Verfahren berücksichtigt wurden.

5.5.9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der endgültigen Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

5.5.9.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Unter besonderen Ertragsverhältnissen / abweichenden Erträgen versteht man z.B. Mietabweichungen (Over-/Underrent). Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf dem Ansatz von am Bewertungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Diese können jedoch im Einzelfall von den tatsächlich gezahlten Mieten abweichen. Bei erheblichen Abweichungen ist die Differenz der marktüblich erzielbaren und den tatsächlich gezahlten Mieten über einen bekannten oder geschätzten Zeitraum (maximal 10 Jahre) zu kapitalisieren und in der Bewertung zu berücksichtigen.

Das Gebäude wird von dem Antragsgegner selbst bewohnt. Mietverträge sind nicht bekannt.

5.5.9.2.2 Baumängel und Bauschäden

Weicht der Zustand eines Gebäudes nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichem oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen ab, z.B. durch Baumängel oder Bauschäden, sind diese Abweichungen zu berücksichtigen, soweit der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst. Die einzelnen Bewertungsmodelle der Gutachterausschüsse basieren auf mangel- und schadensfreien baualtersgerecht instandgehaltenen Gebäuden. Unter einem baualtersgemäßen Erhaltungszustand sind auch technische und gestalterische Anpassungen an geänderte Vorschriften oder aktuellere zeitgemäße Gestaltungsvorstellungen, die über die Gebäudebestandsdauer in der Vergangenheit erfolgt sind und der wirtschaftlichen Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen und nicht als Modernisierungsmaßnahmen einzustufen sind, zu verstehen.

Die Einordnung der Höhe der Wertminderung bezogen auf Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) kann u.a. anhand der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten können jedoch nur in voller Höhe bei der Wertermittlung angesetzt werden, wenn es sich um Baumängel oder Bauschäden handelt, deren Beseitigung sofort erforderlich wäre, handelt. Ansonsten sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung Wertminderungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden nur in der Höhe anzusetzen, die zur Wiederherstellung des normalen baualtersgemäßen Erhaltungszustandes erforderlich sind. D. h. die ermittelten vollen Schadensbeseitigungskosten unterliegen der wirtschaftlichen Alterswertminderung des Gebäudes und ggf. einem Abschlag „neu für alt“.

Baumängel und Bauschäden sind allerdings bei Verkehrswertermittlungen (Marktwertermittlungen) nur in der Höhe anzusetzen, die der Grundstückmarkt bzw. das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihnen beimisst.

In Gebieten mit einem angespannten Immobilienmarkt, z.B. bei geringem Angebot an zu veräußernden Immobilien bei gleichzeitiger hoher Nachfrage, nimmt die Bereitschaft von Käufern zu, Baumängel und Bauschäden ohne oder mit einer geringen Minderung des angebotenen Kaufpreises zu akzeptieren, um das gewünschte Objekt erwerben zu können¹⁶. Dies gilt insbesondere für die hochpreisigen Regionen (Ballungszentren) in Deutschland, wozu auch Hamburg gehört. In einigen strukturschwächeren Regionen kehrt sich der Einfluss von Baumängeln und Bauschäden sogar um, sodass die Minderung die Schadenbeseitigungskosten übersteigen kann.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und Grundstücken in Langenhorn ist derzeit (ggf. noch) überdurchschnittlich, s. Nachfrageindex IS 24.

Aufgrund des Erhaltungszustands des Balkons (Decke des Anbaus) und des Schimmelbefalls im Anbau innen wird die Sanierung des Balkons inkl. erforderlicher Maßnahmen an Decken und Wänden im Anbau nach der Balkonsanierung überschlägig mit ca. 11.000 € inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten geschätzt und bei der Wertermittlung i. S. einer sofortigen Schadensbehebung angesetzt.

Die weiteren an dem Bewertungsobjekt erkennbaren Auffälligkeiten, können als bisher unterlassene Instandhaltung/Instandsetzung gewertet werden. Eine Berücksichtigung der Aufwendungen zur Behebung des übrigen Instandhaltungsstaus, einer Anpassung an eine modernere Gestaltung insbesondere bezogen auf das Badezimmer und das Gäste-WC sowie des o.g. Einflusses bei angespannten Immobilienmärkten, bei denen potenzielle Käufer eher bereit sind einen Instandhaltungsstau zu akzeptieren, wird nicht detailliert berücksichtigt. Eine Berücksichtigung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt daher nicht.

Eine Erneuerung der Heizungsanlage (1984) ist bisher nicht erfolgt. Ein Austausch ist, wenn auch nicht sofort, dann doch in näherer Zukunft erforderlich. Eine Erneuerung wäre dann entsprechend der Vorschriften des GEG mit Anteilen von erneuerbaren Energien vorzunehmen. Auch der Nachweis der Dichtigkeit der Abwasserleitung steht noch aus.

Ein potenzieller Kaufinteressent/Bieter wird die o.g. Auffälligkeiten, z. B. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Anpassungen in Bezug auf eine aktuellere Gestaltung sowie eine Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen seiner Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten (z.B. einer Finanzierung) oder seiner handwerklichen Fähigkeiten sowie dem Grad seines Interesses an dem Objekte bewerten und entsprechend sein Kaufgebot abgeben.

Der nach dem Modell des Gutachterausschusses ermittelte Sachwertfaktor stellt bereits eine objektbezogene Marktwertanpassung ohne die Berücksichtigung von Schäden und Mängeln dar. Da Baumängel und Bauschäden bei Verkehrswertermittlungen nur in der Höhe anzusetzen sind, die der Grundstückmarkt bzw. das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ihnen

¹⁶ U.a. vgl. Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung > § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale > 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale > 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau > 3.8.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in der Marktwertermittlung > 3.8.4.1 Allgemeines

beimisst, werden analog die o.g. Auffälligkeiten und disponible oder künftig erforderliche Maßnahmen im Rahmen einer Reduzierung des vorläufigen Sachwertfaktors berücksichtigt. Eine Reduzierung von ca. 5% werden i. A. an Erfahrungswerte¹⁷ zum Einfluss von Baumängeln und Bauschäden auf den Verkehrswert als angemessen angesehen.

Maßnahmen, z.B. zur Erhöhung des Wärme-, Feuchte-, Schall-, und Brandschutzes wurden nicht berücksichtigt.

Die oben gewählten Ansätze und Wertungen sind als grobe Schätzung im Rahmen einer Verkehrswertermittlung zu verstehen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können von den hier geschätzten Kosten/Werten abweichen. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um ein Bauschadensgutachten, ggf. sind Fachgutachter hinzuzuziehen.

5.5.9.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen

Eine beabsichtigte alsbaldige Freilegung des auf dem Grundstück vorhandenen Reihenmittelhauses ist nicht bekannt.

5.5.9.2.4 Bodenverunreinigungen

s. Bodenbeschaffenheit, Pkt. 5.4.3.2.8

5.5.9.2.5 Bodenschätze

Das Vorhandensein von Bodenschätzen ist nicht bekannt.

5.5.9.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg sind keine Baulasten eingetragen, s. Punkt 2.4.1 Verzeichnisse.

Auftragsgemäß ist die Bewertung der Grundbucheintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 separat zu bewerten und auszuweisen.

Weitere evtl. vorliegende Belastungen sind nicht bekannt.

Weitere besondere Merkmale sind nach sachverständigem Ermessen nicht vorhanden - alle wertbeeinflussenden Merkmale wurden bereits berücksichtigt.

¹⁷ Vgl. Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage, Reguvis 2021

5.5.10 Sachwertermittlung

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	lastenfrei	377.174,72 €
(377.174,72 € - 0,00 €) für Einzelbauteile /	96,00 m ² =	3.928,90 € / m ² Wfl.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S. § 8 ImmoWertV₂₀₂₁ u.a.:

Weitere Werteeinflüsse durch besondere Grundstücksmerkmale i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021		0,00 €
besondere Ertragsverhältnisse		0,00 €
Wertansatz Bauschäden	Balkonsanierung	-11.000,00 €
nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen		0,00 €
Bodenverunreinigungen		0,00 €
Bodenschätze		0,00 €
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	s. separate Ausweisung	0,00 €
Sonstiges	besondere Bauteile: Kaminofen	500,00 €
	Wert der baulichen Aussenanlagen: anteilig: 1%	1.100,00 €
selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche*		0,00 €
	Summe	-9.400,00 €
Marktangepasster Sachwert gesamt		367.774,72 €

Sachwert gerundet	lastenfrei	368.000,00 €
(368.000,00 € - 0,00 €) für Einzelbauteile /	96,00 m ² =	3.833,33 € / m ² Wfl.

5.6 Ableitung des lastenfreien Verkehrswertes, Fazit/Plausibilität

Die Anwendung des Sachwertverfahrens führte zu folgendem Ergebnis:
Der **Sachwert** (lastenfrei) wurde mit **rd. 368.000 €** ermittelt.

Der Verkehrswert kann, wie bereits erwähnt, bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Sachwert abgeleitet werden. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Merkmale zu beachten.

Diese, sowie die Immobilienmarktlage sind bereits in der Sachwertermittlung hinreichend berücksichtigt, es werden daher keine weiteren Zu- oder Abschläge mehr vorgenommen. Der ermittelte Wert stellt durch die vom Gutachterausschuss verwendeten realen Kauffälle zur Ermittlung des Sachwertfaktors bereits einen marktorientierten Wert dar. Aufgrund der Immobilienmarktlage mit einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bei einem gleichzeitigen zum Bewertungsstichtag (noch) geringen Angebot an zu veräußernden Objekten in Hamburg erfolgt eine Ableitung des Verkehrswertes, hier gemäß den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, aus dem Sachwert.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesene relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert (hier Sachwert) beträgt +/- 16%, vgl. IMB 2022 S. 127. Dies ergäbe eine Kaufpreisspanne von ca. 316.827 € bis 437.523 € bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert von ca. 377.175 €. Der sich aus dem lastenfreien Sachwert von rd. 368.000 € ergebende Quadratmeterpreis von rd. 3.833 €/m² bezogen auf 96 m² Wohnfläche inkl. der besonderen objektspezifischen Merkmale ist objekt- und marktbezogen als angemessen anzusehen.

Zur weiteren Plausibilisierung werden die unten aufgeführten Auswertungen herangezogen.

Immobilienmarktbericht Hamburg 2022

Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg werden die folgenden Vergleichswerte veröffentlicht:

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche 2021 für Mittelreihenhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 in mäßiger Lage¹⁸: 2.104 €/m² - 4.182 €/m² - 6.333 €/m².

Der ermittelte Sachwert von ca. 3.833 €/m² Wohnfläche befindet sich innerhalb der für das Bewertungsobjekt (s. Standardstufe) angemessenen unteren Hälfte des Bereichs der Vergleichswerte, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg für die Baualtersklasse in mäßiger Wohnlage ausgewiesenen Kaufpreisen.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

Für die Internetabfrage zu Kaufpreisen (Angebotspreise) für Wohnimmobilien für den Auswertungszeitraum Juli 2021 bis September 2022 im Umkreis von 800 m wurden für Doppelhäushälften und Reihenhäuser mit 90 – 120 m² 5 Angebotspreise mit einer Preisspanne von 4.144 €/m² bis 6.428 €/m² veröffentlicht. Für den Umkreis von 2000 m ergab sich eine Spanne von 3.397 €/m² bis 8.409 €/m².

Hierbei handelt es sich überwiegend um Angebotspreise (ohne eine Differenzierung nach Baualtersklassen etc.), die auf dem Grundstücksmarkt meist nicht zu realisieren sind und daher üblicherweise mit einem Abschlag zu versehen sind.

LBS – Immobilienmarktatlas 2022 Hamburg und Umgebung

Der LBS-Immobilienmarktatlas 2022 weist für den Hamburger Stadtteil Langenhorn die folgenden durchschnittlichen Immobilienpreise (Angebotspreise) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

	Januar 2022 (€/m ²)	Immobilienpreise (€/m ²)	
		Min.	Max.
Langenhorn	4.910	2.700	7.217

Hierbei handelt es sich überwiegend um Angebotspreise für Ein- Zweifamilienhäuser (ohne eine Differenzierung nach Gebäudeart, Größen und Baualtersklassen etc.), die durch einen empirisch abgeleiteten Abschlag (Kontrahierungsabschlag) korrigiert wurden.

¹⁸ Gemäß Einordnung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

6 Verkehrswert / Bewertung der Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs

6.1 Verkehrswert

**Der Verkehrswert
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Reihemittelhaus
bebaute Grundstück**

**Fehnweg 23
22415 Hamburg-Langenhorn**
Grundbuch von Langenhorn,
Band 230, Blatt Nr. 7480,
Flurstück Nr. 7079

wird lastenfrei mit

368.000,00 €
(Dreihundertachtundsechzigtausend EURO)

geschätzt

Das Wertermittlungsobjekt wurde von der Sachverständigen besichtigt. Das Gutachten wurde von mir in Eigenverantwortung erstellt. Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Hamburg, den 10.02.2023


Frauke Frommann



6.2 Bewertung der Eintragung in Abteilung II lfd. 1 des Grundbuchs

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Langenhorn, Band 230, Blatt 7480 befindet sich die folgende Eintragung:

„Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die auf dem Grundstück liegenden gemeinsamen Versorgungsleitungen und Anlagen, insbesondere Drainage-, Regenwasser-, Siel-, Frischwasserzu- und Ableitungen, Stromleitungen für Licht-, Kraft-, Fernsprech-, Rundfunk- und Fernsehleitungen jederzeit zu dulden, stets offen zu halten und, soweit gesetzlich zulässig, zu unterhalten und betriebsbereit zu halten. Für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Langenhorn Blatt 7469 bis 7489 (mit Ausnahme dieses Blattes) eingetragen am 31. Juli 1969“

Auftragsgemäß hat die Bewertung des im Grundbuch eingetragenen Rechts dahingehend zu erfolgen, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die Eintragung erfolgte aufgrund einer Verfügung. Eine Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Weitere Details oder Unterlagen zur Erläuterung dieser Verpflichtung des Grundstückseigentümers und zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Langenhorn Blatt 7469 bis 7489 mit Ausnahme des Blattes, in das diese Eintragung erfolgte, sind nicht bekannt.

Aufgrund fehlender weiterer Angaben zu der Grundbucheintragung wird die folgende Annahme getroffen:

Das betroffene Grundstück befindet sich in einer Reihenhaussiedlung mit ca. 256 (Reihenhaus-) Einheiten. Es handelt sich bei dieser Verfügung, unter der Annahme einer fortlaufenden Grundbuchblattnummerierung, um insgesamt 20 beteiligte Grundstücke (Grundbuchblätter Langenhorn Blatt 7469 bis 7489) mit ihren jeweiligen Eigentümern, inkl. des Grundstücks des verpflichteten Eigentümers/Grundstücks. Die hier im Grundbuch eingetragene Verpflichtung dient/e wahrscheinlich der künftigen rechtlichen Sicherung einer geregelten ordnungsgemäßen Unterhaltung der gängigen Versorgungsmedien, wie z.B. Drainage-, Regenwasser-, Siel-, Frischwasserzu- und -ableitungen, Stromleitungen für Licht-, Kraft-, Fernsprech-, Rundfunk- und Fernsehleitungen, in einem Teilbereich der Siedlung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Verpflichtung in jedem dieser 20 Grundbücher, mit Ausnahme des jeweilig von der Eintragung betroffenen Grundstücks, eingetragen wurde.

Die Sicherung einer geregelten Ver- und Entsorgung von Grundstücken mit verschiedenen Leitungsmedien, z.B. über Dienstbarkeiten, ist in innerstädtischen Baugebieten mit einer verdichteten Bebauung (Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser), als notwendig und üblich anzusehen. Die gesicherte Erschließung u. a. mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Voraussetzung, s. Bauordnung, einer genehmigungsfähigen Grundstücksbebauung. Für die Baugenehmigungsfähigkeit eines Grundstücks erforderliche Grundbucheintragung, hier bezogen auf Leitungsrechte, entstehenden Nachteile werden durch die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks/ der Grundstücke aufgehoben.

Sollten die hier zugrunde gelegten Annahmen nicht zutreffen, kann sich die Einschätzung des Einflusses auf den Verkehrswert ändern.

Die Eintragung des Rechts (Verpflichtung) in Abteilung II lfd. 1 des Grundbuchs von Langenhorn, Band 230, Blatt 7480, hat keinen mindernden Einfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks.

**Die Minderung
des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks
Fehnweg 23
22415 Hamburg-Langenhorn**

**durch das in Abteilung II lfd. 1
des Grundbuchs von Langenhorn,
Band 230, Blatt 7480,
eingetragenen Rechts (Verpflichtung)**

wird mit

0,00 €
(Null EURO)

geschätzt

Hamburg, den 10.02.2023

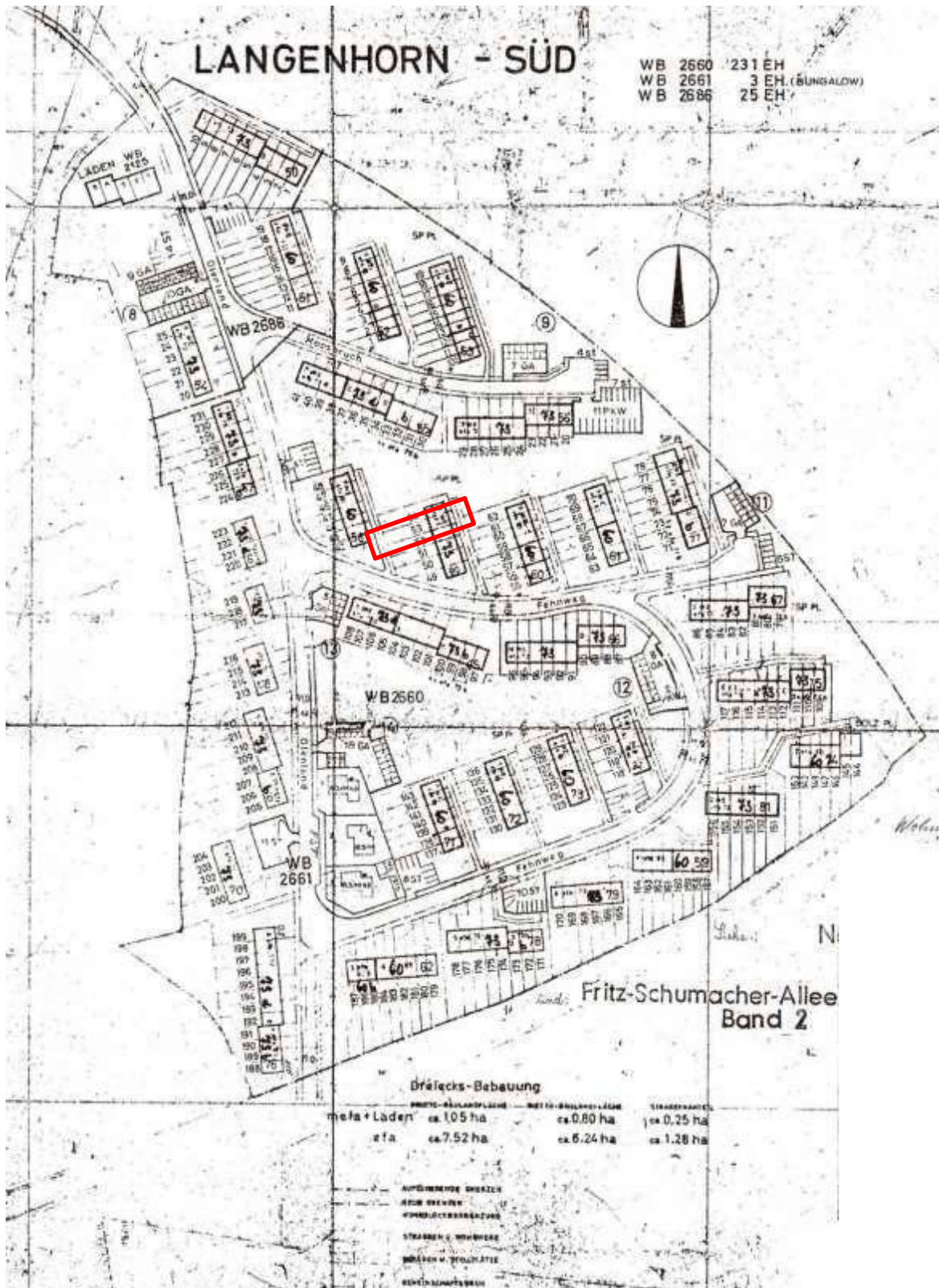

Frauke Frommann



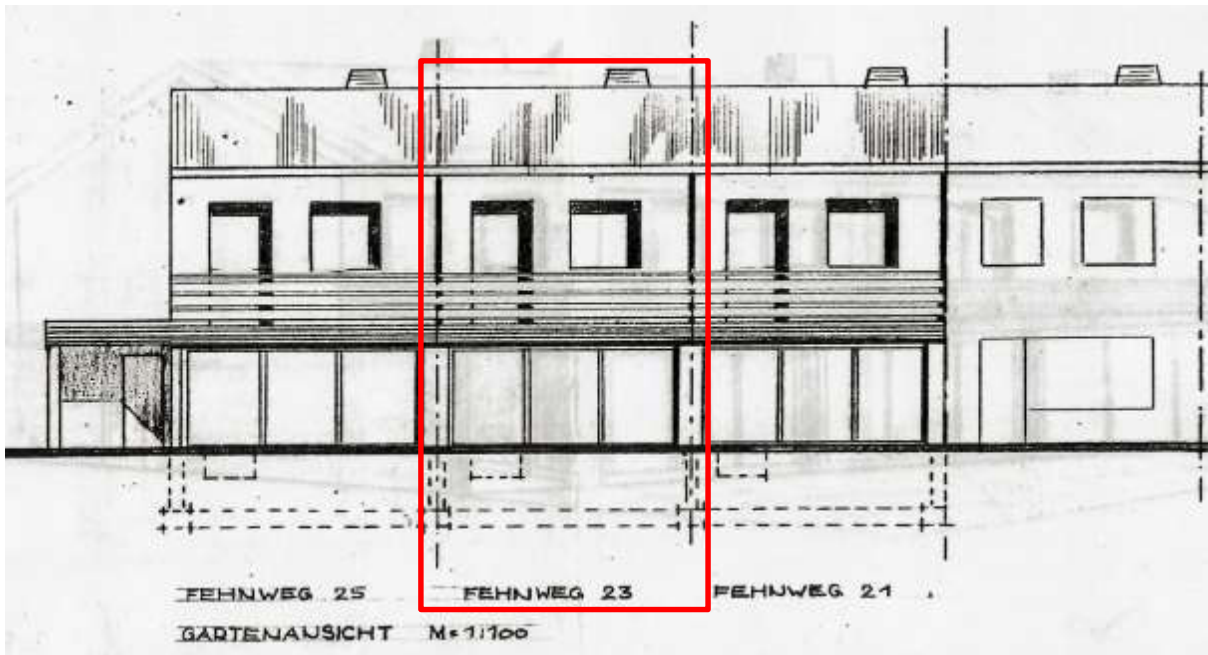
7 Anlagen

7.1 Lage- und Gebäudepläne

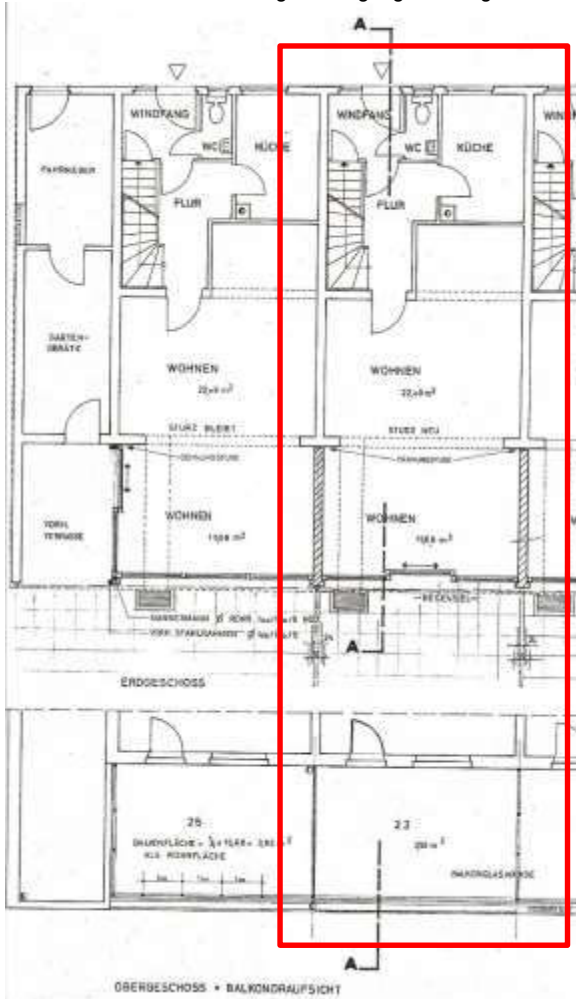
Lageplan aus 1959



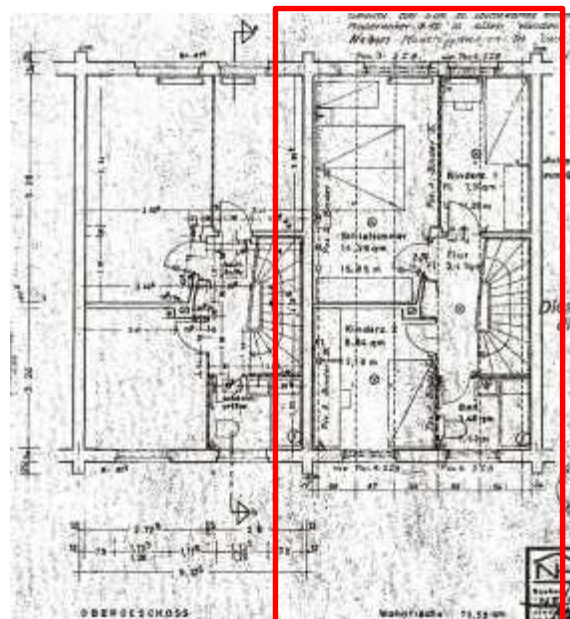
Ansichten, Rückansicht aus den Baugenehmigungsunterlagen 1977

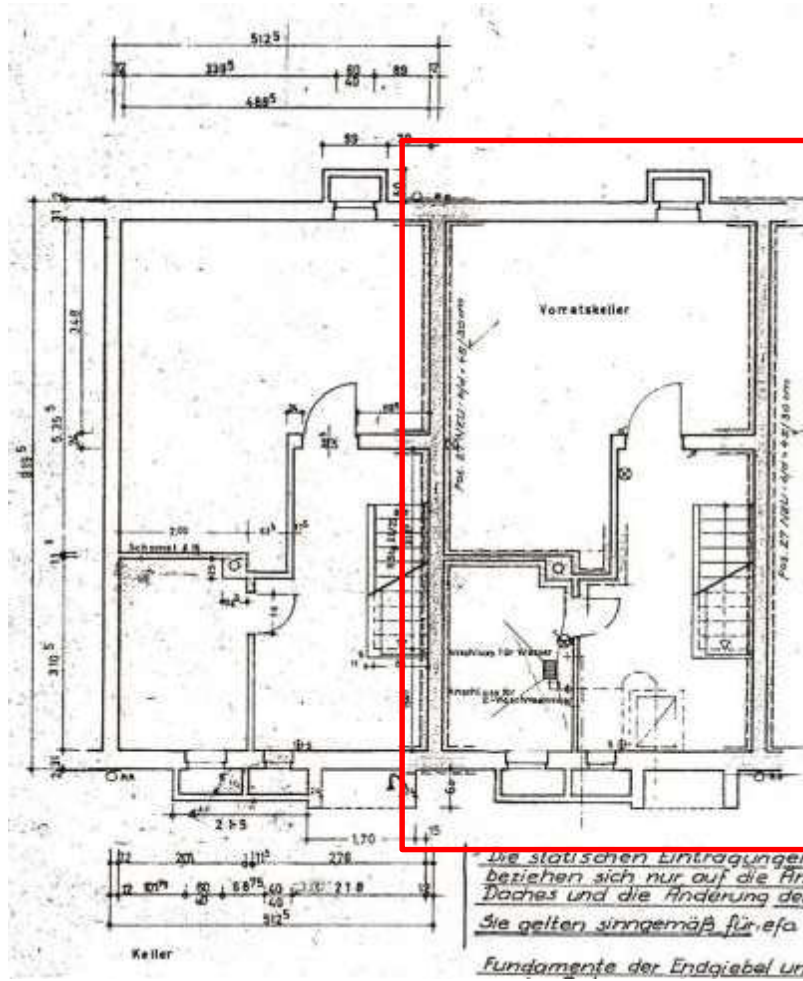


Grundrisse aus den Baugenehmigungsunterlagen 1977

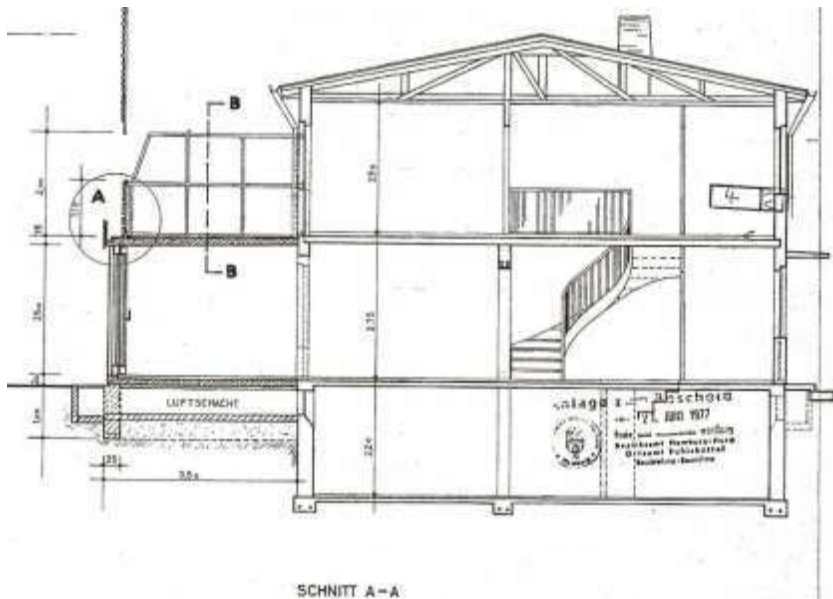


und Statikpläne aus 1959





Schnitt aus den Baugenehmigungsunterlagen 1977



Die hier eingebrachten Pläne sind nicht maßstäblich!

7.2 Wohnflächen

5 11

Wohnflächenberechnung, Fehnweg 23,
 Von der Bauprüfungsabteilung, aufgrund der Hufmass Kontrolle,
 überarbeitet.

EG.

Wohnraum	$3,47 + 4,90 + 4,75 \times 3,42$	= $33,25 \text{ m}^2$
Küche	$3,30 \times 2,03 + 2,62 + 1,78 - 0,39 \times 0,38$	= $11,21 \text{ m}^2$
Flur	$3,16 + 1,21 + 0,91 \times 0,62$	= $4,39 \text{ m}^2$
WC	$1,67 + 0,78$	= $1,30 \text{ m}^2$
Windfang	$1,92 \times 1,69$	= $3,24 \text{ m}^2$
		= $53,39 \text{ m}^2$

OG

Schlafraum	$5,42 \times 2,83 + 0,99 + 0,18 - 1,92 \times 0,22$	= $15,09 \text{ m}^2$
Kinderzimmer I	$3,63 \times 2,00$	= $7,26 \text{ m}^2$
Kinderzimmer II	$3,30 \times 2,59$	= $8,55 \text{ m}^2$
Bad + WC	$2,20 \times 1,67$	= $3,67 \text{ m}^2$
Flur	$3,17 \times 1,00 + 1,10 \times 1,28$	= $4,58 \text{ m}^2$
Balkon	$(5,10 + 3,50) \times 0,5$	= $8,93 \text{ m}^2$
		= $48,08 \text{ m}^2$

Gesamtwohnfläche: $53,39 + 48,08 = 101,47 \text{ m}^2$

22.03.82
 rechnerisch und
 fachtechnisch richtig

Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Hamburg-Nord
 Ortsamt Fuhlsbüttel
 Bauabteilung - Bauprüfung

22.03.82
 rechnerisch und
 fachtechnisch richtig

Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Hamburg-Nord
 Ortsamt Fuhlsbüttel

7.3 Fotos



Südwestansicht



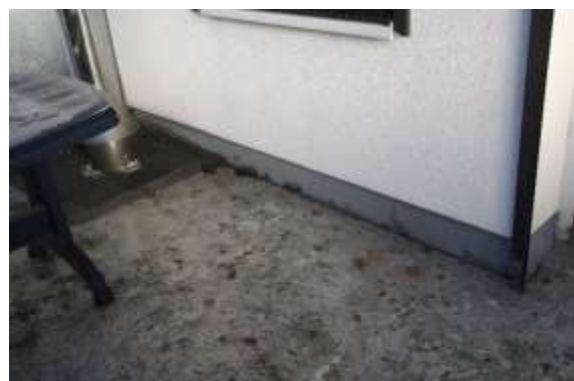
Südwestteilansicht



Moosbewuchs auf dem Dach



Wärmedämmfassade Obergeschoss



Ablösungen im Sockelbereich der Wärmedämmfassade



Risse und Unebenheiten auf dem Balkonboden



Erhaltungszustand des auskragenden
Betonbalkonbodenplatte



Windfang



Gäste-WC



Schimmelbildung an der Südwestinnenwandecke

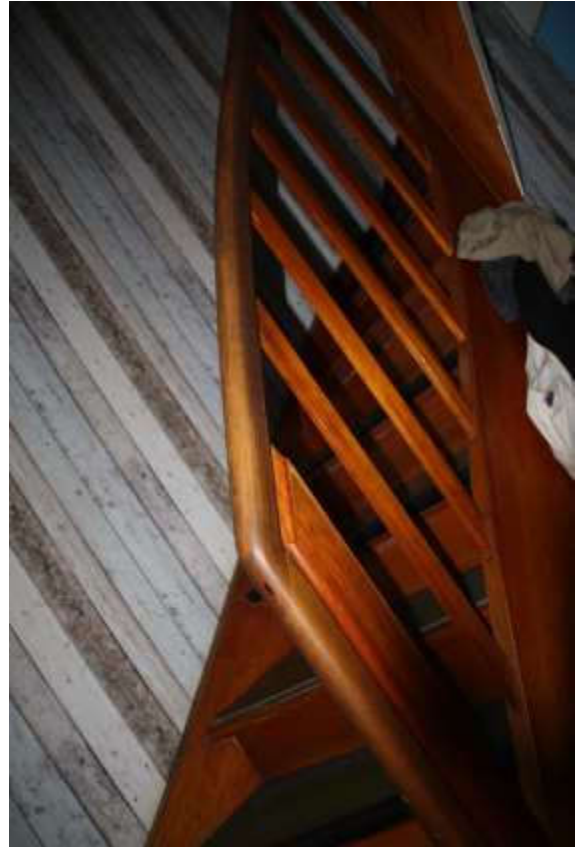


Schimmelbildung im oberen Bereich der Fenster





Kondenswasserbildung am Kaminofenrohr



Treppe



Obergeschoss: Flur



Obergeschoss: Badezimmer



Obergeschoss: Badezimmer, Heizkörper



Zustand der Fugen an der Badewanne



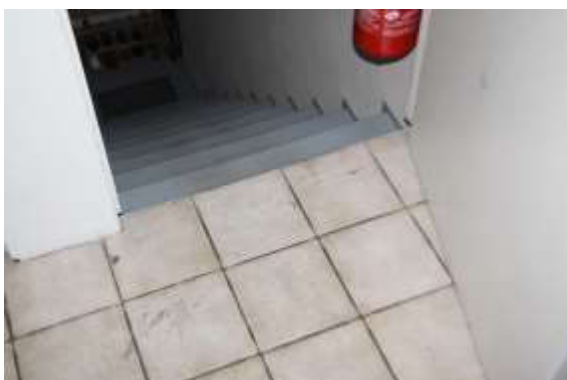
Obergeschoss: Kinderzimmer



Obergeschoss: Schlafzimmer mit Austritt zum Balkon



Dachgeschoss



Erdgeschoss: Windfang, Kellerzugang



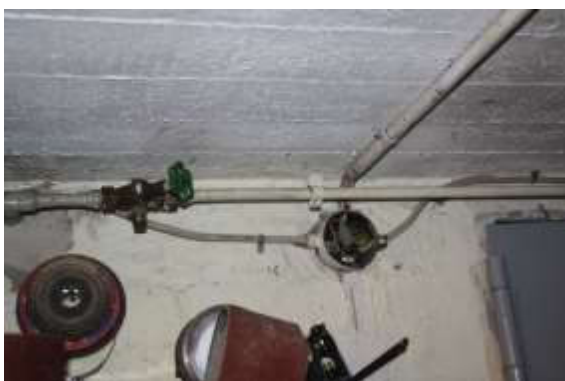
Keller: Revisionschacht



Heizungsanlage



Keller: technische Ausstattung





Weg zur Straße „Fehnweg“



Zugangs-/Erschließungsweg von der Straße
„Fehnweg“



Hauszeile Fehnweg 15-25



Ausbauzustand Fehnweg



Ausbauzustand Fehnweg

7.4 Berechnungen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Einzelflächen/-maße wurden aus den vorgelegten Plänen und der Wohnflächenberechnung übernommen, ggf. herausgemessen, korrigiert und ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Schätzung. Die tatsächlich vorhandenen Flächen können von dieser Schätzung abweichen. Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Flächen wäre ein Aufmaß erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Rundungsabweichungen in der Darstellung der einzelnen Ergebnisse sind möglich.

in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

<u>Erdgeschoss</u>	i.A. an überarbeiteter Wohnflächenberechnung der Bauprüf- abteilung vom 22.03.1982 aufgrund einer Aufmaßkontrolle		
Windfang	1,920 m	1,690 m	3,24 m ²
WC	1,670 m	0,780 m	1,30 m ²
Küche	3,300 m	2,030 m	6,70 m ²
	2,620 m	1,780 m	4,66 m ²
	-0,390 m	0,380 m	-0,15 m ²
Flur	3,160 m	1,210 m	3,82 m ²
	0,910 m	0,620 m	0,56 m ²
Wohnen	4,900 m	3,470 m	17,00 m ²
	4,750 m	3,420 m	16,25 m ²
			53,40 m ²
	0,0% Putz		0,00 m ²
			53,40 m ²
			53,00 m²

Wohnfläche Reihenmittelhaus gesamt	Erdgeschoss	53,00 m²
---	--------------------	----------------------------

<u>Obergeschoss</u>	i.A. an überarbeiteter Wohnflächenberechnung der Bauprüf- abteilung vom 22.03.1982 aufgrund einer Aufmaßkontrolle		
Flur	3,170 m	1,000 m	3,17 m ²
	1,100 m	1,280 m	1,41 m ²
Bad	2,200 m	1,670 m	3,67 m ²
Kinderz. 1	3,630 m	2,000 m	7,26 m ²
Kinderz. 2	3,300 m	2,590 m	8,55 m ²
Schlafzimmer	5,420 m	2,830 m	15,34 m ²
	0,990 m	0,180 m	0,18 m ²
	-1,920 m	0,220 m	-0,42 m ²
			39,15 m ²
	0,0% Putz		0,00 m ²
			39,15 m ²
			39,00 m²

Wohnfläche Reihenmittelhaus gesamt	Obergeschoss	39,00 m²
---	---------------------	----------------------------

Wohnfläche Reihenmittelhaus gesamt	92,00 m²
---	----------------------------

Balkon	5,100 m	3,100 m	0,25	3,95 m ²	4,00 m²
--------	---------	---------	------	---------------------	---------------------------

anrechenbare Wohnfläche Reihenmittelhaus gesamt	96,00 m²
--	----------------------------

Nutzfläche:	Keller			
Kellerraum	4,855 m	2,135 m	10,37 m ²	
	2,855 m	0,625 m	1,78 m ²	
	-2,530 m	0,965 m	-2,44 m ²	
Heizungsr.	3,105 m	2,010 m	6,24 m ²	
	-0,365 m	0,250 m	-0,09 m ²	
	-0,800 m	0,115 m	-0,09 m ²	
Vorratskeller	4,885 m	3,480 m	17,00 m ²	
	2,635 m	1,875 m	4,94 m ²	
	0,635 m	0,250 m	0,16 m ²	
			<u>37,87 m²</u>	
		0,0% Putz	0,00 m ²	
			<u>37,87 m²</u>	
	0,000 m	0,000 m	0	
		Nutzfläche:	<u>37,87 m²</u>	38,00 m²
				134,00 m ²
Wohn- und Nutzfläche Reihemittelhaus gesamt				134,00 m²

Berechnung der BGF

Die Einzelflächen/-maße wurden aus den vorgelegten/vorliegenden Plänen übernommen, ggf. herausgemessen, korrigiert und ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Schätzung. Die tatsächlich vorhandenen Flächen können von dieser Schätzung abweichen. Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Flächen wäre ein Aufmaß erforderlich. Dies ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Rundungsabweichungen in der Darstellung der einzelnen Ergebnisse sind möglich.

Bruttogrundfläche (BGF):

in Anlehnung an die DIN 277/ 2005 zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Reihemittelhaus

9,235 m	5,125 m	47,33 m ²	47,33 m ²	
5,125 m	3,500 m	17,94 m ²	<u>17,94 m²</u>	Erdgeschoss
			65,27 m ²	
9,235 m	5,125 m	47,33 m ²	<u>47,33 m²</u>	Obergeschoss
			47,33 m ²	
9,195 m	5,125 m	47,12 m ²	<u>47,12 m²</u>	Kellergeschoss
			159,72 m ²	
BGF gesamt gerundet		Reihemittelhaus	160,00 m²	

Aufteilung der BGF zur Berücksichtigung des Anbaus:

Bauteil 1

Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

9,195 m	5,125 m	47,12 m ²	47,12 m ²	Kellergeschoss
9,235 m	5,125 m	47,33 m ²	47,33 m ²	Erdgeschoss
9,235 m	5,125 m	47,33 m ²	47,33 m ²	Obergeschoss
			<u>141,78 m²</u>	

Bauteil 2

Anbau: Erdgeschoss, Flachdach,
nicht unterkellert

5,125 m	3,500 m		<u>17,94 m²</u>	Erdgeschoss
			159,72 m ²	

BGF gesamt gerundet	Bauteil 1	160,00 m²
----------------------------	------------------	-----------------------------

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl, WGFZ, gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, zuzüglich der Flächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung (vermietbare Fläche) dienen, zu ermitteln.

Die baurechtliche relevante Geschossflächenzahl, GFZ, gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. – i.A. § 20 BauNVO.

Geschossfläche vorhanden (GF):	Wertrelevante Geschoss-flä- chenzahl (WGFZ)	Baurechtlich relevante Geschoss- flächenzahl (GFZ)
Reihenmittelhaus:		
Erdgeschoss	65,27 m ²	65,27 m ²
Obergeschoss	<u>47,33 m²</u>	<u>47,33 m²</u>
Geschossfläche	112,60 m ²	112,60 m ²
	÷	÷
Anrechenbare Baulandfläche	<u>155,00 m²</u>	<u>155,00 m²</u>
	=	

Geschossflächenzahlen	WGFZ	0,73	GFZ	0,73
-----------------------	------	-------------	-----	-------------

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Bauteil 1 - 2

Erdgeschoss:

Wohngebäude 65,27 m²

Grundfläche 65,27 m²

Grundstücksgesamtfläche rd. 155,00 m²

vorhandene Grundflächenzahl	(GRZ)	0,42
-----------------------------	-------	-------------

7.5 Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis

S2



**Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Auftragsnummer: B33-2022-1438854
17. Oktober 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Fehnweg 23

Für das Flurstück 7079 ---

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**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGW-F50.011-11.19

7.6 Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

SWFGB – Amt B, Gäsemarkt 30, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro Frommann
Frauke Frommann
Südring 18
22303 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gäsemarkt 30
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 29 23 - 4012 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23000

Az.: B321/2 LA 7480
Hamburg, 28.11.2022

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

Az.: 71 K 38/22

für das Grundstück

Straße: Fehnweg 23, Wohnweg bei Hs. Nr. 1 abzweigend, Wohnweg bei Hs. Nr. 15
abzweigend
Grundbuch: Langenhorn
Blatt: 7480
Flurstück: 7079

Erschließungsbeiträge

Die Straße Fehnweg mit den abzweigenden Wohnwegen bei Hs. Nr. 1 und Nr. 15 ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Die Fronten Fehnweg Wohnweg bei Hs. Nr. 1 abzweigend und Wohnweg bei Hs. Nr. 15 abzweigend 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.


Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 80,85 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen

7.7 Auszug aus dem Altlastenhinweiskataster



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmelstr. 6, D - 20249 Hamburg

An
Sachverständigenbüro Fromman
Frau Frommann
Südring 18
22303 Hamburg

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz - Altlasten, Bodenschutz
Weidestraße 122c
D - 22083 Hamburg
Postanschrift:
Kümmelstraße 6
20249 Hamburg
Telefon : 040 - 42804 - 6351 Zentrale - 0
umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de
23.11.2022

Ihr Schreiben vom: 15.11.2022 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: 572.02-01/Fehnweg 23

Hinweise auf Altlasten
Belegenheit: Fehnweg 23
Gemarkung: Langenhorn
Flurstück/e: 7079

Sehr geehrte/r Frau Frommann,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 15.11.2022 kann ich Ihnen mitteilen, dass die o.g. Belegenheit im Fachinformationssystem Altlasten (Altlastenhinweiskataster) der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) **nicht** als **Altlast**, **altlastverdächtige Fläche**, **Verdachtsfläche** oder **schädliche Bodenveränderung** (Einstufung gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfasst ist.

Informationen über einen möglichen Kampfmittelverdacht auf Ihrem Grundstück erteilt die Feuerwehr Hamburg, Referat Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), Billstraße 87, 20539 Hamburg. Einen Antrag für die Auskunftserteilung und weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter <https://www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung/>

Einen Auszug aus dem **Baulastenverzeichnis** erhalten Sie beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung.
Auf den Seiten von Hamburg.de finden sie hier [Liegenschaftskataster - Online-Dienst Einstiegsseite - HamburgService](#) weitere wichtige Informationen zu Öffnungszeiten, Kontaktmöglichkeiten und Kosten.

Mit freundlichen Grüßen

Behindertengerechter Eingang:
Kümmelstraße 5

Geschäftszeiten:
montags – freitags 8.00 – 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel (HVV)
Kellinghusenstr. U1, U3
Buslinien 108, 113, 114, 118, 190, 34, 39

7.8 Bodenrichtwerte



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01129979

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	rm Reihemittelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	200
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	999,33 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	rm Reihemittelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	155
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.068,89 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Fehnweg 161
PLZ, Gemeinde	22415 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Langenhorn
SGE (Stat. Gebietseinheit)	56017
Baublock	432154

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01129979

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	rm Reihemittelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	200	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	787,35 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	520 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Fehnweg 161
PLZ, Gemeinde	22415 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Langenhorn
SGE (Stat. Gebietseinheit)	56017
Baublock	432154

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 2 / 2

Erstellt am: 06.01.2023

7.9 IS 24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Umkreis 800 Meter

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	29 (100%)	5.388 € 445.352 €	3.864 €-6.928 € 338.333 €-589.000 €
>90 - 120 m ²	5 (17,2%)	5.226 € 546.863 €	4.144 €-6.428 € 460.000 €-726.314 €

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 800 Meter

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
DHH, RH	3.864 € 338.333 €	4.990 € 395.667 €	5.317 € 420.000 €	5.873 € 474.000 €	6.928 € 589.000 €
>90 - 120 m ²	4.144 € 460.000 €	5.078 € 469.000 €	5.154 € 490.000 €	5.326 € 589.000 €	6.428 € 726.314 €

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Umkreis 2000 Meter

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	73 (100%)	5.418 € 544.166 €	3.564 €-6.928 € 328.000 €-950.204 €
>90 - 120 m ²	19 (26%)	5.694 € 610.464 €	3.397 €-8.409 € 329.500 €-950.204 €

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 2000 Meter

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
DHH, RH	3.564 € 328.000 €	4.937 € 404.609 €	5.424 € 479.000 €	6.006 € 690.697 €	6.928 € 950.204 €
>90 - 120 m ²	3.397 € 329.500 €	5.116 € 494.500 €	5.424 € 595.000 €	6.433 € 697.632 €	8.409 € 950.204 €

Die nicht benötigten Größen wurden aus der Grundtabelle entfernt.

7.10 Ermittlung der Einzelfaktoren des objektspezifischen Sachwertfaktors

Aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Seite 119 -125, entnommen und objektbezogen bearbeitet:

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

anzuwendendes Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Normsachwert:	Vorläufiger Sachwert zum Modellstichtag eines (Norm-)Objekts mit folgenden Eigenschaften eines (Norm-)Objekts mit folgenden Eigenschaften: Mittlere Lage (Median der normierten EFH- Bodenrichtwerte) Grundstücksgröße: 750 m ² freistehend in Frontlage Bodenwert zum Modellstichtag 1-geschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss ohne Keller Bruttogrundfläche (A+B): 225 m ² Standardstufe: 3,0 NHK 2010: 1.005 €/m ² Bruttogrundfläche (A+B) Regionalfaktor: 1,75 Außenanlagen im üblichen Umfang enthalten Restnutzungsdauer: 50 Jahre
----------------------	---

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Sachwertfaktor	= 0,788 <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Sachwerthöhenfaktor * Bodenwertanteilsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Baujahrsfaktor * Restnutzungsdauerfaktor * Kellerfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Dachfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Wärmepumpenfaktor * Stelungsfaktor * Stadttellfaktor * Aktualisierungsfaktor

Angewendete Umrechnungskoeffizienten:

Lagefaktor:	Faktor
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (in mittlerer Lage: 1)	(NormBRW20 / 630) ^{0,1902} wenn NormBRW20 > 3700: 3,381 Mittlere Lage = Median der auf eine Fläche von 1.000 m ² normierten Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser. Median der NormBRW zum 31.12.2020: 630 €/m ²
NormBRW ₂₀ : 520 €/m ²	(520 €/m ² / 630 €/m ²) ^{0,1902} = 0,964160341
Sachwerthöhenfaktor:	
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei vorl. Sachwert = Normsachwert: 1)	(Vorl. Sachwert / Normsachwert) ^{-0,3554} wenn (Vorl. Sachwert / Normsachwert) >= 1,87: 0,8 Normsachwert = Vorl. Sachwert eines Normobjekts (siehe Tabelle der Aktualisierungsfaktoren)
vorl. SW / NormSW: 0,275	(0,275 / 1,014.773 €) ^{-0,3554} = 1,582356787

Bodenwertanteilsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Bodenwertanteil von 60%: 1)	$0,67318 + 0,5447 \cdot \text{Bodenwertanteil}$	
Bodenwertanteil: 59,3 %	$0,67318 + 0,5447 \cdot 0,593$	= 0,996
Grundstücksgrößenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Grundstücksgröße 600 m ² : 1)	$(\text{Grundstücksfläche} / 600 \text{ m}^2)^{-0,1138}$	
Grundstücksgröße: 115 m ²	$(115 \text{ m}^2 / 600 \text{ m}^2)^{-0,1138}$	= 1,207
Baujahrsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Baujahr ab 1980 bis 1989: 1)	Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
	bis 1919	1,007
	1920 bis 1939	0,997
	1940 bis 1959	0,34
	1960 bis 1979	0,961
	1980 bis 1989	1,000
	ab 1990	1,018
Baujahrsklasse: 1960 bis 1979	Faktor: 0,961	0,961
Restnutzungsdauerfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei Restnutzungsdauer 50 Jahre: 1)	wenn Restnutzungsdauer <= 15 Jahre: 1,016 wenn Restnutzungsdauer 16 bis 50 Jahre: $-0,0013 \cdot \text{Restnutzungsdauer} + 1,065$ wenn Restnutzungsdauer > 50 Jahre: 1,000	
Restnutzungsdauer: 29 Jahre	$-0,0013 \cdot 29 \text{ Jahre} + 1,065$	= 1,0273
Kellerfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Keller: 1)	1,054	
Keller: vorhanden	Faktor: 1,054	1,054
Wohnflächenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (bei 120 m ² Wohnfläche: 1)	$(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{0,3881}$ wenn Wohnfläche >= 300 m ² : 1,427	
Wohnfläche: 96 m ²	$(96 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2)^{0,3881}$	= 0,917
Modernisierungsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser	$1 + 0,0076 \cdot (\text{Tatsächliche Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahrsklasse})$	
	Baujahrsklasse	baujahrestypische Modernisierungspunktzahl
	bis 1919	5,74
	1920 bis 1939	5,25
	1940 bis 1959	5,23
	1960 bis 1969	4,70
	1970 bis 1979	4,10
	1980 bis 1989	3,53
	1990 bis 1999	2,32
	2000 bis 2009	1,79
	Wenn Baujahr > 2009 dann Faktor: 1,000 Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV (bei baujahrestypischer Modernisierungspunktzahl: 1)	
Modernisierungspunkte: 5	$1 + 0,0076 \cdot (5 - 4,7)$	= 1,002

Ecklagefaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Ecklage: 1)	0,976	
Ecklage: nicht vorhanden	Faktor: 1,000	1,000
Wohnungszahlfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (1 Wohnung: 1)	2 Wohnungen: 0,895	
1 Wohnung: vorhanden	Faktor: 1,000	1,000
Einbauküchenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Einbauküche: 1)	1,049	
Einbauküche: vorhanden	Faktor: 1,049	1,049
Dachfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (1-geschossig mit Dachgeschossausbau: 1)	0,985 wenn Bungalow oder 1-geschossig mit Flachdach-Staffelgeschoss 0,942 wenn 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 1,020 wenn 2-geschossig mit Flachdach oder Flachdach-Staffelgeschoss 0,990 wenn 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 1,015 wenn 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss 1,000 sonst	
2-geschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut:	Faktor: 0,990	0,990
Fullbodenheizungsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (keine Fullbodenheizung: 1)	1,068	
Fullbodenheizung: keine	Faktor: 1,000	1,000
Solarenergiefaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Solarenergie: 1)	1,043 wenn Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden	
Solarenergie vorh.: nein	Faktor: 1,000	1,000
Wärmepumpenfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (ohne Wärmepumpe: 1)	1,020 wenn Wärmepumpe ohne Solarenergie vorhanden 1,000 wenn Wärmepumpe mit Solarenergie vorhanden ¹	
Wärmepumpe vorh.: nein	Faktor: 1,000	1,000
Stellungsfaktor:		
für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser (reihend: 1)	Für Doppelhaushälfte: 0,977 Für Mittlereihenhaus: 0,998 Für Endreihenhaus: 0,961	
Mittlereihenhaus:	Faktor: 0,998	0,998
Stadtteilfaktor: für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser		
aus der Liste im IMB 2022, s. Seite 124, entnommen		
Stadtteilfaktor: Langenhorn	Faktor: 0,978	gewählt 0,978
Aktualisierungsfaktor: für den Gebädefaktor für Einfamilienhäuser		
aus der Liste im IMB 2022, s. Seite 125, entnommen		
Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,000
Aktualisierungsfaktor: 01.01.2022	Faktor: 1,000	gewählt 1,000

7.11 Tabelle zur Ermittlung der Standardstufen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anlage 4 der ImmoWertV 2021

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Götterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	23 %
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung <input type="checkbox"/>	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenankerkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>	15 %
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz <input type="checkbox"/>	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schock- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien <input type="checkbox"/>	11 %
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen <input type="checkbox"/>	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsböden; leichte Türen, Stahlgargen <input type="checkbox"/>	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen <input type="checkbox"/>	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türhölzer <input type="checkbox"/>	gestaltete Wandblöcke (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente <input type="checkbox"/>	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfesteppere, Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer <input type="checkbox"/>	11 %
Fußböden	ohne Belag <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="checkbox"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstr. <input type="checkbox"/>	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>	5 %
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest <input type="checkbox"/>	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, rambhoch gefliest <input type="checkbox"/>	1-2 Bäder mit d.w. zwei Waschbecken, d.w. Bide/Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität <input type="checkbox"/>	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers) <input type="checkbox"/>	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung <input type="checkbox"/>	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwärmehermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel <input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss <input type="checkbox"/>	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage <input type="checkbox"/>	9 %
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlelektroschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz <input type="checkbox"/>	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen <input type="checkbox"/>	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrangk (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen <input type="checkbox"/>	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernschlüssel <input type="checkbox"/>	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem <input type="checkbox"/>	6 %

Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Seite 197,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © 2022

7.12 Literaturverzeichnis

- **Baugesetzbuch** – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, dtv, München, 2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien** - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006, dtv, München, 2007
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** - ImmoWertV) vom 19.05.2010, Bundesgesetzblatt 2010, Berlin
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung** - ImmoWertV) vom 14.07.2021, Bundesgesetzblatt 2021, Berlin
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) vom 21.11.2017, dtv, München, 2021
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung** - II.BV) vom 12.10.1990, Vieweg, Braunschweig, 1998
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung** – WoFlV) vom 25.11.2003, Bundesgesetzblatt I 2003, S.2346
- Kleiber, W.; Fischer, R.; Schröter, K.; Simon, J.; Weyers, G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010
- Schwirley, Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Praxishandbuch zur Ermittlung und Anwendung von Mieten für den Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005, Luchterhand Verlag, Wolter Kluwer Deutschland GmbH, München/Unterschleißheim, 2005
- Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Werner Verlag 2011
- Winkler, W., Fröhlich, P. J.: Hochbaukosten-Flächen-Rauminhalte, Vieweg, Braunschweig, 1998
- Schmitz, H., Krings, E.; Dahlhaus, U. J.; Meisel, U.: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2020
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung mit Kommentar, Fassung vom 18.07.2007, 2. Auflage, Sprengnetter GmbH, Sinzig
- GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg
- Immobilien Scout GmbH, Berlin
- LBS – Immobilienmarkatlas Hamburg und Umgebung -, LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
- IVD-Preisspiegel, IMMO I.deen GmbH, Berlin
- on-geo GmbH, München
- IMV GmbH, Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Reichertshausen
- Diverse Seminarunterlagen