



Amtsgericht Hamburg
Abt. 71 (Zwangsvorsteigerungen)
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1497-2023**
Auftraggeber AZ: **71 K 39/23**
Hamburg, den 21.02.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Bauplatz genutzte Grundstück
in 20355 Hamburg, westlich Wendlohstr. 139

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	19896	1	Niendorf	-	12526



Der **unbelastete** Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag 14.02.2024 ermittelt mit

rd. **319.000 €.**

Ausfertigung_PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.

Immobilienbewertung Uwe Loose	USt-ID	DE118353945	Fon	+49- (0)40 - 66 97 97 06
Tonnendorfer Weg 9 · D-22149 Hamburg	E-Mail	Immobilienbewertung@Uwe-Loose.de	Fax	+49- (0)40 - 66 97 97 16
AG Hamburg HRA 92185	Internet	http://www.Uwe-Loose.de	Mobil	+49- (0)172 - 545 99 48



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Hausverwaltung	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	berechtigte Gutachtenverwender	5
1.5	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Ermittlung des <u>unbelasteten</u> Verkehrswerts	12
3.1	Grundstücksdaten	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
3.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
3.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	13
3.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
3.3	Bodenwertermittlung	14
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
3.4	Vergleichswertermittlung	17
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	17
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
3.5	<u>unbelasteter</u> Verkehrswert	20
4	Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte	21
4.1	Zeichnerische Darstellung belasteten Grundstücksflächen	21
4.2	Ermittlung der Wertminderungen	22



4.2.1	Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 1: (Geh- und Fahrrecht)	22
4.2.1.1	Inhalt des Rechts	22
4.2.1.2	Ermittlung der Größe der belasteten Fläche.....	22
4.2.1.3	Ermittlung der Wertminderung	23
4.3	Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 2: (Leitungsrecht)	26
4.3.1.1	Inhalt des Rechts	26
4.3.1.2	Ermittlung der Größe der belasteten Fläche.....	26
4.4	Grundbuch lfd. Nr. 3: (Müllbehälter- und Müllplatznutzungsrecht)	27
4.4.1.1	Inhalt des Rechts	27
4.4.1.2	Ermittlung der Größe der belasteten Fläche.....	27
4.5	Grundbuch lfd. Nr. 4: (Kraftfahrzeugabstellrecht)	29
4.5.1.1	Inhalt des Rechts	29
4.5.1.2	Ermittlung der Größe der belasteten Fläche.....	29
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	31
6	Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation.....	32
6.1	Urheberschutz.....	32
6.2	Haftung.....	32
6.3	Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden	32
6.4	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6.6	Verwendete fachspezifische Software	33
7	Anlagen	34
7.1	verwendete Information	34
7.2	Lagepläne	35
7.2.1	Übersichtskarte	35
7.2.2	Straßenkarte 1:20.000	36
7.2.3	Straßenkarte 1:10.000	37
7.2.4	Liegenschaftskarte.....	38
7.2.5	Lageplan Grunddienstbarkeiten (27.08.2019)	39
7.2.5.1	Gesamtdarstellung	39
7.2.5.2	Ausschnitt Flurstück 12526.....	40
7.3	Fotos	41
7.3.1	Luftbild.....	41
7.3.2	Anfahrtsituation	42
7.3.3	Ansicht	42
7.3.4	Ablagerungen.....	42
7.4	Berechnungen.....	43
7.4.1	bebaubare Grundstücksfläche	43
7.4.1.1	Skizze des Sachverständigen.....	43
7.4.1.2	GRZ, GFZ, WGFZ: Fall 1 (ohne Grunddienstbarkeiten).....	44



7.4.1.3	GRZ, GFZ, WGFZ: Fall 2 (mit Grunddienstbarkeiten)	45
7.5	Marktdaten	46
7.5.1	Immobilienmarktbericht 2023 (Stand 01.01.2023)	46
7.5.1.1	Bodenrichtwerte	46



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Bauplatz
Objektadresse:	westlich Wendlohstr. 139 20355 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niendorf, Blatt 19896, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niendorf, Flurstück 12526, zu bewertende Fläche 267 m ²

1.2 Hausverwaltung

Grundstücksverwaltung:	Der Eigentümer verwaltet das Objekt selbst.
------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg Auftrag vom 04.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Der Namen des Eigentümers wird aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

1.4 berechnete Gutachtenverwender

berechnete Gutachtenverwender:	<ul style="list-style-type: none">• Versteigerungsgericht• Eigentümer• Bietinteressenten
--------------------------------	--



1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.02.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Information

1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben werden.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Kreis:	Bezirk Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Bezirk: Eimsbüttel (ca. 270.000 Einwohner); Stadtteil Niendorf (ca. 41.200 Einwohner) (31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	Alle Entfernungen (in ca. km) gelten ab Niendorfer Marktplatz. <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City (8 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 447 (0 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 AS Schnelsen (2,5 km) <u>Bahnhof:</u> Dammtor (7,4 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (6,4 km) Die Entfernung vom oben genannten Bezugsort bis zum Bewertungsobjekt beträgt ca. 2,4 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung "Hadermannsweg" / "Wendlohstraße". <u>Lage im Stadtteil:</u> östlich der Bundesstraße 447; Verbindungsstraße zwischen "Frohmestraße (B 447) im Nordwesten und "Tibarg Center" im Südosten. <u>Entfernung zum Stadtteilzentrum:</u> im Umfeld des "Tibarg Center" (600 m) <u>Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:</u> im Umfeld des "Tibarg Center" (600 m) <u>Schulen:</u> im Umkreis von 2-3 km für alle Altersklassen <u>öffentliche Verkehrsmittel:</u> Buslinien 24, 604 (20 m) <u>Stadtteilverwaltung:</u> Bezirksamt Eimsbüttel (7,3 km)
---------------------	---



als Geschäftslage geeignet:
nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt 850 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- und zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
Haltestelle für Buslinie 195 (Lage Wendlohstr. 139);

Topografie:

eben;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 14,39 m;

mittlere Tiefe:
ca. 18,35 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 267,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch Bauzaun (Straßenseite)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.01.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



Sonstiges:

Auf dem Grundstück befinden sich Aufschüttungen und Ablagerungen von Baumaterialien. Nach dem Augenschein handelt es sich nicht um Materialien, die zum Eigentum des Bewertungsgrundstücks gehören, sondern um Baustoffe, die für die Herstellung einer Zufahrt für die Berechtigten der Grunddienstbarkeiten vorgesehen sind.

Der Sachverständige bewertet dieser daher nicht und geht davon aus, dass der derzeitige Eigentümer bzw. ein Ersteigerer einen unmittelbaren Beseitigungsanspruch hat.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1: (Geh- und Fahrrecht)

Grunddienstbarkeit

lfd. Nr. 2: (Leitungsrecht)

Grunddienstbarkeit

lfd. Nr. 3: (Müllbehälter- und Müllplatznutzungsrecht)

Grunddienstbarkeit

lfd. Nr. 4: (Kraftfahrzeugabstellrecht)

Grunddienstbarkeit

lfd.Nr. 6: (Zwangsversteigerungsvermerk)

Sachstand

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 27.08.2019 gilt gemäß Ziffer II Nr. 1 u.a.:

- *“Über das Flurstücks 12526 verläuft der Zugang zu den ...Flurstücken 12527 bis 12529...(Breite...mindestens 3,00m).”*
- *“Der...Eigentümer...räumt hiermit den...Berechtigten gem. § 423 BGB das Recht ein, das dienende Grundstück zum Begehen (und Befahren auch mit PKW....)....zu nutzen (Geh- und Fahrrecht)....”*
- *“Der Eigentümer...hat es zu dulden, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen und Anlagen aller Art (...) ...einbringt...dort dauernd belässt....Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung berechtigt....Die Kosten...werden zu 1/5 vom Eigentümer des dienenden Grundstücks ...getragen...”*
- *“Der...Eigentümer...räumt...dem...Eigentümer des Flurstücks 12527....das Recht ein, das....Grundstück...zum Abstellen eines PKW zu nutzen....”*

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 22.01.2020 gilt:

- *“Zugunsten der jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks....wird zum folgende Grunddienstbarkeit (Müllbehälterstellplatz und Müllplatznutzungsrecht) bestellt...”*



Würdigung der Werteinflüsse

Im Rahmen dieses Gutachtens ist die Wertminderung die Belastungen der lfd. Nr. 1 bis 4 einzeln zu ermitteln.
Die Eintragung in der lfd. Nr. 6 ist ohne Werteinfluss.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt wird nicht in der aktuellen Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Niendorf80-Schnelsen81 vom 27.02.2001 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.12.2023 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird Bauplatz genutzt.



3 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 20355 Hamburg, westlich Wendlohstr. 139 zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Niendorf	19896	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Niendorf	-	12526	267 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.



3.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

3.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert stammt aus der am Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.232,88 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,30
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,688
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	267 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,21
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,592
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	267 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.232,88 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.02.2024	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.356,17 €/m ²	
WGFZ	0,688	0,592	× 0,88	E2
	0,30	0,21	× 1,00	E3
Fläche (m ²)	267	267	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.193,43 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.193,43 €/m ²	
Fläche	× 267 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 318.645,81 € <u>rd. 319.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 insgesamt **319.000,00 €**.



3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch eine geometrische Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für die letzten Jahre vor dem zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert.

Extrapolation des Bodenpreisindex bis Bewertungsstichtag

	320,8	01.07.2022	Index	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungsstichtag
:	92,8	01.07.2007	Index	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
=	3,456897		Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	0,066667	15,00	Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
=	1,086207		Faktor	mittlere Indexveränderung (jährlich)
rd.	0,086207		mittlere Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		14.02.2024	Stichtag	Wertermittlung
		- 01.01.2023	Stichtag	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungsstichtag
		=	409,00	Tage/Differenz
		:	365,25	Tage/Jahr
x	1,1198	=	1,1198	Jahre Differenz
=	0,0965	14.02.2024	Änderung bis Datum	Bewertungsstichtag
=	1,10			Anpassungsfaktor

E2

Das Bewertungsgrundstück kann aufgrund der notwendigen Abstandsflächen von mindestens 2,50 m (gemäß § 6 Abs. HBauO) nicht mit der plangemäßen überbaubaren Fläche (GRZ 0,3) genutzt werden. Siehe hierzu Anlage 5.4.1, Seite 43 „bebaubare Grundstücksfläche“.

Die Umrechnung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ (gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO) des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt näherungsweise unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser, da diese mit Bezug auf die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV), veröffentlicht wurden und GFZ- bzw. WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Einfamilienhäuser nicht abgeleitet wurden.

Begriffserläuterungen

GFZ

Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

WGFZ

Wie bei GFZ, jedoch zuzüglich ausgebauter bzw. ausbaufähiger Dachgeschosse, die mit 75 % ihrer Fläche und Staffelgeschossen, die mit 100% ihrer Fläche berücksichtigt werden.



Ermittlung des WGFZ-Quotienten

Grundlage hierfür ist die Ermittlung der realisierbaren WGFZ. Siehe 8.4.1.2 Seite 44 "GRZ, GFZ, WGFZ: Fall 1 (ohne Grunddienstbarkeiten)".

Ermittlung der plangemäßen WGFZ

GFZ		0,50
Vollgeschosse	:	2
mittlere GRZ	=	0,25
zulässige Geschosse	x	2,75
	=	0,688

WGFZ-Koeffizient wegen abweichender Nutzbarkeit

WGFZ realisierbar	0,592 Bodenrichtwert	1.152,65 €
WGFZ plangemäß	0,688 Bodenrichtwert	1.309,75 €
	=	0,88

E3

Die Anpassung ist schon über die WGFZ erfolgt.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		319.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	319.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	319.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	319.000,00 €
	rd.	319.000,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.5 unbelasteter Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **319.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das als Bauplatz genutzte Grundstück

in 20355 Hamburg, westlich Wendlohstr. 139

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Niendorf	19896	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	-	12526

zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 mit rd.

319.000 €

in Worten: dreihundertneunzehntausend Euro

geschätzt.



4.2 Ermittlung der Wertminderungen

4.2.1 Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 1: (Geh- und Fahrrecht)

4.2.1.1 Inhalt des Rechts

(Grunddienstbarkeit)

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 27.08.2019 gilt gemäß Ziffer II Nr. 1 u.a.:

- "Über das Flurstücks 12526 verläuft der Zugang zu den ...Flurstücken 12527 bis 12529...(Breite...mindestens 3,00m)."
- "Der...Eigentümer....räumt hiermit den...Berechtigten gem. § 423 BGB das Recht ein, das dienende Grundstück zum Begehen (und Befahren auch mit PKW....)....zu nutzen (Geh- und Fahrrecht)...."

4.2.1.2 Ermittlung der Größe der belasteten Fläche

Die belastete Grundstücksfläche wird mit ca. 53 m² geschätzt.

Geh- und Fahrrecht		
m ²	Berechnung	Teilfläche
26,60	7,39 m x 3,60 m = 26,60 m²	1
	3,60 m x 0,50 m x 0,50 Faktor = 0,90 m²	2
0,90		
3,38	3,00 m x 2,25 m x 0,50 Faktor = 3,38 m²	3
	5,10 m x 3,00 m = 15,30 m²	4
15,30		
1,28	2,85 m x 0,90 m x 0,50 Faktor = 1,28 m²	5
	0,80 m x 0,90 m x 0,50 Faktor = 0,36 m²	6
0,36		
4,37	2,95 m x 2,96 m x 0,50 Faktor = 4,37 m²	7
	2,95 m x 0,59 m x 0,50 Faktor = 0,87 m²	8
0,87		
53,06		
53,00		



4.2.1.2.1 Würdigung der Wertminderung

Diese Belastung hat mehrere wertrelevante Auswirkungen.

1. Die belastete Fläche ist stets freizuhalten.
2. Im Bereich der überbaubaren Grundstückszone vergrößert sich auf der östlichen Seite die freizuhalten-
de Fläche von 2,50 m (Abstandsfläche) auf 3,60 m. Hieraus resultiert eine geringe bauliche Aus-
lastung und somit ein reduzierter Bodenwert.
3. Durch den schrägen Verlauf im nördlichen Teil des Grundstücks ist auch eine marktübliche Nutzbar-
keit der dreieckförmigen Fläche im Bereich der nordöstlichen Ecke des Flurstücks nicht mehr möglich.

Somit hat die Wertminderung drei separat zu ermittelnde Wertbestandteile.

4.2.1.3 Ermittlung der Wertminderung

4.2.1.3.1 Wertminderung 1

Der Minderungsbetrag ergibt als Produkt der belasteten Fläche und dem Bodenrichtwert.

Wertminderung 1	
	53,00 m ² belastete Fläche
x	1.193,43 €/m ² Bodenrichtwert
=	63.251,79 €
rd.	63.252,00 €

4.2.1.3.2 Wertminderung 2

Der Minderungsbetrag ergibt sich aus der Differenz des unbelasteten Bodenwerts und dem mit dem wegen
reduzierter Bebaubarkeit verminderten Bodenwert.

Grundlage hierfür ist die Ermittlung der realisierbaren WGFZ. Siehe 8.4.1.3 Seite 45 „GRZ, GFZ, WGFZ: Fall
2 (mit Grunddienstbarkeiten)“.

Hierzu erfolgt eine separate Bodenwertermittlung.

4.2.1.3.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert stammt aus der am Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des zuständi-
gen Gutachterausschusses.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.232,88 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwert-
grundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,30
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,688
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	267 m ²



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,20
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,545
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	267 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.232,88 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.02.2024	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.356,17 €/m ²	
WGFZ	0,688	0,545	× 0,82	E2
	0,30	0,20	× 1,00	E3
Fläche (m ²)	267	267	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.112,06 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.112,06 €/m²	
Fläche	× 267 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 296.920,02 € rd. 297.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 insgesamt **297.000,00 €**.



4.2.1.3.2.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Wie bei der Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts, jedoch mit diesen Abweichungen:

E2

Ermittlung der plangemäßen WGFZ

GFZ		0,50
Vollgeschosse	:	2
mittlere GRZ	=	0,25
zulässige Geschosse	x	2,75
	=	0,688

WGFZ-Koeffizient wegen abweichender Nutzbarkeit

WGFZ realisierbar	0,545 Bodenrichtwert	1.074,37 €
WGFZ plangemäß	0,688 Bodenrichtwert	: 1.309,75 €
	=	0,82

4.2.1.3.2.2 Wertminderung 2

Wertminderung 2

319.000,00 €	Bodenwert unbelastet
- 297.000,00 €	Bodenwert reduziert
= 22.000,00 €	
rd. 22.000,00 €	

4.2.1.3.3 Wertminderung 3

Die Wertminderung ergibt sich aus dem Produkt der nicht nutzbaren Dreiecksfläche und dem unbelasteten Bodenrichtwert.

Wertminderung 3

31,00 m ²	nicht nutzbare Dreiecksfläche
x 1.193,43 €/m ²	Bodenrichtwert
= 36.996,33 €	
rd. 36.996,00 €	

4.2.1.3.4 Wertminderung wegen Geh- und Fahrrecht

Summe der Wertminderungen

63.252,00 €	Wertminderung 1
+ 22.000,00 €	Wertminderung 2
+ 36.996,00 €	Wertminderung 3
= 122.248,00 €	
rd. 122.000,00 €	

Die Wertminderung durch die Belastung mit dem Geh- und Fahrrecht wird zum Wertermittlungsstichtag auf

rd. 122.000,00 € geschätzt.



4.3 Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 2: (Leitungsrecht)

4.3.1.1 Inhalt des Rechts

(Grunddienstbarkeit)

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 27.08.2019 gilt gemäß Ziffer II Nr. 1 u.a.:

“Der Eigentümer...hat es zu dulden, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen und Anlagen aller Art (...) ...einbringt...dort dauernd be- lässt....Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung berechtigt....Die Kos- ten...werden zu 1/5 vom Eigentümer des dienenden Grundstücks ...getragen...”

4.3.1.2 Ermittlung der Größe der belasteten Fläche

Die belastete Grundstücksfläche ist identisch mit der belasteten Fläche für das Geh- und Fahrrecht.

4.3.1.2.1 Würdigung der Wertminderung

Der wertmindernde Einfluss ergibt sich vorrangig aus der reduzierten Bebaubarkeit und entspricht somit wertmäßig der Wertminderung 2 aus der vorherigen Berechnung zum Geh- und Fahrrecht.

Dass die berechnete Fläche im nördlichen Teil schräg verläuft, schätzt der Sachverständige nicht als zusätz- lich wertrelevant ein.

4.3.1.2.2 Wertminderung wegen Leitungsrecht

Die Wertminderung durch die Belastung mit dem Leitungsrecht wird zum Wertermittlungsstichtag auf

rd. 22.000,00 € geschätzt.



4.4 Grundbuch lfd. Nr. 3: (Müllbehälter- und Müllplatznutzungsrecht)

4.4.1.1 Inhalt des Rechts

(Grunddienstbarkeit)

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 22.01.2020 gilt:

„Zugunsten der jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks....wird zum folgende Grunddienstbarkeit (Müllbehälterstellplatz und Müllplatznutzungsrecht) bestellt...“

4.4.1.2 Ermittlung der Größe der belasteten Fläche

Die belastete Grundstücksfläche wird mit ca. 7 m² geschätzt.

Müllbehälter- und Müllplatznutzungsrecht

m ²	Berechnung	Teilfläche				
0,27	<table border="1"> <tr><td>0,90 m</td></tr> <tr><td>x 0,60 m</td></tr> <tr><td>x 0,50 Faktor</td></tr> <tr><td>= 0,27 m²</td></tr> </table>	0,90 m	x 0,60 m	x 0,50 Faktor	= 0,27 m²	1
0,90 m						
x 0,60 m						
x 0,50 Faktor						
= 0,27 m²						
1,08	<table border="1"> <tr><td>0,90 m</td></tr> <tr><td>x 2,40 m</td></tr> <tr><td>x 0,50 Faktor</td></tr> <tr><td>= 1,08 m²</td></tr> </table>	0,90 m	x 2,40 m	x 0,50 Faktor	= 1,08 m²	2
0,90 m						
x 2,40 m						
x 0,50 Faktor						
= 1,08 m²						
2,68	<table border="1"> <tr><td>2,10 m</td></tr> <tr><td>x 2,55 m</td></tr> <tr><td>x 0,50 Faktor</td></tr> <tr><td>= 2,68 m²</td></tr> </table>	2,10 m	x 2,55 m	x 0,50 Faktor	= 2,68 m²	3
2,10 m						
x 2,55 m						
x 0,50 Faktor						
= 2,68 m²						
2,68	<table border="1"> <tr><td>2,10 m</td></tr> <tr><td>x 2,55 m</td></tr> <tr><td>x 0,50 Faktor</td></tr> <tr><td>= 2,68 m²</td></tr> </table>	2,10 m	x 2,55 m	x 0,50 Faktor	= 2,68 m²	4
2,10 m						
x 2,55 m						
x 0,50 Faktor						
= 2,68 m²						
6,71						
7,00						



4.4.1.2.1 Würdigung der Wertminderung

Der wertmindernde Einfluss ergibt sich als Produkt der Größe der belasteten Fläche mit dem Bodenrichtwert.

4.4.1.2.2 Wertminderung wegen Müllbehälter- und Müllplatzbenutzungsrecht

Wertminderung

	7,00 m ²	belastete Fläche
x	1.193,43 €/m ²	Bodenrichtwert
=	8.354,01 €	
rd.	8.350,00 €	

Die Wertminderung durch die Belastung mit dem Müllbehälter- und Müllplatzbenutzungsrecht wird zum Wertermittlungstichtag auf

rd. 8.350,00 € geschätzt.



4.5 Grundbuch lfd. Nr. 4: (Kraftfahrzeugabstellrecht)

4.5.1.1 Inhalt des Rechts

(Grunddienstbarkeit)

Gemäß dem Bewilligungsdokument vom 27.08.2019 gilt gemäß Ziffer II Nr. 1 u.a.:

“Der...Eigentümer...räumt...dem...Eigentümer des Flurstücks 12527....das Recht ein, das....Grundstück...zum Abstellen eines PKW zu nutzen....”

4.5.1.2 Ermittlung der Größe der belasteten Fläche

Die belastete Grundstücksfläche wird mit ca. 17 m² geschätzt.

Kraftfahrzeugabstellrecht		
m ²	Berechnung	Teilfläche
12,24	5,10 m	1
	x 2,40 m	
	= 12,24 m ²	
5,04	4,20 m	2
	x 2,40 m	
	x 0,50 Faktor	
	= 5,04 m ²	
17,28		
17,00		

4.5.1.2.1 Würdigung der Wertminderung

Der wertmindernde Einfluss ergibt sich aus zwei Einflussgrößen.

1. Die Wertminderung durch die mit dem Kraftfahrzeugabstellrecht belastete Grundstücksfläche, also das Produkt der Größe der belasteten Fläche mit dem Bodenrichtwert.
2. Die Wertminderung durch die übrige, praktisch nicht mehr nutzbare Fläche innerhalb der dreiecksförmigen Fläche an der nordöstlichen Flurstücksecke.

Im Ergebnis sind die Lage und Summe dieser Flächen identisch mit der oben festgestellten Wertminderung 3 bei dem Geh- und Wegerecht. Siehe Seite 25, 4.2.1.3.3 „Wertminderung 3“. Dementsprechend ist auch die Wertminderung im Betrag identisch.



4.5.1.2.2 Wertminderung wegen Kraftfahrzeugabstellrecht

Wertminderung durch Kraftfahrzeugabstellrecht	
	31,00 m ² nicht nutzbare Dreiecksfläche
x	1.193,43 €/m ² Bodenrichtwert
=	36.996,33 €
rd.	37.000,00 €

Die Wertminderung durch die Belastung mit dem Kraftfahrzeugabstellrecht wird zum Wertermittlungsstichtag auf

rd. 37.000,00 € geschätzt.



5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 wurden ermittelt

unbelasteter Verkehrswert
319.000,00 €

Wertminderungen wegen Grunddienstbarkeiten

122.000,00 € Geh- und Fahrrecht

22.000,00 € Leitungsrecht

8.350,00 € Müllbehälter- und Müllplatznutzungsrecht

37.000,00 € Kraftfahrzeugabstellrecht

189.350,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 21.02.2024





6 Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation

6.1 Urheberschutz

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.

6.2 Haftung

- Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
- Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
- Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
- Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
- Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

- Die Beurteilung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt aus Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, den Maßgaben des Auftraggebers bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wird nicht geprüft; es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Materialproben von Bauteilen werden nicht entnommen.
- Soweit nach dem Augenschein Anlass für Verdacht auf Feuchtemängel bestand, wurden mit elektronischen Messgeräten Messungen am Raumklima und Feuchtemessungen an Bauteilen durchgeführt. Diese erfolgten stichprobenartig, zerstörungsfrei und ohne Bauteilöffnungen. Sie dienen allein der Information des Sachverständigen zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung, ob der Verdacht auf Feuchtemängel bestätigt werden kann. Diese Messungen ersetzen nicht die Beauftragung einer verbindlichen Feuchtemessung und Feuchteschadenanalyse durch einen auf dieses Fachgebiet spezialisierten Bausachverständigen.
- Weitergehende Untersuchungen, z.B. auf Mängel am Grund und Boden, Bauschäden, pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Rechtsmängel sind nicht Bestandteil des Auftrages.
- Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen und bewertet, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und -mängel auf den Verkehrswert, nur pauschal und überschlägig geschätzt, berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung durch einen dafür qualifizierten Sachverständigen anstellen zu lassen.



6.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

6.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)

6.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2024).



7 Anlagen

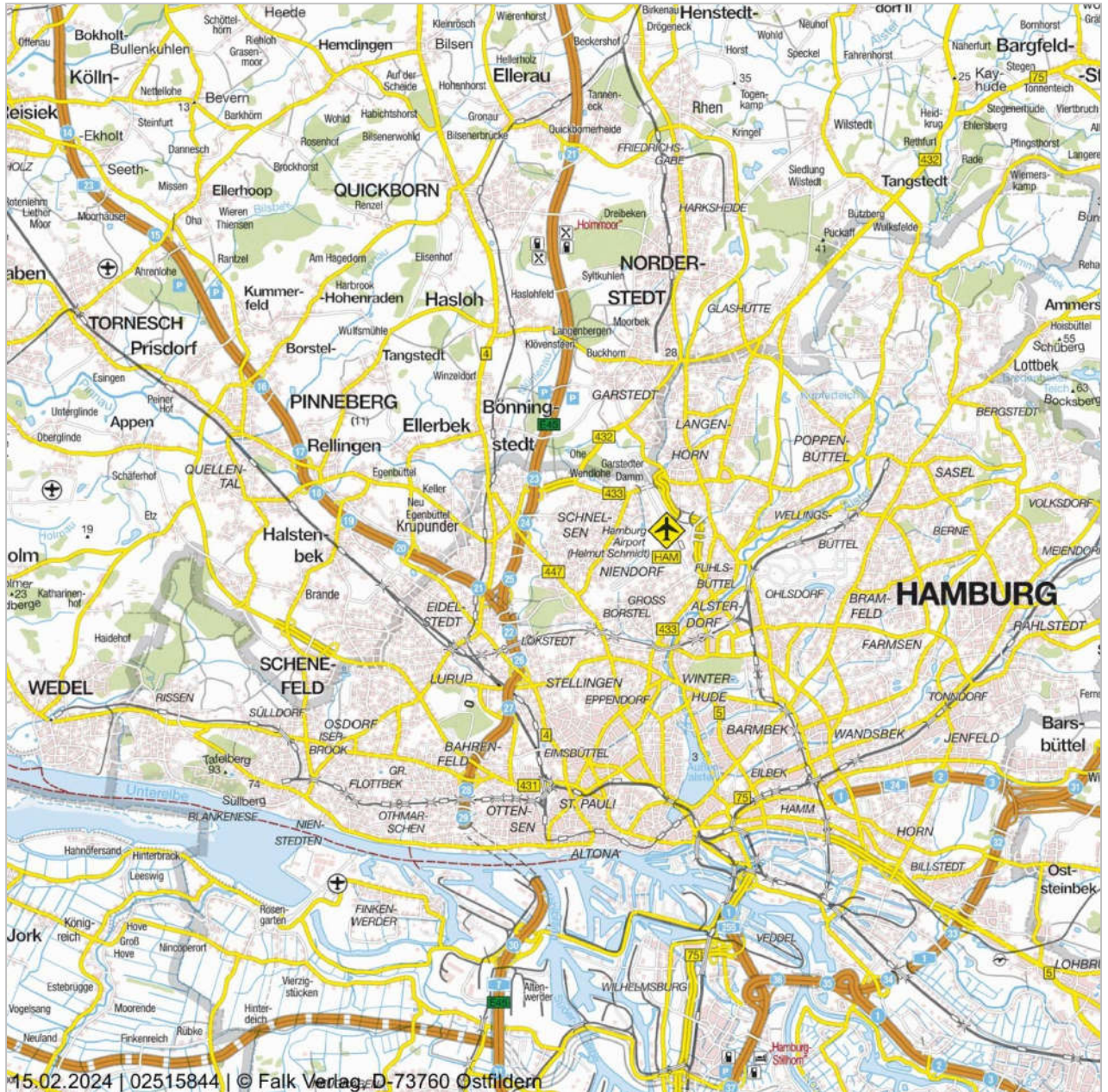
7.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u>		
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	19.09.2023
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	19.09.2013
• Baulasten	Landesvermessungsamt	19.09.2033
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2023
• Grundbuchauszug	Amtsgericht	18.12.2023
• Dienstbarkeiten	Notar	27.08.2019 22.01.2020
• Anliegerbeiträge	Finanzbehörde	18.12.2023
• Altlasten	Altlastenkataster	22.01.2024
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	19.09.2023
• Straßenkarten	MairDumont	15.02.2024
• Luftbild		2021
• Bebauungsplan	Bauamt	27.02.2001
• Marktdaten: Bodenpreise	Gutachterausschuss	01.01.2023



7.2 Lagepläne

7.2.1 Übersichtskarte



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



0

20.000 m

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

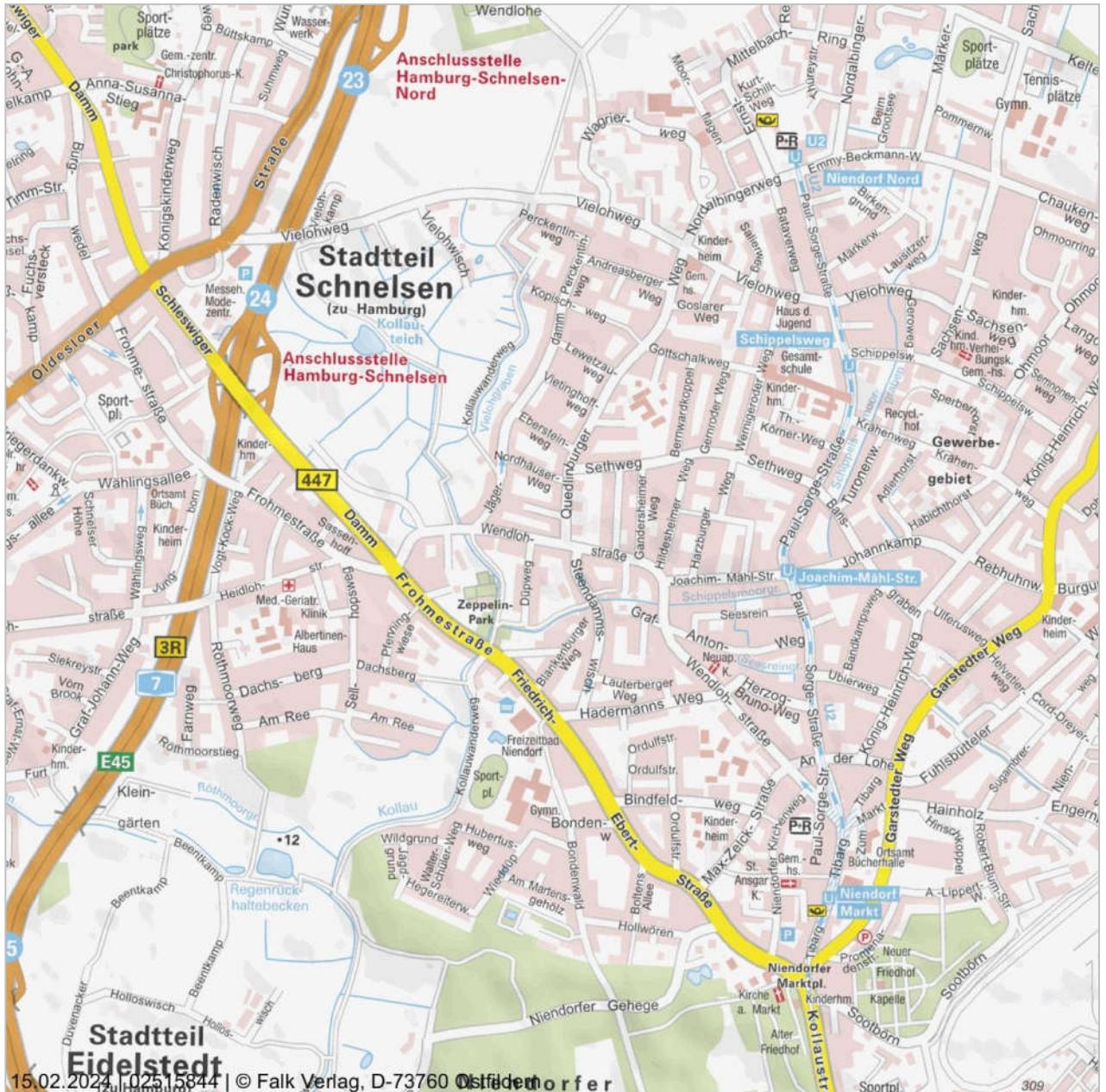
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2024



7.2.2 Straßenkarte 1:20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 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: 2024



7.2.3 Straßenkarte 1:10.000



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



0

1.000 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: 2024



7.2.4 Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.09.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1451720

Flurstück: 12526

Gemarkung: Niendorf



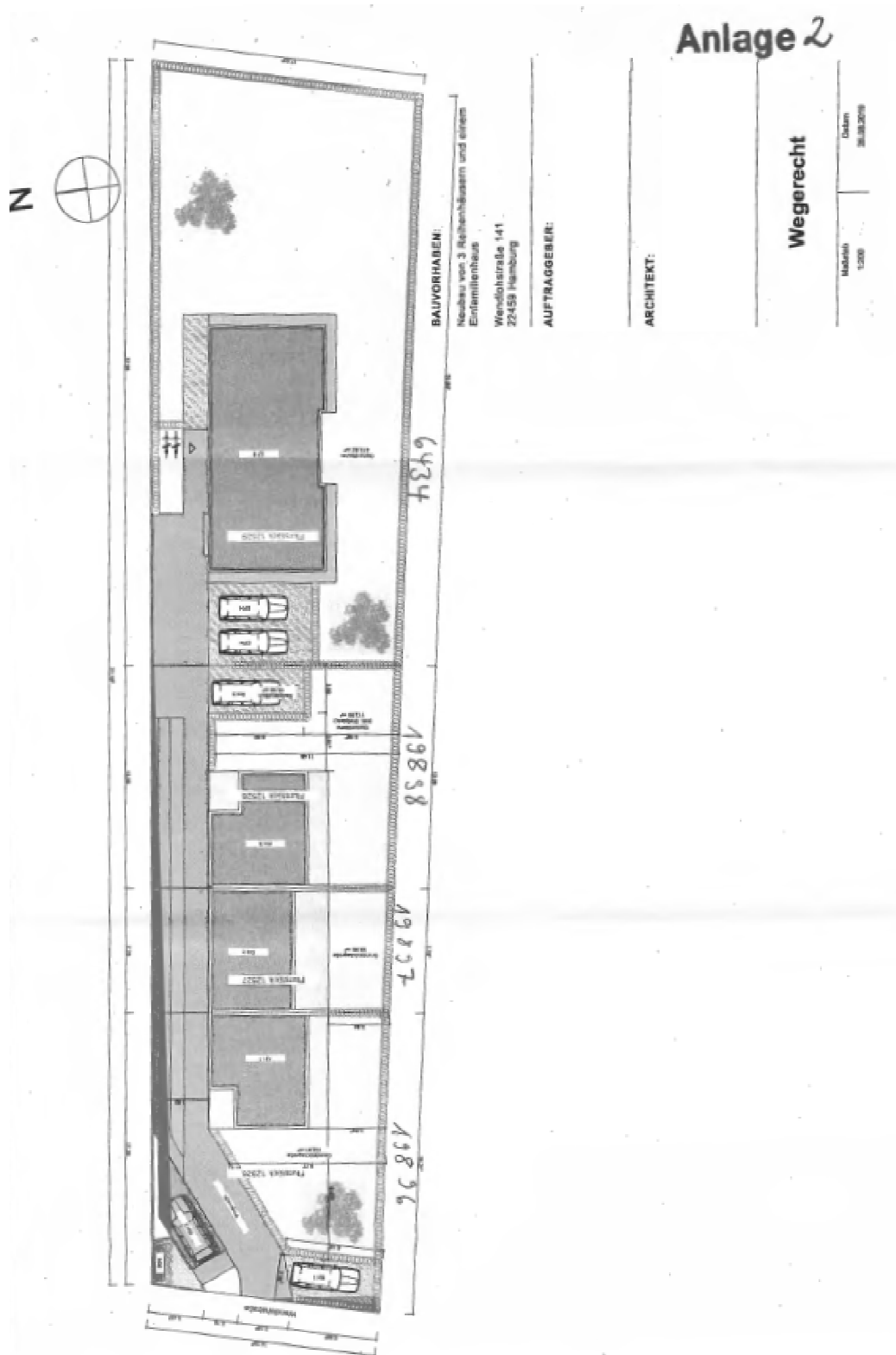
584,2039

Meter

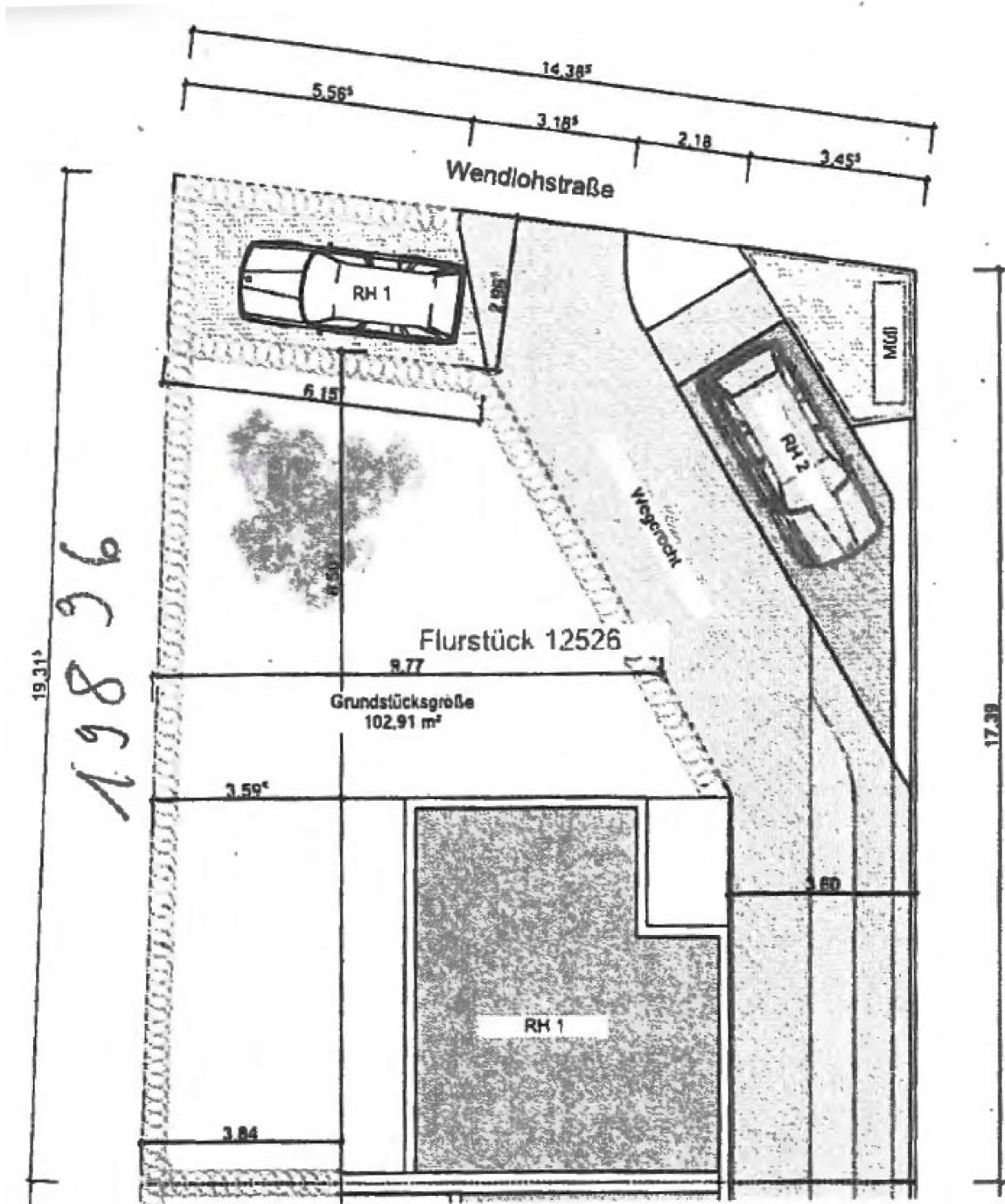
Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S. 135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

7.2.5 Lageplan Grunddienstbarkeiten (27.08.2019)

7.2.5.1 Gesamtdarstellung



7.2.5.2 Ausschnitt Flurstück 12526





7.3 Fotos

7.3.1 Luftbild



15.02.2024 | 02515844 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

7.3.2 Anfahrtssituation



Westen



Osten

7.3.3 Ansicht



Straßenseite westlich



Straßenseite östlich

7.3.4 Ablagerungen



an westlicher Flurstücksgrenze



an östliche Flurstücksgrenze



7.4.1.2 GRZ, GFZ, WGFZ: Fall 1 (ohne Grunddienstbarkeiten)

Schätzung max. erstellbare Wohnfläche Fall 1: ohne Grunddienstbarkeiten

9,825 m	mittlere Breite	
	m	Lage
	9,75	Norden
	+	9,9 Süden
	=	19,65 Summe
	:	2
	= 9,825	
x 5,85 m	mittlere Tiefe	
	m	Lage
	6,45	Westen
	+	5,25 Osten
	=	11,70 Summe
	:	2
	= 5,85	
= 57,48 m²		bebaubare Fläche
x	0,78 Faktor	Abzug Mauerwerk
= 44,83 m²		Wohnfläche Erdgeschoss
x	2,75 Faktor	2 Vollgeschoss + Dachgeschoss
= 123,28 m²		
rd. 123,00 m²		

GRZ

57,48 m ²	bebaubare Fläche
:	267,00 m ² Grundstücksgröße
= 0,215	

GFZ

57,48 m ²	bebaubare Fläche
x	2 Vollgeschosse
= 114,96 m²	
Bruttogrundfläche	
:	267,00 m ² Grundstücksgröße
= 0,431	

WGFZ

57,48 m ²	bebaubare Fläche
x	2,75 Vollgeschosse
= 158,07 m²	
Bruttogrundfläche	
:	267,00 m ² Grundstücksgröße
= 0,592	



7.4.1.3 GRZ, GFZ, WGFZ: Fall 2 (mit Grunddienstbarkeiten)

Schätzung max. erstellbare Wohnfläche Fall 2: mit Grunddienstbarkeiten

		mittlere Breite	
		m	Lage
		8,65	Norden
		+	8,8 Süden
		=	17,45 Summe
		:	2
		=	8,725
8,725 m			
		mittlere Tiefe	
		m	Lage
		6,81	Westen
		+	5,32 Osten
		=	12,13 Summe
		:	2
		=	6,07
x 6,07 m			
=	52,92 m²	bebaubare Fläche	
x	0,78 Faktor	Abzug Mauerwerk	
=	41,28 m²	Wohnfläche Erdgeschoss	
x	2,75 Faktor	2 Vollgeschoss + Dachgeschoss	
=	113,52 m ²		
rd.	114,00 m²		

GRZ

	52,92 m ²	bebaubare Fläche
:	267,00 m ²	Grundstücksgröße
=	0,198	

GFZ

	52,92 m ²	bebaubare Fläche
x	2	Vollgeschosse
=	105,84 m ²	Bruttogrundfläche
:	267,00 m ²	Grundstücksgröße
=	0,396	

WGFZ

	52,92 m ²	bebaubare Fläche
x	2,75	Vollgeschosse
=	145,53 m ²	Bruttogrundfläche
:	267,00 m ²	Grundstücksgröße
=	0,545	



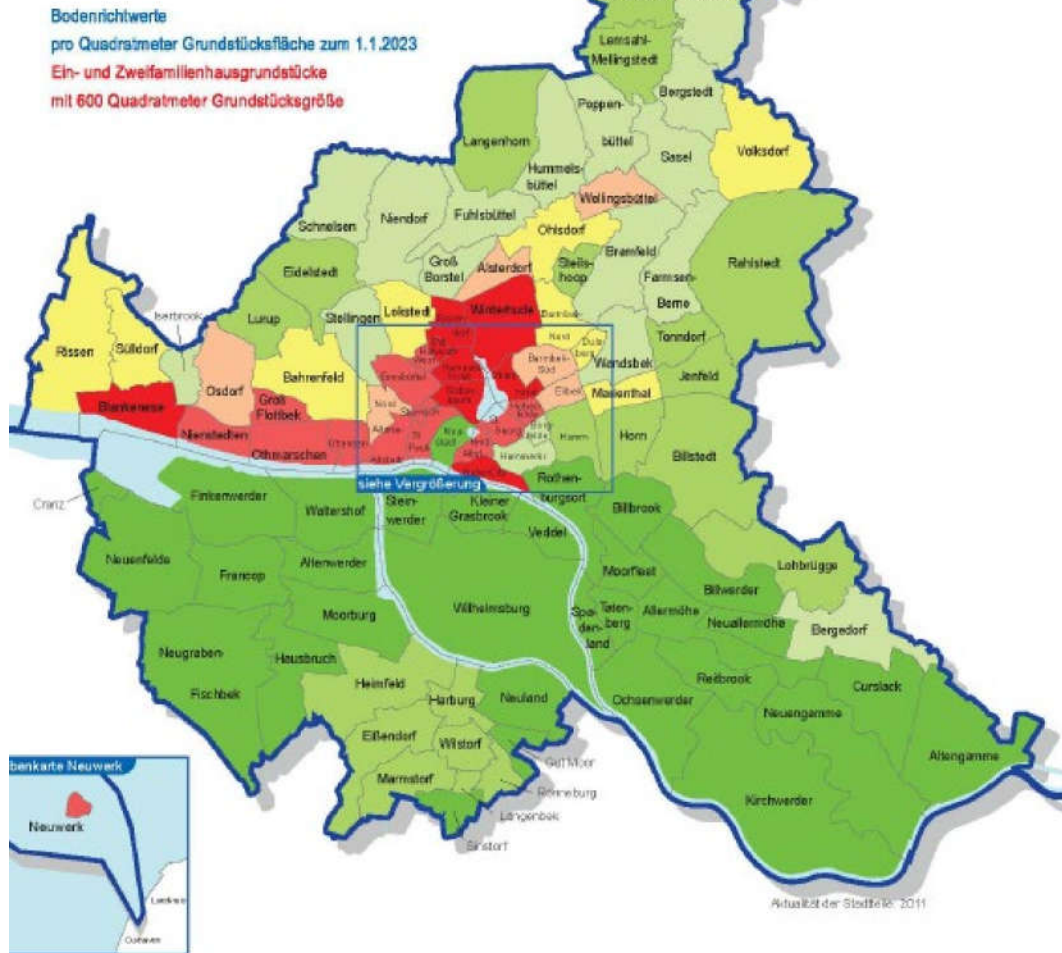
7.5 Marktdaten

7.5.1 Immobilienmarktbericht 2023 (Stand 01.01.2023)

7.5.1.1 Bodenrichtwerte

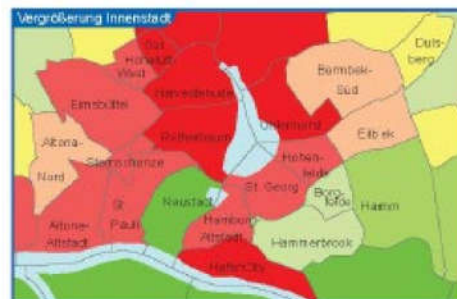
4.2.6 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

keine Bodenrichtwerte
bis 555 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
über 555 bis 777 (50% - 70%)
über 777 bis 999 (70% - 90%)
über 999 bis 1221 (90% - 110%)
über 1221 bis 1665 (110% - 150%)
über 1665 bis 2220 (150% - 200%)
über 2220 (über 200%)



Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 – Seite 54

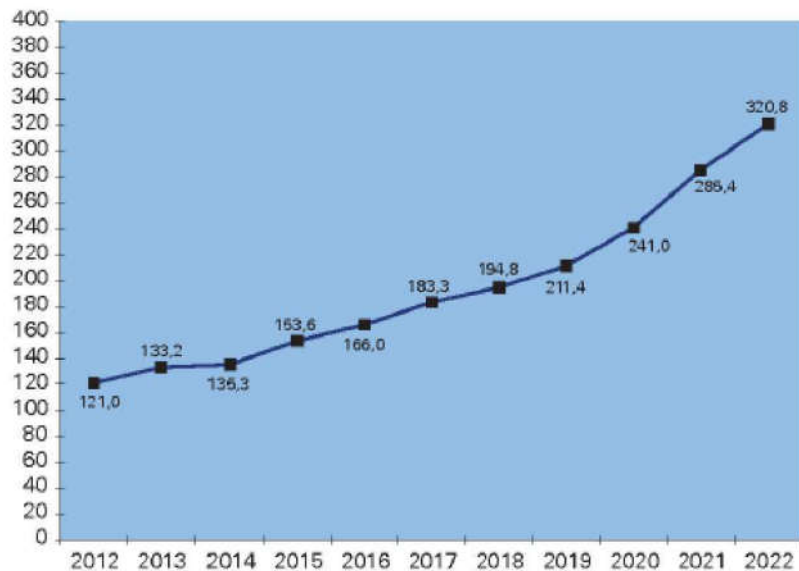


**Baulandindex (Jahresmittel
2010 = 100) für Bauplätze für den
individuellen Wohnungsbau**
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2012	108,4	121,5	121,0	123,2	149,5
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6
2021	-	285,6	285,4	297,6	327,5
2022	-	376,4	320,8	352,3	-

Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage
(Jahresmittel 2010 = 100)



Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 – Seite 57



7.5.1.1.1 Lageklassen

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit

genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande und die ländlichen Stadtteile im Süderelbe-raum.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (Inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 01.01.2022

Schlechte Lage:

56 €/m² bis 480 €/m²

Mäßige Lage:

490 €/m² bis 680 €/m²

Mittlere Lage:

690 €/m² bis 990 €/m²

Gute Lage:

1.000 €/m² bis 1.900 €/m²

Bevorzugte Lage:

1.950 €/m² bis 12.500 €/m²

Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 – Seite 195



7.5.1.1.3 BRW 22, Einfamilienhaus, 1.000 m² groß (01.01.2023)
Wird für die Einordnung in die Lageklasse benötigt.



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: 01123376

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.065,78 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	970 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wendlohstraße 133
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40009
Baublock	318093

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



7.5.1.1.4 BRW 23, Einfamilienhaus, plangemäße Nutzung (01.01.2023)



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: 01123376

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	700	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	955,90 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	267	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	1.232,88 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wendlohstraße 133
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40009
Baublock	318093

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



7.5.1.1.5 BRW 23 Mehrfamilienhaus, WGFZ plangemäß = 0,688 (01.01.2023)



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: 01223376

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	998,47 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.688	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	1.309,75 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wendlohstraße 133
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40009
Baublock	318093

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



7.5.1.1.6 BRW 23 Mehrfamilienhaus, WGFZ realisierbar = 0,582 (01.01.2023)



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: 01223376

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	998,47 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.582	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	1.136,08 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wendlohstraße 133
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40009
Baublock	318093

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



7.5.1.1.7 BRW 23 Mehrfamilienhaus, WGFZ reduziert = 0,552 (01.01.2023)



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: 01223376

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	998,47 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.552	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	1.086,09 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wendlohstraße 133
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40009
Baublock	318093

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