



Von der Ingenieurkammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**Klaus Görtz, M.Sc.**  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
für Immobilienbewertung  
Diplom-Volkswirt (Univ.)

**Sachverständiger für**  
- Immobilienbewertung  
- Mieten und Pachten  
- Schäden an Gebäuden

Elisenstraße 3, D - 22087 Hamburg

Email: sv-goertz@gmx.de

Fon: +49 (40) 673 81 273 (- 274)

FAX: +49 (40) 673 81 275

Mobil-Tel.: +49 (151) 562 666 59

www.goertz-sachverstaendiger.de

**Mein Zeichen (bitte stets angeben):**

**01NE/71/11/23**

Hamburg, 15. Mai 2025

SV Klaus Görtz, M.Sc. · Elisenstraße 3 · 22087 Hamburg

Amtsgericht Hamburg  
Abt. 71  
Caffamacherreihe 20  
  
20355 Hamburg



### 1. Ausfertigung

Verfahren **71 K 40/23**  
Bezug **Zwangsversteigerungssache: 1)**  
**2)**

- in BGB-Gesellschaft -

Grundstück(e) Normaleigentum von Fuhlsbüttel, Band 52, Blatt 2126  
Belegenheit "Hummelsbütteler Kirchenweg 9" in 22335 Hamburg  
Flurstück(e) 566 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

### 3. Stellungnahme zu sachlich, fachlichen Einwendungen

hier: Schriftstück vom 22.11.2024 des RA  
für Hamburg nebst Email von vom 23.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

von den zu oben bezeichneter Zwangsversteigerungssache weiters vorgetragenen sachlich, fachlichen Einwendungen der (Mit-)Eigentümerin, in Vertretung von, vom 22.11.2024 (hier eingegangen am 05.12.2024) nebst Email der Antragstellerin vom 23.04.2025 (hier eingegangen am 23.04.2025 um 17:28 Uhr als Zeitstempel meines Mail-Accounts), gehen keine den im Gutachten vom 31.05.2024 ausgewiesenen Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Eigenschaften aus.

#### Begründung:

##### 1. Einbeziehung von "neu hinzugetretenen" Tatsachen zur Verkehrswertermittlung

hier: » Fußbodenheizung (tatsächlich vorhanden) im rückwärtigen Anbau

Ausweislich einer ausdrücklichen (mündlichen) Genehmigung zur Anfertigung von Innen- Detailaufnahmen zur Beheizung (i.S. der Fußbodenheizung im Anbau) des Antragsstellers, konnte der Tatsachenbefund zur Fußbodenheizung im Rahmen der 2. Ortsbesichtigung am 24.04.2025 in der Zeit von 12:00 Uhr bis 12:45 Uhr von mir (zerstörungsfrei) umfassend in Augenschein genommen und mittels der als Anlage beigefügten Fotodokumentation hinreichend dokumentiert werden.

Seite 1/15

**1. Ausfertigung**

Da sich die Verbesserung der Beheizung durch Einbau einer Fußbodenheizung im rückwärtigen Anbau formal und faktisch flächenanteilig sowohl in einer wertmäßigen Erhöhung des Gebäudefaktors und damit des vorläufigen (marktangepassten) Vergleichswertes als auch in einer Reduzierung des Sachwertfaktors als objektspezifischer Marktanpassungsabschlag und damit in der Erhöhung eines (marktangepassten, vorläufigen) Sachwerts widerspiegelt, ist zunächst der (anteilige) Flächenbezug an der gesamten Wohnfläche des Hauptgebäudes zu ermitteln, um auf der Grundlage der beiden Merkmalsausprägungen (Fußbodenheizung vorhanden / nicht vorhanden) und des der jeweiligen Bewertung zugrunde zu legenden (anteiligen) Fußbodenheizungsfaktors sodann den objektspezifischen Gebäudefaktor/ Sachwertfaktor zu ermitteln:

**Berechnung:**

Nachfolgend sind zur Einbeziehung des durch den bei der 2. Ortsbesichtigung festgestellten Tatsachenbefund zur Fußbodenheizung zunächst in einem ersten Schritt die im Rahmen der Verkehrswertermittlung einzubeziehenden Vergleichsfaktoren (hier: i.S. des Gebäudefaktors zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes bzw. i.S. des Sachwertfaktors zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts) der jeweils der Berechnung zugrunde liegenden Regressionsgleichungen auf die tatsächlichen Eigenschaften des Gesamtobjekts hin zu modifizieren / abzustellen.

**Vorgaben/ Einflussgrößen**

ges. Wohnfläche von Küche und Esszimmer (rückwärtiger Anbau)	m <sup>2</sup> (ca.)	78,67
ges. Wohnfläche Hauptgebäude (ohne Esszimmer und Küche)	m <sup>2</sup> (ca.)	164,94
<u>Gesamte Wohnfläche "Hauptgebäude"</u>	<u>m<sup>2</sup> (ca.)</u>	<u>202,14</u>
(anteilige) Wohnfläche von Küche und Esszimmer (rückwärtiger Anbau)	v.H.	18,41
(anteilige) Wohnfläche Hauptgebäude (ohne Esszimmer und Küche)	v.H.	81,59
<u>Gesamte Wohnfläche "Hauptgebäude"</u>	<u>v.H.</u>	<u>100,0</u>
<b>Fußbodenheizungsfaktor zur Ermittlung des <i>Gebäudefaktors</i>:</b>		1,022
flächenanteiliger Fußbodenheizungsfaktor des Gebäudefaktors: (0,8159 x 1,0) + (0,1841 x 1,022)		1,0041
<b>Fußbodenheizungsfaktor zur Ermittlung des <i>Sachwertfaktors</i>:</b>		1,068
flächenanteiliger Fußbodenheizungsfaktor des Sachwertfaktors: (0,8159 x 1,0) + (0,1841 x 1,068)		1,0125

**Bewertung**

Unter Einbeziehung des flächenanteiligen Fußbodenheizungsfaktors in die jeweilige Regressionsgleichung zur Ermittlung des Gebäudefaktors / Sachwertfaktors lassen sich ceteris paribus die jeweiligen Rechenergebnisse dann wie folgt zusammenstellen:

Gebäudefaktor: 5.355 €/ m <sup>2</sup> WFL x 1,5194	€/ m <sup>2</sup> WFL rd.	<b>8.136</b>
Sachwertfaktor/ Marktanpassungsfaktor: 0,788 x 0,9757		<b>0,7689</b>

**Maßgeblichkeit**

Die Einbeziehung der im Erdgeschoss vorhandenen Flächenheizung führt zu einer Erhöhung des Gebäudefaktors um rd. 0,42%-punkte von zunächst 8.103 €/ m<sup>2</sup> WFL auf nunmehr absolut 8.136 €/ m<sup>2</sup> WFL, sowie bezogen auf den Sachwertfaktor, zu einem geringeren Abschlag in Höhe von rd. 0,16%-Punkte von zunächst 0,2327 (bzw. 23,27%) auf nunmehr 0,2311 (bzw. 23,11%). Seite 2/15

## 1. Ausfertigung

71 K 40/23

## 2. Einwendungen des RA

als Antragsgegnervertreter für

vom 22.11.2024

## 2.1 Nichtberücksichtigung einer tatsächlich vorhandenen Wärmedämmung

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA , zu Ziff. 1, S. 2,  
3. Abs., 2. Halbsatz vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten eine tatsächlich vorhandene  
Wärmedämmung nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit:**

Sowohl im textlichen Teil des Gutachtens vom 31.05.2024 (hier: Ziff. 3.1 (Bauliche Anlagen -  
Objektdatei, Wohngebäude), S. 18 als auch auf S. 24 (Baubeschreibung - Konstruktion / Fassade)  
zu "Wärmedämmung" ist auf die im Jahre ca. 1995 durchgeführte umfassende Modernisierung  
des Wohngebäudes u.a. durch die Verbesserung der Außenwände durch Wärmedämmung  
des Wohngebäudes beschreibend eingegangen und im Sinne deren Einfluss auf die  
Bewertung der nunmehr nahezu rd. 30 Jahre zurückliegende umfassende Modernisierungs-  
maßnahme u.a. auf S. 28 (Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierung) offen gelegt.

## 2.2 Horizontalsperre des Haupthauses

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA zu Ziff. 1, S. 2,  
1. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten eine Horizontalsperre  
um das gesamte Haupthaus (Firma ) nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit:**

Da sich, wie bereits in meiner Stellungnahme vom 29.08.2024 ausgeführt, die Begriffe "*In-*  
*standhaltung/ Instandsetzung*" sowie "*Modernisierung*" im allgemeinen Sprachgebrauch in  
einem Nebeneinander der Begriffe zeigen, sei hier klarstellend die bauliche Maßnahme der  
Herstellung einer Horizontalsperre des Haupthauses als eine der Instandhaltung der Sache  
zur Herstellung / Beibehaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs notwendige Maßnahme  
bezeichnet, die der Beseitigung von Durchfeuchtungserscheinungen an erdberührten  
Bauteilen von z.B. durch Kapillarzug hervorgerufenen baulichen und sonstigen Abweichungen  
vom Sollzustand dient, von der aber nach h.M. kein Einfluss auf die Höhe des zu ermittelnden  
Verkehrswerts ausgeht.

## 2.3 Dachdämmung des Anbaus und des Gartenhauses

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, , Hamburg  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA zu Ziff. 1, S. 2,  
2. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten eine im Jahre 2010  
durchgeführte Dämmung und Neueindeckung des Daches des rückwärtigen Anbaus sowie  
das Dach des Gartenhauses nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit:**

Wie bereits auf S. 19 im Gutachten vom 31.05.2024 offengelegt, sind der Einbau von 3  
Dachflächenfenstern im rückwärtigen Anbau im Jahre 2010 beschrieben und bei der Wertfindung  
im Sinne der wirtschaftlich, energetischen Verbesserung des Hauptgebäudes neben  
der Dämmung der verbleibenden Restdachfläche des Pultdaches hinreichend berücksichtigt,  
so dass es einer weiteren Berücksichtigung zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung  
nicht mehr bedarf.

Seite 3/15

**1. Ausfertigung****2.4 Fußbodenheizung im Bereich von Esszimmer und Küche (Anbau)**

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA zu Ziff. 1, S. 2,  
1. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten eine Fußbodenheizung  
im gesamten, nicht unterkellerten Bereich (Anbau, Küche, Esszimmer) nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit**

Im Hinblick auf die inzwischen durchgeführte 2. Ortsbesichtigung ist die zum weiteren Tatsa-  
chenbefund gehörende Fußbodenheizung bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichti-  
gen. Es wird hier auf die Ausführungen zu Ziff. 1 dieser Stellungnahme verwiesen.

**2.5 Dämmung des Daches im Turmzimmer**

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnerverreters, Herrn RA zu Ziff. 1, S. 2,  
4. und 7. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten die im Turm-  
zimmer vorhandene notwendige Dachdämmung sowie die vorhandenen und elektrisch be-  
triebenen Rollläden (als Wetter- und Sonnenschutz) zusätzlich im Turmzimmer des ausge-  
bauten Dachgeschosses nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit**

Der Sachverständige bedauert, dass ihm Details zu Sonnen-/ und Wetterschutzvorrichtungen  
an den Dachflächenfenstern des rückwärtigen Anbaus sowie an Fenstern des Turmzimmers  
(hier: Vorbaurolläden, elektrisch betrieben) im Rahmen der Innenbesichtigung nicht für wahr  
geworden sind. Er stellt daher den Beschreibungsfehler auf Seite 25 (Wohnung, Sonnen-/  
Wetterschutz) durch die Einbeziehung der schriftlichen Einwendungen der (Mit-)Eigen-  
tümer:in in das Gutachten hiermit richtig. Jedoch ist für das Gutachten davon auszugehen,  
dass sich ein wertbildender Einfluss hieraus nicht ergibt, da zur Abwehr einer etwaigen Dop-  
pelberücksichtigung, die vorhandene Sonnen-/ und Wetterschutzvorrichtungen bereits in der  
individuellen Bewertung der Standardstufe (hier: Fenster: Standardstufe: 3) hinreichend be-  
rücksichtigt ist.

**2.6 Dämmung der obersten Geschosslage (hier: Kehlbalkenlage)**

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA zu Ziff. 1, S. 2,  
5. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten die Dämmung zw-  
ischen Obergeschoss und Dachgeschoss (Bodendämmplatten) nicht berücksichtigt.

**Maßgeblichkeit:**

Wie bereits im textlichen Teil des Gutachtens vom 31.05.2024 (hier: Ziff. 3.3 (Bautechnische  
Beschreibungen - Dach und Dachform), S. 24 zu "Dach Wärmedämmung" offengelegt, ist die  
am Stichtag stellenweise vorhandene, dort jedoch augenscheinlich unfachmännisch hergestell-  
te Dämmlage der obersten Geschossdecke am Tage der 2. Ortsbesichtigung nicht mehr vor-  
handen. Auch ist nach Tatsachenfeststellungen im Rahmen des 2. Ortstermins das Dach im  
Bereich der Spitzbodens vollständig ungedämmt. Es ist lediglich eine Dampfbremse als Z-Folie  
(Diffusionsmöglichkeit) sowie eine einlagige bituminöse Unterspannbahn als Nässeschutz der  
Holzkonstruktion vorhanden. (Vgl. hierzu beigefügte Fotodokumentation)

## 1. Ausfertigung

Da am Wertermittlungsstichtag das Gesamtobjekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) zurückbleibt und es sich nur durch (energetisch begründete) überwiegende Modernisierungsmaßnahmen hieran wirtschaftlich langfristig nutzen lässt, sind die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie im Sinne dessen energetischer Eigenschaften, der Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbaus sowie der Veränderung der Grundrissituation durch den Ausbau der Ausbaureserve im Spitzboden und insbesondere die damit verbundenen finanziellen Investitionen bei der Verkehrswertermittlung (Marktwert) hinreichend zu berücksichtigen.

### 2.7 Holzfenster

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, \_\_\_\_\_ zu Ziff. 1, S. 2, und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA \_\_\_\_\_ 8. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten die in den Obergeschossen "sonst überall gepflegte (= regelmäßig gestrichene [der Verfasser: im Sinne der laufenden Instandhaltung] Holzfenster mit Isolierverglasung nicht berücksichtigt."

#### Maßgeblichkeit:

Wie bereits auf S. 25 im Gutachten vom 31.05.2024 (hier: Ziff. 3.3 (Bautechnische Beschreibungen - Wohnung) zu "Fenster" bzw. "Verglasung" beschrieben, sind die im Parteivortrag von der (Mit-)Eigentümer:in monierten Holzfenster mit Isolierverglasung explizit beschrieben und bei der Wertfindung im Sinne der wirtschaftlich, energetischen Verbesserung des Hauptgebäudes hinreichend berücksichtigt, so dass es einer weiteren Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung zur Vermeidung eines Doppelberücksichtigungsansatzes nicht mehr bedarf.

### 2.8 Holzfußböden und Stuckdecken

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, \_\_\_\_\_ zu Ziff. 1, S. 2, und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA \_\_\_\_\_ 9. Aufzählungszeichen, vom 22.11.2025 zufolge habe das Gutachten die "original Pitchpine Fußböden und vollständig erhaltenes Stuckdecken in Flur, Wohnzimmer, Kaminzimmer und dem gesamten Obergeschoss (außer den Bädern)" nicht berücksichtigt.

#### Maßgeblichkeit:

Wie bereits auf S. 26 im Gutachten vom 31.05.2024 (hier: Ziff. 3.3 (Bautechnische Beschreibungen - Wohnung, Aufenthaltsräume/ Flur) zu "Bodenbeläge" und "Wandverkleidungen" beschrieben, sind die von der (Mit-)Eigentümer:in monierten Holzfußböden sowie die vorhandenen Stuckverzierungen insbesondere im Ichselbereich (Wand-/ Deckenanschluss) beschrieben und bei der Wertfindung des Hauptgebäudes hinreichend berücksichtigt, so dass es einer weiteren Berücksichtigung zur Vermeidung eines Doppelberücksichtigungsansatzes nicht mehr bedarf.

### 2.9 Hinweise zum etwaig vorhandenen Schädlingsbefall an Holzbauteilen (hier: Kellertreppe)

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, \_\_\_\_\_ zu Ziff. 1, S. 3 und deren Antragsgegnervertreter, Herrn RA \_\_\_\_\_ vom 22.11.2025 zufolge habe der Sachverständige "selber auf die Dringlichkeit einer unverzüglichen Begutachtung des durch den Antragsteller behaupteten Holzwurmbefalls" hingewiesen.

**1. Ausfertigung****Maßgeblichkeit:**

Wie bereits zu Ziff. 1 (Einbeziehung neu hinzugetretener Tatsachen), S. 1 in Verbindung mit Ziff. 1.2 (Genauigkeit der Verkehrswertermittlung) und Ziff. 1.3 (Rundungen bei der Verkehrswertermittlung), S. 4 meiner 2. Stellungnahme vom 14.10.2024 zu sachlich fachlichen Einwendungen dem Gericht mitgeteilt, hat das Vorhandensein eines etwaig vorhandenen tierischen Schädlingsbefalls im Bereich von Holzbauteilen der Kellertreppe (hier: hölzerne Tritt- und Setzstufen, hölzernen Wangen, etc.) infolge der mit der Beseitigung des etwaig vorhandenen Schädlingsbefalls gegebenenfalls in Verbindung stehenden Schadensbeseitigungskosten in einer Spanne von ca. 9.000 EUR - 12.000 EUR keinen tatsächlichen Einfluss auf die Höhe des hier zu ermittelnden Verkehrswertes, so dass es neben der reinen Tatsachenbeschreibung und materiellen Bewertung von etwaig mit der Beseitigung in Verbindung stehenden Schadensbeseitigungskosten derer weiterer Berücksichtigung im Sinne des zu ermittelnden bzw. des dahingehend zu korrigierenden Verkehrswertes nicht mehr bedarf.

Jedoch kann dies nicht darüber hinweg täuschen, dass ich neben den im engeren Sinne meiner Weisungsgebundenheit nach ZPO und damit im Sinne des gerichtlichen Auftrages vom 01.11.2023 der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens als gerichtlich beauftragter Sachverständiger einem im weiteren Sinne weit darüber hinaus gehenden Pflichtenkatalog unterworfen bin, der, zur Abwehr von etwaig bestehenden Schadens- und Gewährleistungsansprüchen, sich gegebenenfalls auch auf diverse Hinweispflichten reduzieren lässt. Demnach kann ein, bezogen auf eine gegebenenfalls vorhandene Mangelhaftigkeit im Werk hervorgerufener Folgeschaden durchaus eine Haftung ausfüllende Kausalität berühren. Insofern ist meine Bereitschaft zur von mir (telefonisch) kurzfristig angeregten In-Augenschein-Nahme eines dahingehend etwaig bestehenden tierischen Schädlingsbefalls an Holzbauteilen an der Kellertreppe zu beurteilender (telefonischer) Hinweis an die Parteien nicht misszuverstehen.

**3. Einwendungen zur Verkehrswertermittlung des RA  
als Antragsgegnervertreter für  
vom 22.11.2024****3.1 Zusätzliche Marktanpassung**

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreters, zu Ziff. 2a, S. 4  
vom 22.11.2025 zufolge *"erscheinen die [...] auch im Jahre 2023 anhaltende rückläufige Preisentwicklung für freistehende Einfamilienhäuser [... Gutachten Görtz Seite 34/84] Einschätzungen und Bewertungen geradezu willkürlich."*

**Maßgeblichkeit:**

Wie bereits an im Parteivortrag zitierter Stelle offen gelegt, wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (hier: Stichtag Aktualisierung des Gebäudefaktors 01.01.2022, Wertermittlungstichtag: 13.02.2024 von rd. 24,5 Monaten (!!!)) eine Anpassung für die konjunkturelle Entwicklung und damit der auf dem lokalen Grundstücksmarkt vorherrschenden Preisentwicklung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die am Hamburger Grundstücksmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachtende allgemeine Preisentwicklung zurückgegriffen, wie sie sich beispielsweise in der Auswertung der am lokalen Grundstücksmarkt im Jahre 2022 abgeschlossenen tatsächlichen Gesamtaufpreise durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg widerspiegelt, zurückgegriffen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 11).

## 1. Ausfertigung

Insofern ist zur Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit des Bewertungsansatzes des in der allgemeinen Preisentwicklung begründeten Abschlages im Gutachten offen gelegt, so dass eine dahingehende "willkürliche" Bewertung nicht erfolgt und es einer nach 2b) angeregten Wertüberprüfung bzw. Korrektur des Verkehrswertes *ex post* nicht mehr bedarf.

### 3.2 Bewertungsansatz von "disponiblen" Modernisierungsmaßnahmen

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in,  
und deren Antragsgegnervertreter, Herrn \_\_\_\_\_ zu Ziff. 2c, 2.  
Absatz S. 4, vom 22.11.2025 zufolge:

*"Dieser pauschalen und ganz beträchtlichen Wertminderung fehlt es jeglicher nachvollziehbarer Begründung. Der Sachverständige stützt sich hierzu lediglich auf ein Angebot der Fa. \_\_\_\_\_ für eine energetische Dachsanierung (Anlage G 15)."*

#### **Maßgeblichkeit:**

Bei der Beurteilung des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine Immobilie, die bereits am Wertermittlungsstichtag über ihr innewohnende Wertsteigerungspotentiale verfügt und die in Verbindung mit dem am Stichtag vorherrschenden Tatsachenbefund insgesamt sich in einem baulich konstruktiv zwar guten (im Sinne der Bausubstanz), jedoch überwiegend baualtersgemäßen Zustand mit einem bereits am Stichtag kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf befindet. (Vgl. hierzu S. 27 f. im Gutachten vom 31.05.2024)

Deren bestimmungsgemäßer Gebrauch ist technisch zwar nicht vollständig einschränkt, aber mit einem erheblichen Modernisierungsrückstau und am Stichtag (noch) disponiblen finanziellen Investitionen in bauliche Maßnahmen verbunden, die, nach Investition, den Gebrauchswert der im Objekt sich befindenden Wohnung nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Die im Marktverhalten begründeten Modernisierungsmaßnahmen und die dadurch dem Bewertungsgegenstand zurechenbaren Investitionen sind im Zusammenhang mit der Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Hauses infolge fehlender Wärmedämmung des Daches im Bereich des Spitzbodens sowie der obersten Geschosslage, der überwiegend energetisch notwendigen Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, der Erneuerung der Dach-eindeckung, der Erneuerung von Bädern, der Veränderung des Grundrisses durch den Ausbau des Spitzbodens, etc. bei der Verkehrswertermittlung des gegenständlichen Grundstücks in angemessener Weise (fiktiv) zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des mit dem Gesamtobjekt in Verbindung stehenden Investitionsvolumens in insbesondere wirtschaftlich (noch) disponible Modernisierungsmaßnahmen gilt es weiters zu beachten, dass der Ansatz von Investitionen / Modernisierungskosten im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch deren Abzug in voller Höhe mit der Begründung, dass ein jeder Eigentümer diese Kosten investieren müsse, weder sach- noch marktgerecht ist. Auf diese Problematik hat der BGH mehrfach in seiner Rechtsprechung hingewiesen (Vgl. u.a. BGH, Urt. vom 10.07.1953 - V ZR 22/52 -; BGH, Urt. vom 13.05.1955 - V ZR 36/53; BGH, Urt. vom 24.1.1963 - III ZR 149/61 -; OLG Köln, Urt. vom 02.03.1962 - 9 U 33/161 -).

## 1. Ausfertigung

So sind ausgehend von der vorstehend zitierten Rechtsprechung die objektimmanenten Investitionen in am Stichtag (noch) disponible Modernisierungsmaßnahmen demgegenüber verfahrenstechnisch so zu berücksichtigen, wie dies den Grundsätzen des Sachwertverfahrens entspricht; es handelt sich bei den Modernisierungskosten im Ergebnis um (Teil-)Sachwertkosten.

Dies vorausgesetzt sind diese Kosten zunächst einer Alterswertminderung zu unterziehen, da, dem Leitbild des homo oeconomicus folgend, ein entsprechend investierender Eigentümer sich darüber bewusst sein muss, dass seine Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen sodann in die Schicksalsgemeinschaft aller Bauteile des Gesamtobjekt einfließen, die dann den gleichen Maßstäben und Verfahrensgrundsätzen zu unterwerfen sind, wie dies den übrigen Bauteilen dieser Schicksalsgemeinschaft entspricht.

Mit anderen Worten: Die durch die anstehenden Investitionen in am Stichtag noch disponible Modernisierungsmaßnahmen hervorgerufene Wertminderung darf betraglich in seiner bei der Verkehrswertermittlung angesetzten absoluten Höhe nicht höher angesetzt sein, als dies dem Wertanteil der betreffenden Bauteile am Gesamtwert des Baukörpers entspricht.

### Fazit:

Unter Einbeziehung der Ausführungen im Gutachten vom 31.05.2024 zu Ziff. 3.4 (Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung, hier: Vorbemerkung, Baulicher Zustand, Wirtschaftliche Überalterung/ Modernisierung sowie Kosten für erforderliche Modernisierungen) sind die im Gutachten ausgewiesenen (disponiblen) Modernisierungskosten unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung (*Quelle*: BKI Altbau: S. 146-152 zu Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern vor 1945 sowie S. 312-322) durch einen um den konjunkturellen Einfluss bereinigten Wertansatz in der betraglichen Höhe des ausgewiesenen Wertansatzes in Höhe von rd. 2.544 EUR/ m<sup>2</sup> WFL ermittelt und um die objektspezifische Alterswertminderung in Höhe von 43,75 v.H. bereinigt sowie sodann in Höhe von rd. 1.113 EURO/ m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Wertermittlung bei der Berücksichtigung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Gutachten (alterswertgemindert) zum Ansatz gebracht und nicht, wie im Parteivortrag des Antragsgegnervertreter, zu Ziff. 2c, 4. Absatz, S. 4, vom 22.11.2025 vorgetragen, durch "[...] *unreflektierte Übernahme des Saldos in Höhe von 230.749,51 €*" bei der Verkehrswertermittlung als "*wertmäßige Vernichtung des Gebäudewertes der Jugendstilvilla*" angesetzt.

*Anmerkung:* Um die gegenüber dem Kostenstand und den am Bewertungsstichtag inzwischen eingetretenen Preissteigerungen bei der Wertermittlung angemessen zu würdigen, sind die aus der Baukostendatenbank entnommenen Kostenangaben unter Zugrundlegung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex für Wohngebäude: (*Quelle*: Statistisches Bundesamt, Baupreisindex für Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäude einschließlich Umsatzsteuer) auf den Stichtag bezogen angepasst und auf den lokalen Grundstücksmarkt mittels des modellimmanenten Regionalfaktors für Hamburg, Freie Hansestadt Hamburg regionalisiert (*Quelle*: Ebenda, S. 678 f.).

Eine darüber hinaus gehende weitere Berücksichtigung von auf den Stichtag bezogenen, konjunkturell begründeten Preissteigerungen und auf die lokalen Wertverhältnisse bezogenen weiteren Anpassungen erscheint mithin hier weder sach- noch marktgerecht.

**1. Ausfertigung**

Hierbei gilt es konform zu den Ausführungen auf S. 28 im Gutachten vom 31.05.2024 dennoch einschränkend zu beachten, dass es sich bei den im Gutachten angesetzten Modernisierungskosten um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch im Sinne der Herstellung eines nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügendem Wohnraum erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann.

**Anmerkungen:**

Sofern den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, \_\_\_\_\_ zu Ziff. 2c, 7. und 8. Abs. S. 4, vom 22.11.2025 zufolge die sachlichen Fragen zur baulich technischen Sinnhaftigkeit ohne nähere Substantiierung/ Konkretisierung im Sinne von bauphysikalischen Tatsachen und deren Bewertungen als "Unsinn" bezeichnet wird, wird diesbezüglich eine vertiefende Substantiierung des Vortrages der weiteren sachlich fachlichen Diskussion zu unterlegen sein.

**3.3 Bezugnahme zum Parteigutachten zum Stichtag 16.02.2022**

Den schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in, \_\_\_\_\_ und deren Antragsgegnervertreter, \_\_\_\_\_ zu Ziff. 2c, S. 6 vom 22.11.2025 zufolge habe das Büro \_\_\_\_\_ auf Anfrage des Unterzeichners der schriftlichen Ausführungen der (Mit-)Eigentümer:in mitgeteilt:

*"Der Bodenwertanteil liegt also bei rd. 98%, der Wertanteil der baulichen Anlagen bei nur rd. 2%. Das erscheint aufgrund der Größe, der Bauweise, des Zustands, des Wohnwertes und der allgemeinen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen nicht sachgerecht und nicht plausibel. Insofern kann dem Ergebnis schon aus diesem Grunde nicht gefolgt werden."*

**Maßgeblichkeit:**

Bei näherer Betrachtung des den Parteivortrag der (Mit-)Eigentümerin etwaig stützende Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen \_\_\_\_\_ vom 24.11.2023 zum Stichtag 16.02.2022 in Verbindung mit dessen Stellungnahme zu meinem Gutachten geht dieser in dessen Gutachten von einer (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei einem Baualter von 101 Jahren (2022 - 1911) für das Einfamilienhaus aus, ohne hierzu seine sachverständige Bewertung von bereits vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungserfordernissen offenzulegen (Vgl. S. 15, letzte Spalte der Tabelle). So liegt die (wirtschaftlich) wesentliche Verbesserung der baulichen Anlagen durch allfällige Modernisierung bezogen auf den Verkehrswert zum Stichtag des Gutachtens des \_\_\_\_\_ am 16.02.2022 bereits 27 Jahre zurück und befindet sich damit bezüglich der im Jahre 1995 modernisierten Bauteile im Wesentlichen sich in einem wirtschaftlich verbrauchten Zustand.

Mithin stellt der im Gutachten des SV \_\_\_\_\_ ermittelte Verkehrswert auf einen Wert im Ist-Zustand im Sinne eines baulich technischen Zustandes bei einem zugleich hier nicht nachvollziehbaren (wirtschaftlichen) Alter von 30 Jahren

Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
<u>./.</u> (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer:	<u>50 Jahre</u>
wirtschaftliches Alter:	30 Jahre

ab, der den wirtschaftlichen Zusammenhang des von rationalen Erwägungen geprägten Marktverhaltens des "Jedermann" gegenüber dem überwiegend von Substanzargumenten geprägten Investor (i.S. des Parteivortrages) ein nur geringes bzw. kein Kaufmotiv beimisst.

## 1. Ausfertigung

Umgekehrt aber sind z.B. die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei der Beurteilung der marktlichen Verwendungsfähigkeit und damit die Modernisierungserfordernisse auch von (historischen) Bestandsgebäuden im Sinne des hier zu beurteilenden Bewertungsobjektes auch im Lichte des § 194 BauGB notwendig zu berücksichtigen, so dass u.a. auch wirtschaftlich-energetische neben bautechnisch / bauphysikalische und sonstige Befundtatsachen des Bewertungsobjekt bei der Verkehrswertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei alledem folgt die Argumentation im Parteivortrag der Lastenfreiheit des Verkehrswertes und unterschlägt dabei, dass die fiktiv modernisierte Immobilie zugleich auch den hierzu notwendigen Modernisierungsaufwand bei hiervon belasteten Verfahrenswerten (als sog. vorläufige Zwischenwerte), zu berücksichtigen hat und insofern der Modernisierungsaufwand als Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale separat bei der Verkehrswertermittlung durch Abzug / Abschlag zu berücksichtigen sind und sodann zu einem lastenfreien Verkehrswert führen. Insoweit also der SV in seinem Gutachten die zur Modernisierung notwendigen allfälligen Modernisierungskosten berücksichtigt hätte, wäre dieser zu einem vergleichbaren Gutachtenergebnis gelangt.

## 4. Aktuelle Wertverhältnisse am Tage des 2. Ortstermins am 24.04.2025

Vor dem Hintergrund der auch nach ZVG zu beurteilenden Sorgfaltspflichten zur Vermeidung von Vermögensnachteilen im Sinne einer damit einhergehenden Rechtsgutverletzung sind die im Gutachten vom 31.05.2024 der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegten Wertverhältnisse zum Stand 13.02.2024 (= Wertermittlungsstichtag) mit denjenigen am Tage der 2. Ortsbesichtigung zum Stand 24.04.2025 bestehenden aktuellen Wertverhältnisse in einer gesonderten Nebenrechnung überprüft.

Da diese sich in einer nur geringfügigen Erhöhung von deutlich kleiner als 3 v.H. bezogen auf die vorläufigen Verfahrensergebnisse (hier. vorläufiger Vergleichswert bzw. vorläufiger Sachwert) bewegen, erscheint eine dahingehende Neuzusammenstellung des im Gutachten vom 31.05.2024 ausgewiesenen Verkehrswertes auch aus sich der normativen Vorgaben (z.B. des ZVG) hier wenig sinnvoll.

## 5. Zusammenfassung / Abschließende Beurteilung

In der Gesamtschau ist der mit Auftrag vom 01.11.2023 von mir ermittelte Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit Gartenhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks konform zu materiellen und formellen Grundsätzen der anerkannten Wertermittlungslehre ermittelt und in nachvollziehbarer Weise im Gutachten vom 31.05.2024 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 begründet dargestellt und ermittelt.

Da sämtliche dem Objekt innewohnenden individuellen wertbeeinflussenden Merkmale, wie

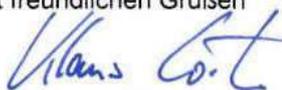
- » die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften im Sinne der umfassenden Nutzbarkeit des Objekts, wie sie auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Stichtag ihren Niederschlag im zu ermittelnden Verkehrswert finden,

1. Ausfertigung

- » die individuelle Ausstattung und der Zustand im Sinne der Beschaffenheit der Merkmalsausprägungen der Wohnung
- » die sonstige Beschaffenheit wie beispielsweise die Größe und der Zuschnitt, und
- » die Lage des Grundstücks

bei der Verkehrswertermittlung hinreichend berücksichtigt sind, ist eine Abänderung des Verkehrswertes unter Einbeziehung der sachlichen und fachlichen Einwendungen der Antragsgegnerin und (Mit-)Eigentümerin, in Vertretung von Herrn RA vom 22.11.2024 aus Sicht des Sachverständigen weder sach- noch marktgerecht.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Götz, M.Sc.  
in Real Estate Valuation  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
für Immobilienbewertung  
Dipl.-Volkswirt (Univ.)  
- Sachverständiger -



1. Ausfertigung

Anlage: Fotodokumentation

Wetter-/ Sonnenschutz



... Übersicht:



... Detail:

... als Vorbaurolläden (elektrisch betrieben)

Oberste Geschosslage (Kehlbalkenlage):



... ungedämmte Kehlbalkenlage

1. Ausfertigung

Anlage: Fotodokumentation



... Dach



... ungedämmter Spitzboden



1. Ausfertigung

Anlage: Fotodokumentation

... Fußbodenheizung

Küche



... Übersicht:



... Detail:

... mit Thermostatventil

Essplatz - rauminnenseitig -



... Übersicht:

... Detail:



... mit Thermostatventil

1. Ausfertigung

Anlage: Fotodokumentation

... Fußbodenheizung

Essplatz - gartenseitig -



... Übersicht:



... Detail:

... mit Thermostatventil



## Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Master of Science (M.Sc.)  
in Real Estate Valuation

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
für Immobilienbewertung

Diplom-Volkswirt (Univ.)

# GÖRTZ

Immobilienbewertung

## Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für  
- Immobilienbewertung  
- Mieten und Pachten  
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59

Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

Gemeinsame Annahmestelle  
Entnommen aus dem Gerichtsbriefkasten  
Sievekingplatz 1, 20335 Hamburg  
am 03. JUNI 2024 bei  
Dienstbeginn  
(in den Gerichtsbriefkasten gelangt nach  
14 Uhr des vorherigen Werktags)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Fuhsbüttel, Band 52, Blatt 2126

Flurstück(e): 566 der Gemarkung Fuhsbüttel

**Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus**

**22335 Hamburg, Hummelsbütteler Kirchenweg 9**



**Verkehrswert**

**1.300.000 EUR**

Wertermittlungstichtag:

13.02.2024

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

13.02.2024

Geschäfts-Nr.:

**71 K 40/23**

Gutachten vom

31.05.2024

### 1. Ausfertigung

Dieses Gutachten umfasst 84 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 36 Seiten, Literaturverzeichnis und 17 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten

Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Die Ausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	18
4	Bodenwert.....	30
5	Vergleichswert.....	32
6	Sachwert.....	35
7	Ergebnisübersicht.....	39
8	Ehrenwörtliche Erklärung.....	40
9	Literaturverzeichnis.....	41

## Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	42
Anlage G 2	Lageplan.....	43
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -.....	45
Anlage G 4	Baulast.....	46
Anlage G 5	Sonstiges - <i>Drohnenflugverbotszone</i> -.....	47
Anlage G 6	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -.....	48
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft.....	49
Anlage G 8	Bebauungsplan " <i>Fuhlsbüttel 19/ Langenhom 41</i> ".....	53
Anlage G 9	Bauzeichnungen.....	55
Anlage G 10	Fotoübersichtsplan der Außenansichten.....	65
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -.....	66
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -.....	69
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -.....	70
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -.....	71
Anlage G 15	Kostenschätzung - <i>Dach</i> -.....	72
Anlage G 16	Bauzahlen.....	82
Anlage G 17	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert.....	83

# Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
b.F.	bebaubare Fläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EB	Eintragungsbewilligung
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von

i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
LZ	Liegenschaftszinssatz
max.	maximal(e)
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
W	Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22335 Hamburg, Hummelsbütteler Landstraße 9

## 1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 01.11.2023 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Caffamacherreihe 20 20354 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	Gz: 71 K 40/23 beim Amtsgericht Hamburg
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert <sup>1</sup>
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2024 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.02.2024 (= Wertermittlungsstichtag)

## 1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	13.02.2024: um 12:00 bis 15:35 Uhr (Außen-, z.T. Innenbesichtigung)
Teilnehmer	Sohn des (Mit-)Eigentümers Klaus Görtz (Sachverständiger)

Wenngleich die Parteien (letztmalig) mit Schreiben vom 07.02.2024 vom Sachverständigen über die Festsetzung des Ortstermins informiert und zu diesem geladen wurden, konnte vom Sachverständigen eine Innenbesichtigung des im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen "Gartenhauses" sowie der "Kfz-Kleingarage" infolge mangelndem Zugang nicht durchgeführt werden.

Mithin wurde zur Befunderhebung das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) mit Ausnahme der allfällig notwendigen Innenbesichtigung des "Gartenhauses" und der "Kfz-Kleingarage" nahezu umfassend von innen und außen besichtigt. Hierbei wurden sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen in Augenschein genommen. Auf ausdrücklichen Wunsch des (Mit-)Eigentümers und Bewohner des Objekts wurden mit Ausnahme von zu im Kellergeschoss des Haupthauses vorgefundenen Durchfeuchtungserscheinungen an erdberührten Bauteilen der Kelleraußenwände angefertigten und ausschließlich zur Handakte des Sachverständigen genommen Innenaufnahmen keine weiteren zur Gutachtenerstattung ansonsten notwendigen Innenaufnahmen angefertigt.

<sup>1</sup> Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

### Unterlagen vom Auftraggeber

- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.09.2023
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 25.09.2023
- » Bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) und Gebrauchsscheine (Schlussabnahmebescheinigung) des Architekten C.F. Steckmeister, Hamburg zu den Bauvorhaben "Neubau einer Villa" und "Neubau eines Stallgebäudes" aus dem Jahre 1911, des Maurers [redacted] zum Bauvorhaben "Einbau einer Kraftwagenhalle in das Stallgebäude" aus dem Jahre 1939, der Hamburger Gaswerke GmbH zum Einbau einer Gasheizungsanlage aus dem Jahre 1960, des Maurers [redacted] zur Bauvorhaben "Umbau des ehemaligen Stallgebäudes zu einem Gartenhaus" aus dem Jahre 1968, des Architekten [redacted], Hamburg zu den beiden Bauvorhaben "Erweiterung eines Einfamilienhauses durch eine Veranda" aus dem Jahre 1995 sowie "Dachneueindeckung / Renovierung (ohne Dachflächenfenster)" aus dem Jahre 2014
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 08.12.2023
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 03.04.2024

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Grundbuchauszug vom 13.09.2023
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 15.02.2024
- » Darstellender Teil, Gesetz und amtliche Begründung zum Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19 / Langhorn 41"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2022", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 02.01.2024
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 15.02.2024
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 31.12.2020/ 01.01.2022; URL: [www.geoportal-hamburg.de/de/boris](http://www.geoportal-hamburg.de/de/boris) (Zugriff vom 15.02.2024))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Erbbaugrundbuches und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Erbbaugrundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.

## 1.5 Hinweise und Erläuterungen

### Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Material zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufgegeben.

### Definitionen

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

## **Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee**

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

## **Bewertungsverfahren**

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

## **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

## **Bodenwertberechnung**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

## **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

## **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

## 2 GRUNDSTÜCK

### 2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

<b>Amtsgericht</b> Hamburg	<b>Grundbuch von</b> Fuhlsbüttel	<b>Gemarkung</b> Fuhlsbüttel	<b>Band</b> 52	<b>Blatt</b> 2126
<b>Flurstück(e)</b> 566	<b>Lage</b> Hummelsbütteler Kirchenweg 9	<b>Wirtschaftsart</b> Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen -		<b>Größe</b> 1.839 m <sup>2</sup>

**Hinweis:** Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Gesamtfläche: 1.839 m<sup>2</sup>

davon zu bewerten 1.839 m<sup>2</sup>

### 2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

#### Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 4): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 71 K 40/23, ON 45); eingetragen am 20.09.2023.

**Maßgeblichkeit:** Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

#### Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 01.12.2023 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

#### Bauplanungsrecht

**Flächennutzungsplan** Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

**Landschaftsprogramm/** Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 (HmbGVBl., S. 485) stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen, parkartige Grünqualität sichern".<sup>2</sup>

**Artenschutzprogramm** Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen" dargestellt.<sup>3</sup>

**Maßgeblichkeit:** Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

<sup>2</sup> Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

<sup>3</sup> Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen sowie die Rückhaltung von Regenwasser von Dächern sowie anderen geeigneten Flächen und seine Versickerung zur Grundwasserneubildung ausgewiesen.

**Festsetzungen: <sup>4</sup> WR 2 o**

- sowie:
- 2 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
  - die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 18 m (gemessen ab der vorderen, von der Verkehrsfläche "Hummelsbütteler Kirchenweg" gemessen, straßenseitigen Baugrenze als sog. straßenparallele Baustange zur Herstellung einer straßenparallelen Randbebauung) festgelegt,
  - den Darstellungen zum Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" sind auf den mit "schwarzer Farbe, gestrichelt und schräger Schraffur" dargestellten Flächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

**Art der baulichen Nutzung** WR (Reines Wohngebiet) gemäß § 3 BauNVO 1990

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse <sup>5</sup>	GRZ <sup>6</sup>	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	2	0,2	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	2	0,16	siehe unten

**Weitere Bemerkungen:**

- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand einhalten.
- » Die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen und einer Bautiefe von 18 m festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Grundstück durch erteilte Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (genehmigt) bebaut.
- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung bezogen auf die im vorderen Grundstücksteil belegene Wohnbebauung (als Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus) ausschließlich zu Wohnzwecken, das an der östlichen Grundstücksgrenze im mittleren Grundstücksteil belegene Gartenhaus wird seit 1.07.2004 gemäß dem von der (Mit-)Eigentümerin überlassenen Mietvertrag zur Wohn- und Büronutzung (i.S.v. Wohnen mit teilgewerblicher Nutzung gem. § 13 BauNVO) genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » Die Altbebauung und dessen bauliche Anlagen sind noch vor Aufstellung des am Stichtag geltenden Bebauungsplans "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 45" (mit Ausnahme der Nutzung des Gartenhauses zu Wohn- und teilgewerblicher Nutzung) nach Maßgabe des formellen Baurechts (i.S. der Genehmigungsplanung) errichtet worden und genießen Bestandsschutz.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das Grundstück ist bezüglich der zulässigen GRZ baulich unterausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass Anbauten möglich, Aufbauten aus baurechtlichen Gründen jedoch nicht möglich sind.

<sup>4</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41").

<sup>5</sup> Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1990 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

<sup>6</sup> Ebenda i.V.m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990.

## Sonstiges

- » Das gegenständliche Objekt befindet sich in einem besonders geschützten Wohngebiet. Es liegt im Erhaltungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes über den Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" vom 27.09.1995 i.V.m. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Das Gesetz ergänzt den Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" und dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Demnach bedürfen auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Geltungsbereich des Gesetzes der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Gesetz tritt neben das geltende Planungsrecht. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben handelt es sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

### Maßgeblichkeit:

In der Gesamtbetrachtung wird davon ausgegangen, dass sich die Lage des gegenständlichen Grundstückes im Geltungsbereich des städtebaulichen Erhaltungsgebietes aus folgenden Gründen wertneutral auswirkt:

- ▶ Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, welches in seiner ländlich-vorstädtischen äußeren Erscheinung mit schlichtem aber schmückenden Bauschmuck, der als Fassadengliederndes Gesimsband oder als Giebeleinfassung oder als Umrandung von Fenstern und Türen erscheint, dem Haustyp des zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses der Jahrhundert-Wende des vergangenen Jahrhunderts entspricht und im gestalterischen Gewand der umgebenden hellen, eineinhalb-geschossigen traufenständigen Putzbauten zugleich repräsentativ die Baugesinnung und zugleich das Straßenbild des westlichen Hummelsbütteler Kirchenweges (7, 9, 11) dieser Zeit widerspiegelt.
- ▶ Es ist aufgrund seiner Lage und seiner Beschaffenheit Bestandteil der überlieferten und städtebaulich bedeutsamen Einfamilien-Wohnhausgruppe "Hummelsbütteler Kirchenweg 7, 9, 11" und gibt Beispiel für den Siedlungsbau städtebaulich bedeutsamer Einzelhäuser der Gründerzeit, des Jugendstils und der 30-er Jahre.
- ▶ Durch die architektonisch waagrechte Gestaltung von Dachansicht, Fensterreihung und Gesimse sowie der zweigeschossigen Giebelfront, die durch ihre ausgleichend gegenläufige Gliederung für eine Einheitlichkeit und Geschlossenheit sowie eine abgrenzungslose Einbettung der Bauten in den umgebenden Raum sorgt, gibt das Bewertungsobjekt auch hier Beispiel für das Baugeschehen aus dieser Zeit.
- ▶ Nach Ziff. 5.8 der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" zufolge ist "... durch den Einbau von großflächigen Fenstern und durch Fassadenverblendungen die gestalterische Vielfalt und Kleinmaßstäblichkeit z.T. verlorengegangen (Hausnummern 9, 11)".
- ▶ Das Objekt selbst ist zwar aufgrund seiner Lage Bestandteil des zu schützenden Gebietes, jedoch sind durch den Genehmigungsvorbehalt keine wirtschaftlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch ist ein Missverhältnis von Erhaltungsaufwand zu realisierbarem Nutzwert nicht zu erwarten.

- » Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des internationalen Verkehrsflughafens "Hamburg-Fuhlsbüttel". Demnach gelten für alle baulichen Vorhaben die einschränkende Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), wonach zur Errichtung bestimmter hoher Bauwerke die Zustimmung der Luftfahrtbehörde notwendig ist.
- » Im Plangebiet ist ein schützenswerter Grünbestand vorhanden. Nach Ziff. 5.15 (S. 21) der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Fuhlsbüttel 19/ Langenhorn 41" zufolge sind im Plangebiet die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (HmbGVBl. S. 167) zu beachten.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

## **Bauordnungsrecht**

### **Baurecht**

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 566 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen.

Am Tage der Ortsbesichtigung widersprechen (augenscheinlich) die insbesondere im rückwärtigen Grundstücksteil unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze belegenen baulichen Anlagen (hier: Remise, (letztmalig) nutzungsgenehmigt als Gartenhaus) teilweise den formellen wie materiellen bau-(ordnungs-)rechtlichen Vorschriften. Wenngleich diese zwar in ihren äußeren Abmessungen und Größe im Jahre ca. 1911 als Stallungsgebäude zusammen mit dem im vorderen Grundstücksteil belegenen Wohngebäude genehmigt errichtet und durch Nutzungsänderungsgenehmigung zur Nutzung als Gartenhaus (dem nur vorübergehenden Nutzungszweck) im Jahre 1968 (mit Gebrauchsschein vom 24.10.1968 über die Gebrauchsbesichtigung vom 07.10.1968) genehmigt zugeführt sind, widerspricht die tatsächliche Nutzung des separaten und möblierten Gebäudes als "Wohn- und Bürohaus (ca. 70 m<sup>2</sup>, mit Schlafraum, Wohn- und Büroraum, Küche und Duschbad sowie separater Toilette)" formell dem widerruflichen Baugenehmigungsbescheid vom 15.11.2013 (Gz.: N/WBZ/04772/2010) zur Dacheindeckung und Modernisierung des Gartenhauses. Dessen Widerruf wird dann ausgesprochen, "... wenn von der zulässigen Nutzung [d.V. als Gartenhaus]

***"Die Räume dürfen nur Hobby- und nicht Wohnzwecken dienen"***

abgewichen wird."

### **Maßgeblichkeit:**

Neben dem formellen Baurecht widerspricht die am Stichtag vorgefundene Nutzung des Gartenhauses als Wohn- und Bürohaus schon deshalb materiell den (bau-)rechtlichen Anforderungen, da diese u.a. den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Anforderungskriterien (hier: Abstand und Brandschutz i.S. von Brandüberschlag) mit dem hiernach zu fordernden Grenzabstand zur Westgrenze von Flurstück 735 nicht genügen. Demnach müssen Gebäudeteile, die mit einem geringeren als dem nach bauaufsichtsrechtlichen Kriterien zu fordernden Grenzabstand zur nachbarlichen Grundstücksgrenze belegen sind (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO), gemäß § 28 Abs. 1 HBauO als Raum abschließende Bauteile (Brandwand) zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) ausreichend lange die Brandausbreitung auf z.B. andere Gebäude verhindern. Desweiteren sind nach § 28 Abs. 8 HBauO Öffnungen in Brandwänden unzulässig.

Vor dem Hintergrund, dass der hier von § 6 HBauO betroffene Grundstücksteil an den ebenfalls mit Nebenanlagen bebauten nachbarlichen Flurstücksteil des Flurstücks Nr. 735 östlich angrenzt, wird insoweit unterstellt, dass die behördlicherseits zu erteilende Genehmigung zur Umnutzung für das dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen inzwischen dienende Bauteil "Gartenhaus" als Wohn- und Bürohaus nur unter Einbeziehung der dann gegebenenfalls erforderlichen Nachbarzustimmung erteilt werden könnte, diese aber ihrerseits durch die dort vorhandene Grenzbebauung auch einer bedingenden Abweichung gemäß § 60 HBauO nicht zugänglich ist.

Da die (ungenehmigte) Herstellung der Wohn- und Bürohausnutzung des rückwärtigen Gartenhauses den materiellen Anforderungen des am Stichtag bestehenden (Bau-)Ordnungsrechts widerspricht, wird im Gutachten nunmehr hier hilfsweise davon ausgegangen, dass die Nutzung des rückwärtigen (östlichen) Gebäudeteils insofern auch einer nachträglichen Genehmigung beispielsweise durch den Brandschutz sicherstellende bauliche Maßnahmen grundsätzlich nicht zugänglich ist. Mithin werden nachfolgend die zu diesem Bauteil gehörenden Grundflächen zwar bei der Wohnfläche des Gesamtobjektes mit angerechnet, hinsichtlich dessen Ertragsverhältnisse jedoch nicht zur Vermietung als vollwertigen Wohn- und Büroraum angesetzt.

Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

### **Kfz-Stellplatzpflicht**

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

### **Baulasten**

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.<sup>7</sup>

### **Auflagen und Beschränkungen**

Keine.

### **Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

#### **Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse**

##### **a) Altbau**

Das im vorderen Grundstücksteil belegene Einfamilien-Wohnhaus (Altbau) sowie die im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Kfz-Kleingaragen befindet sich (augenscheinlich) in einem unvermieteten und vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzten (bezugsfreien) Zustand.

##### **b) Gartenhaus**

###### **Inhalt des Mietvertrages:**

Vertragsgrundlage: Mietvertrag vom 25.05.2004.

Mietgegenstand: "Hinterhaus "Wohn- und Bürohaus", Hummelsbütteler Kirchenweg 9" mit Schlafräum, Wohn- und Büroraum, Küche und Duschbad sowie separater Toilette) in möbliertem Zustand vermietet. Nach vorliegendem Mietvertrag ist eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> vereinbart.

Mietzeit: Unbefristet vermietet seit 01.07.2004.

Kündigungsrecht: Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (z.B. nach BGB, § 57a ZVG, etc.).

Miete: Es ist eine Netto-Kaltmiete (einschließlich Möblierung) in Höhe von EURO 440,00 vereinbart und wird nach mündlicher Auskunft der (Mit-)Eigentümer am Stichtag auch tatsächlich gezahlt.

<sup>7</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

Sonstiges: Gemäß § 17 (Ausstattung des Gästehauses) des Mietvertrages vom 25.05.2004 richtet der Vermieter das "Gästehaus" mit entsprechenden Möbeln für den Wohn- und Bürobereich, das Schlafzimmer und die Küche (die eine Einbauküche mit entsprechendem Geschirr enthält), ein.

**Maßgeblichkeit:**

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wird in der nachfolgenden Wertermittlung die am Stichtag tatsächlich gezahlte Netto-Kaltmiete um die Möblierung (als sog. Möblierungszuschlag) in Höhe von pauschal 15 v.H. bereinigt. Hierbei sind Restwert der Möblierung, Kapitalverzinsung (3%) und Wiederbeschaffungsrücklage (15%) frei geschätzt.

<b>Aktuell gezahlte Netto-Kaltmiete</b>	€	440,00
<b>./ 15 v.H. Möblierungszuschlag:</b>	€	88,00
<b>Aktuell gezahlte Netto-Kaltmiete (geschätzt)</b>	€	352,00
<b>entspricht - Durchschnittsmiete -</b>	(bei ca. 70,0 m <sup>2</sup> WFL) € / m <sup>2</sup> WFL	ca. 5,03

**Drohnen-Flugverbot**

Das Objekt liegt innerhalb der Drohnenflugverbotszone "Flughafen" mit einem Entfernungsradius von weniger als 3 km zur Begrenzung des internationalen Flughafens "Hamburg Airport Helmut Schmidt".<sup>8</sup>

**Energetische Eigenschaften**

Unbekannt. Ein Energieausweis gem. §§ 87 ff. Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) liegt nicht vor.

**Zubehör (§ 97 BGB)**

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.<sup>9</sup> Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen bei deren Auszug von ihrem Wegnahme-recht (§ 539 BGB) Gebrauch machen, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

**2.3 Beschreibung des Grundstücks**

**Lagebeschreibung und Beurteilung**

<b>- Ortslage</b>	Bezirk Hamburg-Nord:	Einwohner: ca. 322.600
	Stadtteil Fuhlsbüttel:	Einwohner: ca. 13.600
	(Quelle: Stand: Januar 2024; www.statistik-nord.de)	
	Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 9,1 km (Luftlinie)
<b>- Verkehrsanbindung</b>	<b>Bushaltestelle</b> "Preetzer Straße"	ca. 6 Gehminuten
<b>- Entfernungen -</b>	(Linie 174)	
	<b>U-Bahnhof</b> "Fuhlsbüttel"	rd. 0,6 km (Luftlinie)
	(Linie U1)	
	<b>S-Bahnhof</b> "Ohlsdorf"	rd. 1,7 km (Luftlinie)
	(Linie S1)	
	<b>Hamburger Straßennetz</b> B 433	rd. 1,2 km (Luftlinie)
	Erdkampsweg	rd. 0,1 km (Luftlinie)
	Langenhorner Chaussee	rd. 0,3 km (Luftlinie)
	<b>Autobahn</b> A7 "HH-Schnelsen Nord"	rd. 6,1 km (Luftlinie)
	<b>DB-Bahnhof</b> "HH HBF"	rd. 9,0 km (Luftlinie)
	<b>Flughafen</b> Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 0,8 km (Luftlinie)

<sup>8</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Sonstiges "Drohnenflugverbotszone").

<sup>9</sup> BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

#### - Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage erhöht ausgeprägten Immissionsbelastungen (Fluglärm) sowie eher benachteiligter Erreichbarkeit und Auswahl u.a. zu kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie teilweise beeinträchtigenden Verkehrsanlagen auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Einfamilienhaus sowie vereinzelt das gereichte Mehrfamilien-Wohnhaus vorherrschend ist. Bei der angrenzenden näheren Umgebung handelt es sich um eine seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

#### - Infrastrukturelle Einrichtungen

##### **Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs**

Im Entfernungsradius von ca. 1,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. (entlang Erdkampsweg/ Alsterkrugchaussee/ Lentersweg/ Hummelsbütteler Landstraße)

##### **Medizinische Versorgung**

Die medizinische Versorgung ist durch 104 niedergelassene Ärzte und 8 Apotheken sowie der Fachklinik des Sozialtherapeutischen Zentrums für Suchtkranke (STZ) im Stadtteil sowie der Asklepios Klinik Barmbek im Stadtteil Barmbek-Nord im Entfernungsradius von rd. 3,6 km, ausreichend ausgeprägt.

##### **Schulen, Kindergärten**

Im Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Schule Ohkamp", "Ratsmühlendamm", Gymnasien "Alstertal", "Albert-Schweitzer-Gymnasium".

##### **Freizeitangebot**

Im Umkreis von ca. 1 km gering ausgeprägt. z.B. mehrere Sportplätze, Historischer Jugendpark, Alsterpark, Festplatz Hummelsbüttel, Naturschutzgebiet Raakmoor, etc.

##### **Kulturangebot**

Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

#### - Beurteilung

Der Stadtteil Fuhlsbüttel liegt im Bezirk Hamburg-Nord und gehört zum Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Fuhlsbüttel verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit zweigeschossigem Individualwohnungsbau in offener Bauweise und gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Langenhorn zu den Hamburger Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Hummelsbütteler Kirchenweg" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund der vom internationalen Verkehrsflughafen "Hamburg Airport" ausgehenden Immissionsbelastungen (Fluglärm), des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **normal** eingestuft.

## **Erschließung**

<b>Straße(n)</b>	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Verkehrsstraße (sog. Nebenstraße mit Verbindungscharakter) als "Tempo-30-Zone, Werktags 6-22 Uhr" und "Tempo-50-Zone sonst", die mit überwiegend innerörtlichem Verkehr insbesondere der inneren aber zugleich auch stadtteilübergreifenden Gebietserschließung (Hummelsbüttel) dient.
<b>Straßenzustand</b>	Asphaltierte Straße mit beidseitigem Radfahrstreifen und beidseitigem Parkstreifen mit Rasengittersteinen, zweiseitig befestigtem Gehweg (Betonplattenbelag), Baumanpflanzungen mit offenen Wurzelbereichen und Schutzbügeln, Hochborden sowie Beleuchtungseinrichtungen.
<b>Versorgung</b>	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Es besteht Anschluss an das vorhandene Mischwassersiel (Mischsystem).
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung und Siel) <sup>10</sup> .

## **Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

<b>Oberfläche</b>	Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).
<b>Baugrund</b>	Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.
<b>Altlasten</b>	Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## **Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit**

<b>Größe</b>	ca. 1.839 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt</b>	Etwa rechteckig geschnitten. <sup>11</sup>
<b>Grundstücksbreite</b>	ca. 13,5 m (mittlere Breite)
<b>Grundstückstiefe</b>	ca. 136 m (mittlere Tiefe)
<b>Besonnung</b>	Normal.
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Normal.
<b>Nutzung</b>	Wohnbaufläche

<sup>10</sup> Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

<sup>11</sup> Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

## **Grenzverhältnisse**

### **Begrenzungen**

Durch öffentliche Verkehrsflächen im Süden sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.

### **Überbau**

Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

## **Grundstücksnutzung**

Das Grundstück ist im vorderen Grundstücksteil am Stichtag mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit gemischter Dachlandschaft (Altbau), einem rückwärtigem eingeschossigen und nicht unterkellerten Anbau mit Pultdach mit vorgelagerter Terrasse (sog. Gebäude-Mix), einem im mittleren Grundstücksteil im rechten Bauwich belegenen rückwärtigen eingeschossigen und nicht unterkellerten Gartenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (ehemaliges Stallgebäude) und Satteldach, zwei im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Kfz-Doppelgaragen, einem freistehenden Holz-Garten-/ Gerätehaus sowie einem Stelzenhaus aus Holz (Spielgerät) bebaut. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite des Gartenhauses ist eine als leichte Konstruktion hergestellte Terrassenüberdachung vorhanden, die auf deren Oberseite als zum Dachgeschoss angegliederte Dachterrasse genutzt wird. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulich nicht vollständig ausgenutzt ist. Es wird unterstellt, dass die tatsächliche Art und das Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit entsprechen. Es wird weiters unterstellt, dass Anbauten aus baurechtlichen Gründen möglich, Aufbauten jedoch nicht möglich sind und das Grundstück damit nicht abschließend bebaut ist.

## **Entwicklungsstufe des Grund und Bodens**

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

## 3 BAULICHE ANLAGEN

### 3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes und freistehendes Einfamilien-Wohnhaus bestehend aus Hauptgebäude (Altbau) mit rückwärtigem Anbau, einem freistehenden und entlang der östlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil als Längsbau hergestelltem Gartenhaus, einer ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen freistehenden Kfz-Kleingarage (als Doppelgarage), zwei aneinander gereihten und als Geräteschuppen genutzten Kfz-Blech-Fertigaragen, einem Holz-Gartenhaus (als Holz-Blockhaus) sowie Holz-Stelzenhaus als Spielgerät (sog. Gebäude-Mix) als wirtschaftliche Einheit.

Das im vorderen Grundstücksteil belegene Hauptgebäude (Altbau) ist baulich konstruktiv mit Kellergeschoss (nicht vollständig versenkt), Erdgeschoss als Sockelgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nutzbarem aber nicht ausgebautem Spitzboden mit kombiniertem Mansard-, Sattel- und Zeldach als gekreuztes Dach (Dachlandschaft) versehen. An dessen rückwärtiger, nördlicher Giebelseite ist ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau mit kombiniertem Flach-/ Pultdach (in Sheddachform) und vorgelagerter, sowie aufgeschütteter Terrasse hergestellt. Das Wohnhaus nebst Anbau verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 202,1 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören 5 Wohn-/ Schlafräume, Küche und Speisekammer, 2 Badezimmer, Gäste-WC, zwei Dielen, ein Windfang (Hauseingangsbereich), jeweils zur Gebäuderückseite eine rd. 8,5 m<sup>2</sup> große Terrasse im Erdgeschoss sowie eine rd. 2,8 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im Dachgeschoss, ein Hobbyraum im Kellergeschoss sowie eine Ausbaureserve im Spitzboden.

Das im mittleren Grundstücksteil belegene Gartenhaus ist baulich konstruktiv als nicht unterkellertes, eingeschossiger und mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss hergestellter langgezogener Gebäuderiegel (Längsbau) mit Satteldach und rückseitigem Balkonanbau (als Posten-Riegel-Konstruktion) sowie zentralem Hauseingangsbereich (als Mittelrisalit) hergestellt. Das Gartenhaus verfügt über eine gesamte Nutzfläche von rd. 70,0 m<sup>2</sup> (gemäß Mietvertrag vom 25.04.2005). Zur Nutzung gehören nach genehmigter Bauvorlage zur Umnutzung in ein Gartenhaus 4 Hobbyräume, 1 Badezimmer, WC, zwei Dielen, ein Windfang (Hauseingangsbereich) sowie zwei rd. 11,9 m<sup>2</sup> große Freisitze (Terrasse und Balkon) zur nach Norden orientierten Gebäuderückseite.

#### a) Wohngebäude

##### Histografie (Auswahl)

ca. 1912	- <b>baulicher Ursprung</b> - Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.
	- <b>Modernisierungen</b> -
ca. 1960	Verbesserung der Beheizung durch Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage
vor 1995 (Unbekannt)	Erneuerung der Dacheindeckung
ca. 1995	Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch <ul style="list-style-type: none"><li>» wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines rückwärtigen, nicht unterkellerten Erweiterungsbaus als Veranda (Anbau) mit Terrasse</li><li>» Verbesserung der Fenster (Einbau von Holzfenster mit Isolierverglasung),</li><li>» Verbesserung des Innenausbau und Veränderung des Raumprogramms,</li><li>» Verbesserung der Außenwände durch Anbringung einer Wärmedämmverbund-Putzfassade (WDVS),</li><li>» Verbesserung der Beheizung durch Erneuerung der gasbefeuelten Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung (Rotex),</li><li>» Erneuerung der Bäder und Küche,</li><li>» tlw. Verbesserung der Leitungssysteme (Wasser).</li></ul>

ca. 2003	Kleinere Modernisierung des Wohnhauses durch tw. Erneuerung der Bäder (Waschbecken und Armaturen).
ca. 2006	Einbau eines offenen Kamins im Erdgeschoss als lokale Feuerstelle für feste Brennstoffe mit 8 kW Heizleistung (Hersteller: A. Caminetti).
ca. 2008	Mittlere Modernisierung des Wohnhauses durch Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Einbauten im Turmzimmer).
ca. 2010 / 2011	Kleinere bis mittlere Modernisierung des Wohnhauses durch <ul style="list-style-type: none"> <li>» tw. Verbesserung der Fenster durch Einbau von 3 Dachflächenfenstern im Pultdach des Anbaus sowie (überwiegend) der Kellerfenster (Einbau von Holzfenstern mit Isolierverglasung),</li> <li>» tw. Erneuerung der Küche (Einbau der linken Küchenzeile).</li> </ul>
ca. 2021	Mittlere Modernisierung des Wohnhauses durch <ul style="list-style-type: none"> <li>» Verbesserung der Beheizung durch Erneuerung einer Gas-Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik) (Hersteller: Viessmann, Typ: Vitocrossal 300) mit zentraler Warmwasserbereitung,</li> <li>» tw. Verbesserung der Fenster im Bereich der Eingangsdiele.</li> </ul>
(Unbekannt)	Verbesserung der Beheizung i.S. der Heizkörper (Vorwandinstallation) sowie der Leitungssysteme (ELT).

## b) Gartenhaus

### Histografie (Auswahl)

ca. 1912	Massiv errichtetes Stallgebäude (Remise).  <b>- bauliche Veränderungen -</b>
ca. 1939	Einbau einer Kraftwagenhalle in das Stallgebäude
ca. 1968	Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes zu einem Gartenhaus  <b>- Modernisierungen -</b>
ca. 2008	Verbesserung der Beheizung durch Einbau einer Gas-Kombitherme (Hersteller: Viessmann, Typ: WH2) als Außenwandtherme.
ca. 2012/ 2014	Mittlere Modernisierung des Gartenhauses durch <ul style="list-style-type: none"> <li>» Erneuerung der Dacheindeckung,</li> <li>» Erneuerung des Bades,</li> <li>» Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Böden).</li> </ul>

## c) Kfz-Doppelgarage

### Histografie (Auswahl)

Unbekannt	Kfz-Doppelgarage
Unbekannt	<b>- Modernisierungen -</b>

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus ((Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtojekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem guten baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich mindestens mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Es wurden vor längerer Zeit (hier: vor mehr als 20 Jahren) die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wie die wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, die Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, des Innenausbau, etc. vorgenommen. Es wurden in den vergangenen zwanzig Jahren mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2021, der Heizkörper (Baujahr: unbekannt) sowie der teilweisen Verbesserung des Innenausbau (hier: Ausbaumaßnahmen im Innenbereich des Turmzimmers sowie Erneuerung der rechten Küchenzeile) keine weiteren die Restnutzungsdauer des Wohnhauses wesentlich verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich dem Gesamtobjekt zum Bewertungszeitpunkt bei einem tatsächlichen Baualter von 112 Jahren rechnerisch keine, jedoch unter Einbeziehung der im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 26 Jahren zurechnen. Da umgekehrt aber die nunmehr längstens mittelfristig anstehenden finanziellen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen sowohl an "Dach und Fach" als auch in die maßgebliche Verbesserung des Wohnwerts der Immobilie für den jeweiligen Eigentümer unabweisbar sind, sind die anstehenden Maßnahmen durch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modellkonform) im Rahmen der Verkehrswertermittlung hinreichend zu würdigen.

In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV2021) wird für das Bewertungsobjekt unter Einbeziehung des am Stichtag bestehenden Modernisierungsdrucks überwiegend an "Dach und Fach" des Ein-/ Zweifamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren (nach fiktiver Modernisierung) ausgegangen.

Als wirtschaftliche Einheit dient das Gesamtensemble dem Wohnen bzw. den wohnungsnahen Nutzungen, so dass hier insofern davon ausgegangen wird, dass als Schicksalsgemeinschaft die baulichen Anlagen insgesamt die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (hier Altbau nebst Anbau) teilen und insofern von einer gemeinschaftlichen Standdauer aller aufstehenden Bauteile während der verbleibenden (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer ausgegangen wird.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 45 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer lässt sich am Wertermittlungsstichtag sodann ein (fiktives) wirtschaftliches Alter von 35 Jahren (80 - 54 Jahre) angeben. Mithin:

<b>Übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Wirtschaftliches Alter (fiktiv)</b>	<b>35 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>45 Jahre</b>
<b>Fiktives Baujahr</b>	<b>1989</b>

### 3.2 Flächenangaben<sup>12</sup>

#### Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächenberechnungen. Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.<sup>13</sup> Nach aktueller ImmoWertV 2021 wird der (uneingeschränkt nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

<sup>12</sup> Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 22 (Bauzahlen) nachgewiesen.

<sup>13</sup> Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten C.F. Steckmeister, Hamburg zum Bauvorhaben "Neubau einer Villa" und zum Bauvorhaben "Neubau eines Stallgebäudes" aus dem Jahre 1911, des Maurers E. Hornhardt, Hamburg zum Bauvorhaben "Umbau des ehemaligen Stallgebäudes zu einem Gartenhaus" aus dem Jahre 1968 sowie des Architekten Dipl.-Ing. P. Pahlow, Hamburg zum Bauvorhaben "Erweiterung eines Einfamilienhauses durch eine Veranda" aus dem Jahre 1995 entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m <sup>2</sup> (ca.)
Bauteil I: Einfamilien-Wohnhaus "Hauptgebäude"	KG - Spitzboden	371,7
Bauteil II: rückwärtiger Anbau "Veranda"	EG	41,9
Bauteil III: Gartenhaus "ehemalige Remise"	EG - DG	62,9
Bauteil IV: Kfz-Kleingarage "Doppelgarage"	EG	33,0
Bauteil V: Kfz-Kleingaragen "Blech-Fertigteillgarage"	EG	37,2
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>		<b>546,7</b>

### Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz von Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2021 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird Bezug genommen auf die genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanungen) des Architekten Dipl.-Ing. P. Pahlow, Hamburg zum Bauvorhaben "Erweiterung einer Veranda eines vorhandenen Einfamilienhauses" vom 10.11.1994.

Im Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Grundflächen im Bereich des rückwärtigen Anbaus in ihren Abmessungen anders ausgeführt sowie Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender (eingeschränkter) Nutzungsqualität im Kellergeschoss und im Spitzboden (als sog. Ausbaureserve) des Altbaus, die beiden zur Gartenseite hin orientierten Außenflächen wie Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Dachgeschoss sowie die zur Straßenseite zugekehrte Loggia im Eingangsbereich des Erdgeschoss des Wohngebäudes vorhanden sind, die zum Wohnraum des Gesamtobjekts gehören und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind. Vor dem Hintergrund, dass die als Hobbyraum im Kellergeschoss und als Ausbaureserve im Spitzboden des Altbaus belegenen Grundflächen zudem dauerhaft durch eine ortsfeste Treppe sowie die Terrassen / Loggia mit den im Erd- und Obergeschoss belegenen Räumen der Wohnung verbunden sind, werden sowohl die dem Hobbyraum und der Ausbaureserve als auch die den Außenflächen zurechenbaren Grundflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche mit angerechnet.

Da die beim Ortstermin vorgefundenen Flächen im Kellergeschoss und des Spitzbodens sowie die beiden Terrassen nach WoFIV zur anrechenbaren Grundfläche der Wohnung hinzuzurechnen sind, und diese darüber hinaus den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöhen, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Regelanrechnung von Terrassenflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:<sup>14</sup>

Geschoss	Räume	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Kellergeschoss</b>	Hobbyraum (50 v.H. angesetzt)	: ca. 9,58 m <sup>2</sup>	9,58 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	Zimmer - <i>vorne/ links</i> - (Wohnen 1)	: ca. 18,63 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>hinten/ links</i> - (Wohnen 2)	: ca. 20,40 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>hinten/ links</i> - (Essen)	: ca. 23,77 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>mitte</i> - ("Büro")	: ca. 10,20 m <sup>2</sup>	
	Wandschränke in Zimmer - <i>mitte</i>	: ca. 0,84 m <sup>2</sup>	
	Küche	: ca. 13,49 m <sup>2</sup>	
	Speisekammer	: ca. 1,35 m <sup>2</sup>	
	Gäste-WC	: ca. 1,51 m <sup>2</sup>	
	Eingangsdiele	: ca. 14,25 m <sup>2</sup>	
	Windfang	: ca. 2,09 m <sup>2</sup>	
	Loggia (25 v.H. angesetzt)	: ca. 0,88 m <sup>2</sup>	
	Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 8,52 m <sup>2</sup>	115,93 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	Zimmer - <i>hinten/ links</i> - (Schlafen)	: ca. 20,90 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>vorne/ links</i> - (Kind 1)	: ca. 17,53 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>vorne/ rechts</i> - (Kind 2)	: ca. 8,95 m <sup>2</sup>	
	Wandschrank in der Diele	: ca. 0,39 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>hinten/ re, hi</i> - (Bad 1)	: ca. 7,49 m <sup>2</sup>	
	Zimmer - <i>hinten/ re, vo</i> - (Bad 2)	: ca. 5,22 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum (am Turmzimmer)	: ca. 2,03 m <sup>2</sup>	
	Diele	: ca. 7,63 m <sup>2</sup>	
	Dachterrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 2,81 m <sup>2</sup>	72,95 m <sup>2</sup>
<b>Spitzboden</b>	Ausbaureserve (10 v.H. angesetzt)	: ca. 3,68 m <sup>2</sup>	3,68 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	: ca. 202,14 m <sup>2</sup>	rd. 202,1 m <sup>2</sup>

#### Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Süden von der Verkehrsstraße "Hummelsbütteler Kirchenweg" aus über eine befestigte und mit Betonpflasterbelag versehene Zufahrt mit separat geführter Hauszuwegung. Als inneres Erschließungselement vom Erd- zum Dachgeschoss dient eine zweiläufige und außen liegende Podesttreppe als Rechtstreppe.

Innen erschließt sich die Wohnung durch die Eingangsdiele (sog. Dielen-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil auch infolge des Durchgangszimmers zur Küche vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.<sup>15</sup>

Das Raumprogramm der Wohnung ist zweiseitig (Nord-Süd) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem den beiden Wohnzimmern, dem Esszimmer hinter dem Wohnzimmer, der Küche und die von der Küche aus erreichbare Terrasse sind im Erdgeschoss und dort, von der Eingangsdiele aus gesehen, nach Norden und damit zur Gartenseite, die Individualräume wie das Schlaf- und die beiden Kinderzimmer sowie die beiden Badezimmer sind im Dachgeschoss untergebracht.

<sup>14</sup> Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 17 (Bauzahlen).

<sup>15</sup> Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (die beiden Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Esszimmer und der Küche vorgelagerte Terrasse erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs und trägt insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei nach Modernisierung dann (fiktiv) anzunehmender überwiegend mittlerer bis gehobener Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,49 und liegt im unteren Bereich üblicher Relationen.<sup>16</sup>

#### **Fazit:**

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Einfamilien-Wohnhauses können als insgesamt gut beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich besonders gut für einen Drei- bis Vierpersonenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die relativ offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich im Erdgeschoss und Individualbereich im Dachgeschoss ermöglicht ungestörtes Wohnen.

#### **Gesondert zu veranschlagende Bauteile**

Hauseingangstreppepodest, Holz-Gartenhaus sowie 2 Kfz-Blech-Kleingaragen. Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 8.500 EURO geschätzt.

### **3.3 Bautechnische Beschreibungen**

#### **Vorbemerkungen**

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010") und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Hummelsbütteler Kirchenweg 9", in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zu den Bauvorhaben "Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1911 sowie "Erweiterung einer Veranda eines vorhandenen Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1995 nebst den genehmigten Bauzeichnungen zur Errichtung des Stallgebäudes (Remise) bzw. dessen Änderungen.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

#### **Baubeschreibung**

##### **Objektart**

##### **Objektart**

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Einfamilien-Wohnhaus
<i>Gartenhaus:</i>	Garten-/ Gästehaus mit Büronutzung
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Garagengebäude

<sup>16</sup> Zum Ansatz kommen hier das Wohngebäude. Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,46 - 0,63, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.

<b>Bauform</b>	freistehendes Gebäude
<b>Lichte Raumhöhen</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	KG: ca. 1,90 m und EG: ca. 3,24 m, DG: ca. 3,0 m
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Unbekannt

### Konstruktion / Fassade

<b>Gründung/Fundamente</b>	Streifenfundamente (flach gegründet)
<b>Wandkonstruktion</b>	Massivbau
<b>Hauptbaustoff</b>	Mauerwerk
<b>Fassade Gestaltung</b>	Lochfassade
<b>Fassade Außenfläche</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Putz
<i>Gartenhaus:</i>	Putz mit Holz-Fachwerk auf der westlichen Traufseite
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Holz
<b>Anbauten Fassade</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Erker zur Frontseite
<i>Gartenhaus:</i>	Balkon mit gedecktem Freisitz (Nordseite) sowie Erker, Windfang
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Entfällt
<b>Wärmedämmung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Mehrschaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Wärmedämmung
<i>Gartenhaus:</i>	Zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Entfällt

### Dach und Dachform

<b>Dachform</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kombiniertes Mansard-, Sattel-, Zelt-, Pult und Flachdach (sog. gemischte Dachlandschaft)
<i>Gartenhaus:</i>	Pfettendach
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Satteldach
<b>Tragwerk Dach</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Holzkonstruktion
<i>Gartenhaus:</i>	Holzkonstruktion
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Unbekannt
<b>Dachaufbau</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kaltdach
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Unbekannt
<b>Dacheindeckung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Beton
<i>Gartenhaus:</i>	Beton mit Schiefer ((Windfang und Erker)
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	Bitumenschweißbahnen
<b>Dachentwässerung</b>	Außen über Rinnen und Rohre
<b>Dachaufbauten</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Dachreiter mit Zeltdach
<i>Gartenhaus:</i>	Entfällt
<b>Dachgauben</b>	Entfällt
<b>Dach Wärmedämmung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	nicht vorhanden sowie Tiw. Dämmung der obersten Geschosslage
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
<b>Bodenräume</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Bodenabstellraum im Dachgeschoss vorhanden (Ausbaureserve)
<i>Gartenhaus:</i>	Entfällt

### Keller/ Untergeschoss

<b>Keller</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	<i>Altbau:</i> voll unterkellert; <i>Anbau:</i> nicht unterkellert
<i>Gartenhaus:</i>	nicht unterkellert
<i>Kfz-Doppelgarage:</i>	nicht unterkellert

<b>Heizung</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Zentralheizung (Standort: Keller Altbau)
	<i>Gartenhaus:</i> Kombi-Außenwandtherme
	<i>Kfz-Doppelgarage:</i> Unbekannt

**Befeuerungsart** Gas

<b>Warmwasser</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> zentral, Warmwasserspeicher
	<i>Gartenhaus:</i> zentral, Durchlauf
	<i>Kfz-Doppelgarage:</i> Unbekannt

**Kellerabstellräume** vorhanden (im Altbau)

**Sonstiges** Hobbyraum im Altbau

## Treppen / Eingangsbereich

<b>Hauseingangstür</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Holzfüllungstür mit Glasausschnitten und Oberlicht
	<i>Gartenhaus:</i> Holztür mit Glasausschnitten

<b>Treppenhaus Wände</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> geputzt und gestrichen
	<i>Gartenhaus:</i> Unbekannt

<b>Treppen</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Altbau: Holztreppen mit Holzgeländer
	<i>Gartenhaus:</i> Unbekannt

<b>Treppenform</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Geschosstreppe: zweiläufige Rechtstreppe als Podesttreppe
	<i>Gartenhaus:</i> Unbekannt

<b>Treppenbelag</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Edelholz (Pitchpine)
	<i>Gartenhaus:</i> Unbekannt

<b>Treppengeländer</b>	<i>Altbau nebst Anbau:</i> Holzgeländer mit hölzernen Docken; Kellertreppe: Docken aus Metall
	<i>Gartenhaus:</i> Unbekannt

## Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	vollständig vorhanden: <i>Rückseite:</i> Metallzaun und Heckenanpflanzungen; <i>Südseite:</i> Metall-Zierzaunanlage aus niedrigem Mauerwerkssockel mit zweiflügeligem Metall-Zufahrtstor und separater Metall-Zugangstür nebst Heckenanpflanzung, der unberechtigte Zugang Dritter zur Grundstücksrückseite im rechten Bauwich ist in deren Zufahrt durch ein Metalltor gesichert.
--------------------	--

**Bepflanzung** Großbaum (Rückseite), diverse Zierbäume, Rasen, Sträucher, Hecken

**Befestigung** Um- und Zuwegung: Betonpflaster

**Sonstiges** aufgeschüttete und mit Findlingsmauerwerk eingefasste Terrasse; Holz-Gartenhaus, Holz-Stelzenhaus als Spielgerät

## Wohnung

**Erschließung Horizontal** Dielenerschließung und Durchgangszimmer vom Alt- zum Anbau

**Geschossdecken** Holzbalkendecken

**Innenwände** massive Wände, Ständerwerk

**Türen** Holztüren (Füllungstüren) und Holzrahmen (architraviert)

**Elektroinstallation** je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter

**Wärmeabgabe** Flach-/ Rippenheizkörper sowie Handtuchrockner (Bad) mit Thermostatventile

**Fenster** Holzfenster, Dachflächen-/ Dachlukenfenster

**Verglasung** Isolierverglasung, Treppenhaus mit Blei-Zierverglasung (Buntglas)

**Wetter-/ Sonnenschutz** ohne

**Lüftung** Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage

<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Holzfußboden (Pitchpine) in Dielenverlegung, Fliesen
<b>Wandverkleidungen</b>	<i>Hauseingangsbereich:</i> Fliesenbelag (ca. 1,3 m) mit Jugendstilornamenten sowie bespannt und gestrichen sowie Stuckverzierungen im Ichselbereich (Wand-/ Deckenanschluss); <i>Übrige:</i> geputzt und gestrichen
<b>Deckenverkleidung</b>	geputzt und gestrichen
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Küche Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Küche Wandbelag</b>	Fliesenspiegel, geputzt und gestrichen
<b>Bad Ausstattung</b>	<i>EG:</i> Gäste-WC, <i>DG:</i> Dusch-/ Wannenbad (getrennt), WC, 2 Waschbecken
<b>Bad / WC Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Bad / WC Wandbelag</b>	Fliesen (raumhoch bzw. halbhoch, geputzt und gestrichen)
<b>Bad / WC Abluftanlagen</b>	natürliche Belüftung über Fenster
<i>Sonstiges</i>	
<b>Küche</b>	Einbauküche (zweizeilig)
<b>Terrasse</b>	Holzbelag (Bangkirai)
<b>Gartenhaus</b>	
<b>Erschließung Horizontal</b>	Dielenerschließung
<b>Erschließung Vertikal</b>	Treppenhaus
<b>Geschossdecken</b>	massiv
<b>Innenwände</b>	massive Wände, Ständerwerk
<b>Türen</b>	<i>Eingangstür:</i> Holztür, Glasausschnitt; <i>Innentüren:</i> Unbekannt
<b>Elektroinstallation</b>	Unbekannt
<b>Wärmeabgabe</b>	Unbekannt
<b>Fenster</b>	Holzfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung
<i>Räume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Unbekannt
<b>Wandverkleidungen</b>	Unbekannt
<b>Deckenverkleidung</b>	Unbekannt
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Bad Ausstattung</b>	Unbekannt
<b>Bad Bodenbelag</b>	Unbekannt
<b>Bad Wandbelag</b>	Unbekannt
<b>Bad Abluftanlagen</b>	Unbekannt
<b>Kfz-Kleingarage</b>	
<b>Außenwände</b>	Holz
<b>Deckenoberfläche</b>	Unbekannt
<b>Fußbodenbelag</b>	Unbekannt
<b>Tore</b>	Metall-Rolltor (Farbe: braun)
<b>Installation</b>	Unbekannt

### 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

#### Vorbemerkung

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungs- / Modernisierungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages.

#### Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem guten baulichen Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus spätestens mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch (noch) nicht vollständig einschränkt. Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsrückstau betrifft im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der darin sich befindenden Wohnung nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie die Erneuerung der Dacheindeckung nebst Wärmedämmung des Daches sowie dem Ausbau des Spitzbodens (Ausbaureserve) durch Herstellung einer Unterdachkonstruktion nebst Wärmedämmung der obersten Geschosslage, die Erneuerung/ Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbau (z.B. wand- und deckenfeste Ausstattung, etc.).

Sowohl im Innenbereich wie an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind mit Ausnahme von Ausblühungserscheinungen und Putzabplatzungen in Kellergeschoss (dort: im Bereich des erdberührten und aufgehenden Mauerwerks der Wand-Bodenfuge und einem Steigungsmaß von rd. 1,0 m in der Nische des zentralen Wasseranschlusses) augenscheinlich keine wesentlich auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht am Tage der Ortsbesichtigung überwiegend dem mittleren bis gehobenen Standard einer besser ausgestatteten Wohnung und wird auch nach Modernisierung fiktiv als insgesamt überwiegend gehoben beurteilt.

#### Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Gegeben. Das Grundstück ist baulich nicht vollständig ausgenutzt und nicht abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass Aufbauten nicht, Anbauten aber möglich sind.

#### Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

#### Altlasten im Gebäude

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

#### Wirtschaftliche Grundrisslösung

Im Gesamtobjekt gegeben. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem zweiseitig ausgerichteten Raumprogramm und einem damit verbundenen geringfügig erhöhten Verkehrsflächenanteil, von dem gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

#### Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 3,25 m im Erdgeschoss bzw. ca. 3,0 m im Dachgeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

#### Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel und Schäden festgestellt.

## **Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen**

Nein. Wenngleich die baulichen Anlagen bezogen auf das Ursprungsbaujahr ein rechnerisches Alter von 112 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und im Hinblick auf die vor längerer Zeit (überwiegend vor mehr als 20 Jahren), am Stichtag zunächst nunmehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren besitzen, wird hinsichtlich des vorgefundenen Modernisierungsrückstaus unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Hauses infolge fehlender Wärmedämmung des Daches und überwiegend der obersten Geschosslage, der überwiegend energetisch notwendigen Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung von Bädern, der Veränderung des Grundrisses durch den Ausbau des Dachgeschosses, etc. im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser zwar (technisch) den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie am Stichtag (noch) nicht wesentlich einschränkt, jedoch aber das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) zurückbleibt und es sich nur durch (energetisch begründete) überwiegende Modernisierungsmaßnahmen hieran langfristig nutzen lässt.

Für die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie im Sinne dessen energetischer Eigenschaften, der Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbau sowie der Veränderung der Grundrissituation durch den Ausbau des Dachgeschosses wird im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass die damit verbundenen finanziellen Investitionen noch disponibel sind, sich insgesamt aber kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken und sich hieraus eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt ableitet.

Da einer notwendigen nunmehr anstehenden überwiegenden Modernisierung ansonsten keine (öffentlich-rechtlichen) Beschränkungen entgegenstehen, lässt sich am Stichtag eine den baulichen Anlagen zurechenbare (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von nach Modernisierung dann rund 45 Jahren bei einem (fiktiven) Baualter von 35 Jahren des Gesamtobjektes angeben.

## **Kosten für erforderliche Modernisierungen**

Unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung wird zur Würdigung vorstehender Umstände in der nachfolgenden Wertermittlung ein Betrag in Höhe von rd. 1.113 EURO/ m<sup>2</sup> Wohnfläche (alterswertgemindert) zum Ansatz gebracht. Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch im Sinne der Herstellung eines nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügendem Wohnraum erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung / Angebot der Zimmerei und Tischlerei Wittorf GmbH, Norderstedt, vom 06.04.2024 zur Modernisierung des Daches in Höhe von rd. 230.000 EUR, sowie deren Plausibilisierung mittels aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung und der für die weiteren Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung stehenden Modernisierungskosten wird zur Würdigung vorstehender Umstände in der nachfolgenden Wertermittlung ein Betrag in Höhe von rd. 2.544 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche (alterswertgemindert: rd. 1.113 EUR/ m<sup>2</sup> WFL) zum Ansatz gebracht. Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

## **Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung kleinere Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände festgestellt. So weist die Bausubstanz des Bewertungsobjekts in ihrer äußeren Hülle stellenweise und vereinzelt sichtbare Schäden / Instandhaltungsrückstände insbesondere an Außenwänden im Kellergeschoss mit Ausblühungserscheinungen, Farb- und Putzablösungen, etc. auf.

### **Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten**

Im Gutachten wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die vorgefundenen Schadensbilder und Instandhaltungsrückstände den Gebrauchswert der Immobilie bis zu deren Beseitigung nicht wesentlich einschränken und kurz- bis mittelfristig mit problem- und schadensspezifischen Schadensbeseitigungsmaßnahmen sowie vertretbarem Aufwand beseitigt werden können.

Unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung werden die zur Beseitigung der mit den Renovierungs- und Instandsetzungserfordernissen in Verbindung stehenden Kosten mit einem Betrag in Höhe von pauschal 12.000 EUR in der nachfolgenden Wertermittlung zum Ansatz gebracht. Jedoch wird erneut explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Kosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

### **Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

### **Gesamtbeurteilung**

Die hier zu beurteilende Immobilie weist einen überwiegend baultersgemäßen und im Wesentlichen deutlich überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend mittlerer bis gehobener Ausbauqualität auf. Es sind normale Verschleißerscheinungen sowie ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude im Zeitablauf, aber mit Ausnahme der Beheizung überwiegend vor mehr als 20 Jahren modernisiert. Es sind weitere, spätestens mittelfristig notwendige Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baultersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in Nord-Süd-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses wird nach erforderlicher Modernisierung (fiktiv) als insgesamt überwiegend **gehoben** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 3,58).

## 4 BODENWERT

### 4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Bodenwert	
1	Bauland	1.839	693					ja	1.274.427

Bodenwert (rentierliche Anteile) 1.274.427

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

---

**BODENWERT (vorläufig) 1.274.427**

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

---

**BODENWERT (gesamt) 1.274.427**

Entspricht 83,3 % des markangepassten, vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

### Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle<sup>17</sup>: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2023

Ausgangsrichtwert: **825,82 EUR/ m<sup>2</sup>** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 1.700 m<sup>2</sup>, Hummelsbütteler Kirchenweg 13)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 1.839 m<sup>2</sup>
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 1.839 m<sup>2</sup>: 0,8514  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 1.700 m<sup>2</sup>: 0,8693  
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 1.700 m<sup>2</sup> auf 1.839 m<sup>2</sup>:  
 $0,8514 / 0,8693 = - 2,06\% = - 17,01 \text{ €} / \text{m}^2$  (Abschlag für Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße  
Entfällt
- » konjunkturelle Entwicklung  
- 14,0% = - 115,61 € / m<sup>2</sup> (Abschlag für konjunkturell begründete Preissteigerungen von Einfamilienhausbauplätzen)

angepasster Bodenrichtwert = 693,20 € / m<sup>2</sup> rd. **693 € / m<sup>2</sup>**

<sup>17</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

## 4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

### Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2023):<sup>18</sup>

825,82 €/ m<sup>2</sup> für die Baulandfläche vor der Front "Hummelsbütteler Kirchenweg 13" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 1.700 m<sup>2</sup>; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01129172

### Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Der Bodenrichtwert ist nicht aktuell.

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 178 zurückgegriffen.

### Zusätzliche Marktanpassung

Es wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2023, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Baulandmarkt für Einfamilienhausbauplätze im gesamten Stadtgebiet sowie auf das im lokalen Grundstücksgesamtmarkt sich widerspiegelnde allgemeine Angebots- und Nachfrageverhalten sowie die hieraus begründeten Preisentwicklungen bis zum Wertermittlungsstichtag zurückgegriffen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 9). Bei einer zum 01.01.2023 für das Jahr 2022 beobachteten rückläufigen Entwicklung der Bodenrichtwerte für Einfamilienhausbauplätze von - 10% und einer auch im Jahre 2023 anhaltenden rückläufigen Preisentwicklung wird der Bodenrichtwert infolge der auf dem Hamburger Baulandmarkt für Einfamilienwohnhäuser zu beobachtenden allgemeinen Preisentwicklung in Höhe von - 14% (zeitanteilig) zusätzlich angepasst.

<sup>18</sup> Ebenda.

## 5 VERGLEICHSWERT

### 5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung		Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gebäudedefaktor EUR/ m <sup>2</sup>	Wertbestimmend		
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							EUR	
w	A	Wohnen / KG-DG	3,58	1912	EFH	202,1	8.103	ja	1.637.616
g	C	Büro (EG-DG)		1912	BH	70,0	1.547	ja	108.290

w = Wohnen

\*) Standardstufe gem. Anlage G 17

Σ 1.745.906

A = Bauteile I / II: Altbau nebst Anbau

\*\*) tatsächliches Baujahr

C = Bauteile III: Gartenhaus (als Bürohaus)

**Vorläufiger Vergleichswert** **1.745.906**

- zusätzliche Marktanpassung / Preisentwicklung - 12,4% 216.492

**Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert** **1.529.414**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile" 8.500

- Abschläge

Modernisierungskosten an Dach und  
Fach (alterswertgemindert) 1.113 €/ m<sup>2</sup> WFL 225.000

Instandhaltung / Renovierung pauschal 12.000

**VERGLEICHSWERT** **1.300.914**

Entspricht 102,3 % des Grundstückssachwerts (VWT)

### 5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilien- und Bürohäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche.

Der Gebäudedefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohn-/ Nutzflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser sowie für Büro- und Geschäftshäuser und einem mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern sowie von Büro- und Geschäftshäusern in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstückes übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudedefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

#### Hinweis:

Wenngleich zumindest teilweise zu Wohnzwecken (aus Parteivortrag entnommen) ungenehmigt genutzt, ist das unmittelbar als Längsbau entlang der östlichen (rückwärtigen) Grundstücksgrenze vorhandene "Gartenhaus" in seinem äußeren Erscheinungsbild und den bauseits (augenscheinlich) vorhandenen Beschaffenheitsmerkmalen (i.S. von Ausstattungsdetails der Einzelgewerke wie Dacheindeckung und Entwässerung, Fassade, Fenster, Außentüren, Beheizung, etc.) im Zeitablauf aufwändig instand gehalten und modernisiert worden, obgleich ausdrücklich (i.S. des formellen Baurechts des Baugenehmigungsbescheides vom 15.11.2013 (Gz.: NWBZ/04772/2010):

"Die Räume dürfen nur Hobby- und nicht Wohnzwecken dienen"

die Nutzung des Bauteils "Gartenhaus" nicht dem Wohnen (dauerhafter Aufenthalt von Menschen) zugeführt werden kann. Zur Wertfindung wird, da nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienend, hilfsweise auf eine Büronutzung und damit auf die Objektart "Bürohaus" abgestellt.

## Vergleichsfaktor/ Gebäudefaktor

### Statistische Grundlagen:

Gebäudefaktor für *Einfamilienhäuser* ( $GF_{EFH}$ ): Stichprobengrundgesamtheit 15.937 Kauffälle von frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 6.634 Kauffälle für freistehendes Einfamilienhaus), ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009-2020, ohne Normaleigentum, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte.

Gebäudefaktor für *Bürohäuser* ( $GFB_H$ ): Stichprobengrundgesamtheit 314 Kauffälle von Büro- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2009-2022, mit einem Wohnflächenanteil kleiner als 20%, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse.

### Einflussgrößen:

#### a. Einfamilienhäuser

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandensein von Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohnfläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Gebäudefaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor hat die Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, das Vorhandensein eines Kfz-Carports oder Kfz-Stellplatzes, die Erschließung des Grundstücks / Lage zur Straße als Pfeifenstielgrundstück, der Endenergiebedarf sowie das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

#### b. Büro- und Geschäftshäuser

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Bürohäuser und einer Wertrelevanten Geschossflächenzahl ("WGfZ") von 1,0 (NormBRW'22), *Baujahr* und *Alter*, *Anteil einer gegebenenfalls vorhandenen Ladenfläche an der Nutzfläche*, *Vermietungs-/ Ertragssituation* (Miethöhenfaktor, abgeleitet aus 314 Kauffällen und einer Spanne der tatsächlich gezahlten Netto-Kaltmiete von 3,64 - 68,16 €/ m<sup>2</sup> NFL, im Mittel: 12,96 €/ m<sup>2</sup> NFL zur Beurteilung/ Bewertung der tatsächlich gezahlten Miete gegenüber der Marktmiete), *Gebäudeart* sowie *zeitlicher Bezug* des Vergleichswertfaktors für Bürohäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 16 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 23%.

### Anpassungen:

#### a. Einfamilienhäuser

Für das Bewertungsobjekt (EFH) wird eine Korrektur aufgrund dessen guter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 1,1863 für den NormBRW'20 = 810 €/m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,926, für die Baualterklasse 1960-1969), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,184 für die Grundstücksgröße von 1.839 m<sup>2</sup>), des Kellers (Kellerfaktor: 1,042 für den vorhandenen Keller von über mindestens 75% der Grundfläche), der Garage (Garagenfaktor: 1,008 für das Vorhandensein einer Kfz-Kleingarage), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,8817 für die Wohnfläche von 202,1 m<sup>2</sup>), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0299 für die Standardstufe 3,58 nach (fiktiver) Modernisierung, dem Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,03), der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse (Geschossfaktor: 1,023 für 2 Vollgeschosse), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteiffaktor: 1,022 für den Stadtteil: Fuhlsbüttel) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,159 für das Berichtsjahr 2022) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das Baualter am Bewertungsstichtag größer als 30 Jahre, ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da einseitige Erschließungseinrichtung vorhanden), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Fußbodenheizungsfaktors (bei fehlender Fußbodenheizung), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum, sowie des Stellungsfaktors, da freistehendes Gebäude.

#### *b. Büro- und Geschäftshäuser*

Für das Bewertungsobjekt (GH) wird eine Korrektur aufgrund dessen mäßiger Lage als Bürohaus im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,8090 für den NormBRW'22 = 610 €/ m<sup>2</sup>), der Miethöhe (Miethöhenfaktor: 0,5646 für die tatsächlich gezahlte Netto-Kaltmiete als Marktmiete in Höhe von 5,03 und Referenzmiete in Höhe von 11,40 €/ m<sup>2</sup> NFL) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,87 für das Berichtsjahr 2022) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Altersfaktors entfällt, da das Baualter am Bewertungsstichtag größer als 15 Jahre ist, ebenso der Ansatz des Ladenanteilsfaktors an der Nutzfläche sowie des Gebäudeartfaktors (da keine Ladenfläche vorhanden).

### **Zusätzliche Marktanpassung**

Es wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Aktualisierung des Gebäudefaktors 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die am Hamburger Grundstücksmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachtende allgemeine Preisentwicklung zurückgegriffen, wie sie sich beispielsweise in der Auswertung der am lokalen Grundstücksmarkt im Jahre 2022 abgeschlossenen tatsächlichen Gesamtkaufpreise durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg widerspiegelt, zurückgegriffen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 11). Die mit der auch im Jahre 2023 anhaltend rückläufige Preisentwicklung für freistehende Einfamilienhäuser wird (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag extrapolierend) in Höhe von - 12,4% zusätzlich angepasst.

### **Flächenermittlungen**

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmass, insbesondere für die Flächen im Kellergeschoss, den vorhandenen Außenflächen (Terrassen und Loggia) sowie den Flächen im Spitzboden (Ausbaureserve). Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

Da mir eine Innenbesichtigung des Gartenhauses nicht ermöglicht wurde (s. Ziff. 1.3), sind die Angaben zur Größe der Nutzfläche des "Gartenhauses" dem vorliegenden Mietvertrag vom 25.04.2004 entnommen. Der aus der Bauakte entnommenen und behördlicherseits genehmigten Bauzeichnung des Mauerers R. Hornhardt vom 02.04.1968 (BV 8-3) zufolge sind die dort vorhandenen Eintragungen zur Größe der Nutzfläche mit rd. 63, m<sup>2</sup> angegeben. Infolge der mangelnden Innenbesichtigung werden die Angaben des Mietvertrages zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### *Gesondert zu veranschlagende Bauteile*

Für das Hauseingangstreppepodest, das Holz-Gartenhaus sowie die 2 Kfz-Blech-Fertigteilgaragen wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 8.500 EURO berücksichtigt.

#### *Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen*

Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" sowie am inneren Ausbau der Immobilie wird ein Abschlag für die (noch) disponiblen Modernisierungskosten in Höhe von rd. 225.000 EUR (rd. 1.113 EUR/ m<sup>2</sup> WFL, alterswertgemindert) in der Wertermittlung vorgenommen.

#### *Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen*

Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 12.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

## 6 SACHWERT

### 6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		m² BGF/ An-zahl [Stck.]	EUR/ m² / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	Hauptgebäude	1.1	1912	80	45	371,7	2.804	Linear	43,75	586.264
B	Anbau	1.1	1995	80	45	41,9	2.773	Linear	43,75	65.356
C	Gartenhaus	1.1	1912	80	45	62,9	3.152	Linear	43,75	111.522
D	Doppelgarage	1.1	unb.	80	45	2 Stck.	15.588	Linear	43,75	17.537

Grdst.-teilfläche-Nr. 1.1: Gesamtfläche \*) ursprüngliches Baujahr \*\*) Kostenkennwerte für Garagen:  $\Sigma$  780.679 gem. Sachwertmodell GAA (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023)

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>		780.679
+ Außenanlagen	0%	0
<b>Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen</b>		<b>780.679</b>
+ Bodenwert		1.274.427
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>2.055.106</b>
- Marktanpassung	23,27%	478.223
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>1.576.883</b>
+ zusätzliche Marktanpassung / Preisentwicklung	3,8%	59.922
<b>Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>		<b>1.636.805</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"		8.500
- Abschläge		
Modernisierungskosten an Dach und Fach (alterswertgemindert)	1.113 €/ m² WFL	225.000
Instandhaltung / Renovierung	pauschal	12.000
<b>SACHWERT</b>		<b>1.408.305</b>

Entspricht rd. 108,3% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

### 6.2 Erläuterungen zum Sachwert

#### Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 119 ff.). Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die Kostenkennwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021. Die Flächenangaben basieren auf eigene Berechnungen und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen im nicht ausgebauten Dachgeschoss und der Terrasse. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

## Normalherstellungskosten für die Gebäude A bis D

### Gebäude A: Haupthaus / Altbau (Bauteil I)

Gebäudetyp: 1.01, Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend gehoben - Standardstufe 3,58

Normalherstellungskosten: 925 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,732 (+ 73,2 %)  
((mit: 1,732 = 173,2 [Stand: 01/2023] / 100,0 [Stand: 2010 = 100])

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.804 €/ m<sup>2</sup> BGF.

### Gebäude B: Anbau (Bauteil II)

Gebäudetyp: 1.23, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach, Ausstattungsstandard überwiegend gehoben - Standardstufe 3,58

Normalherstellungskosten: 1.307 €/ m<sup>2</sup>

- Abschlag wegen konstruktiver Gegebenheiten (fehlende Umfassungswände, Ausbau, Fenster: 30%)  
= bauteilbezogene, objektspezifische Normalherstellungskosten: 915 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,732

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.773 €/ m<sup>2</sup> BGF.

### Gebäude C: "Gartenhaus" (Bauteil III)

Gebäudetyp: 6.1, Bürogebäude, Massivbau, Ausstattungsstandard mittel - Standardstufe 3,0

Normalherstellungskosten: 1.040 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (18%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,732

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.175 €/ m<sup>2</sup> BGF.

### Gebäude B:

Gebäudetyp: Kfz-Kleingarage als Doppelgarage

Kostenkennwert nach Sachwertmodell (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023): 9.000 € / Stück

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor 1,732

Der angepasste Kostenkennwert beträgt rd. 15.588 €/ Stck.

## Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

## Außenanlagen

Kein gesonderter Ansatz für Außenanlagen; die Anlagen sind konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in den Herstellungskosten im üblichen Umfang enthalten (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 118)

## Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts nach Modernisierung dann rund 45 Jahren (fiktiv) 45 Jahre.

## Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2023, S. 118 ff.

### Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* ( $SWF_{EFH}$ ): Stichprobengrundgesamtheit 3.536 Kauffälle von Einfamilienhäusern (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus) ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau.

### Einflussgrößen:

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (NormBRW'20), *vorläufige Sachwerthöhe*, *Bodenwertanteil*, tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr*, *Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandensein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Wärmepumpe, Größe der Wohnfläche, Dachausbau), *Modernisierungsgrad*, *Lage* des Grundstücks zu umgebenden Straßen, *Wohnungsanzahl*, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 194 Kauffällen aus dem Jahr 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

### Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen guter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 1,049 für den NormBRW'20 = 810 €/m<sup>2</sup>), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,7908 für den vorläufigen Sachwert 2.055.106 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 1,0109 bei einem Bodenwertanteil von 62,01%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,880 für die Grundstücksgröße von 1.839 m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 1,007 für die Baujahresklasse bis 1919), der Restnutzungsdauer nach (fiktiver) Modernisierung (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0065, für das für die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren), des Kellers (Kellerfaktor: 1,054 für den vorhandenen Keller von über mindestens 75% der Grundfläche), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,2242 für die Wohnfläche: 202,1 m<sup>2</sup>), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,05518 bei individueller (fiktiver) Modernisierungspunktzahl: 13 Punkte), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,978 für den Stadtteil Fuhlsbüttel) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,932 für das Berichtsjahr 2022) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt, da Lage des Grundstücks zur Straße als Reihengrundstück und damit keine Ecklage, des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Dachfaktors (bei Eingeschossigkeit und Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung vorhanden), des Solarenergiefaktors (da keine Fotovoltaik oder Solarthermie vorhanden), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden), sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

## **Zusätzliche Marktanpassung**

Da die NHK 2010 verfahrensimmanent auf die Bundesdurchschnittswerte abstellen, wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Aktualisierung des Gebädefaktors 01.01.2022, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung aufgrund der vorherrschenden Baupreisentwicklungen für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex 179,1 [Stand 11/2023, 2010 = 100] für Wohngebäude zurückgegriffen und auf den Stichtag bezogen extrapoliert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird infolge der für Wohnhäuser zu beobachtenden allgemeinen Preisentwicklung von 3,8% zusätzlich angepasst.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### *Gesondert zu veranschlagende Bauteile*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Das Hauseingangstreppenpodest, das Holz-Gartenhaus sowie die 2 Kfz-Blech-Fertigteilegaragen werden werterhöhend mit 8.500 EUR (geschätzt) angesetzt.

### *Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" sowie am inneren Ausbau der Immobilie wird ein Abschlag für die (noch) disponiblen Modernisierungskosten in Höhe von rd. 225.000 EUR (rd. 1.113 EUR/ m<sup>2</sup> WFL, alterswertgemindert) in der Wertermittlung vorgenommen.

### *Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 12.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

## 7 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert (gesamt)	1.274.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	1.637.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig, marktangepasst)	<b>1.529.000 EUR</b>
<b>- Abschläge</b> (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	8.500 EUR
	- Abschläge	
	Instandsetzungskosten                      pauschal	12.000 EUR
	Modernisierungskosten an Dach und Fach (alterswertgemindert)                      rd. 1.113 €/ m <sup>2</sup> WFL	225.000 EUR
<b>Verkehrswerte</b>	lastenfrei (gerundet)	<b>1.300.000 EUR</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/ m <sup>2</sup> WFL	<b>6.432</b>
	Bodenwertanteil	(rd. 1.274.000 EUR)                      98%
<b>Grundstück</b>	Grundstücksgröße	1.839 m <sup>2</sup>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	ca. 202,1 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche (gem. Mietvertrag vom 25.05.2004)	ca. 70 m <sup>2</sup>
	Gesamt	272,1 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern und Bürogebäude bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt infolge des bestehenden Modernisierungsrückstaus für das Objekt im fiktiv modernisierten Soll-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für den marktangepassten, vorläufig Vergleichswert am Stichtag (hier: 1.529.414 EUR):  
7.568 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (7.568 €/m<sup>2</sup> WFL für den marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert bzw. 8.100 EUR/m<sup>2</sup> WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Fuhlsbüttel und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

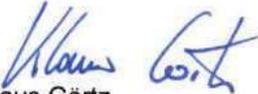
Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m <sup>2</sup> / Durchschnittlicher Kaufpreis
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
ImmoWelt:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Fuhlsbüttel			<b>5.872</b>
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Hummelsbütteler Kirchenweg 9	4.200	9.650	<b>5.257</b>
- Marktwert EUR	1.306.840	1.534.116	<b>1.429.500</b>
ImmoScout24:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Fuhlsbüttel, 1. Quartal 2024	4.339	11.436	<b>5.965</b>
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Hummelsbütteler Kirchenweg 9	5.970	10.168	<b>7.529</b>
Immobilienmarktbericht Hamburg 2023:			
- Gesamtkaufpreise EUR Fuhlsbüttel, Ein- und Zweifamilienhäuser	748.000	842.000	<b>761.000</b>
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	100.000	8.100.000	<b>1.090.000</b>
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr vor 1919 5 Kauffälle	5.815	12.821	<b>7.847</b>

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig unter dem marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

## 8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 13.02.2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 31.05.2024

  
Klaus Görtz

M.Sc. in Real Estate Valuation,  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH),  
für Immobilienbewertung  
Dipl.-Volkswirt (Univ.)  
- Sachverständiger -



## 9 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.*: Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung, Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Lohr, R.-P.*: Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr*: Hamburger Mietenspiegel 2021, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2022, Hamburg
- Gärtner, S.*: Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg*: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2023, Hamburg
- Kleiber, W.*: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland*: Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 18.07.2023]

### Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 176)
- DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1998 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

### Periodika:

- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

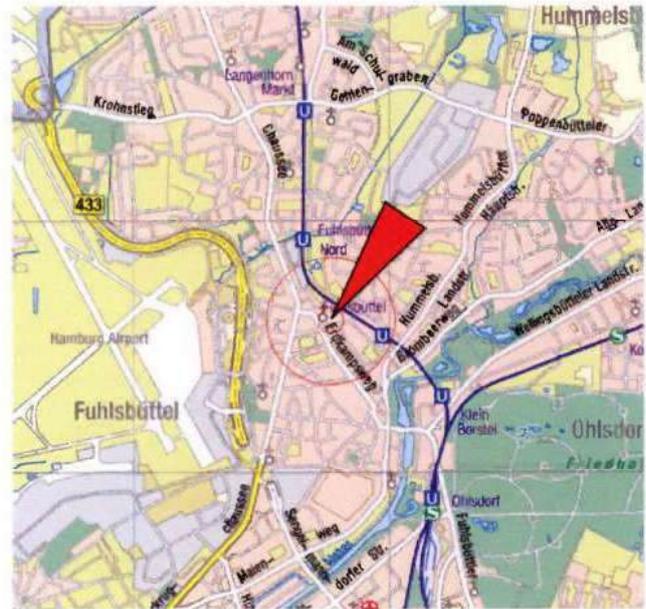
# Anlage G 1

## Umgebungsplan

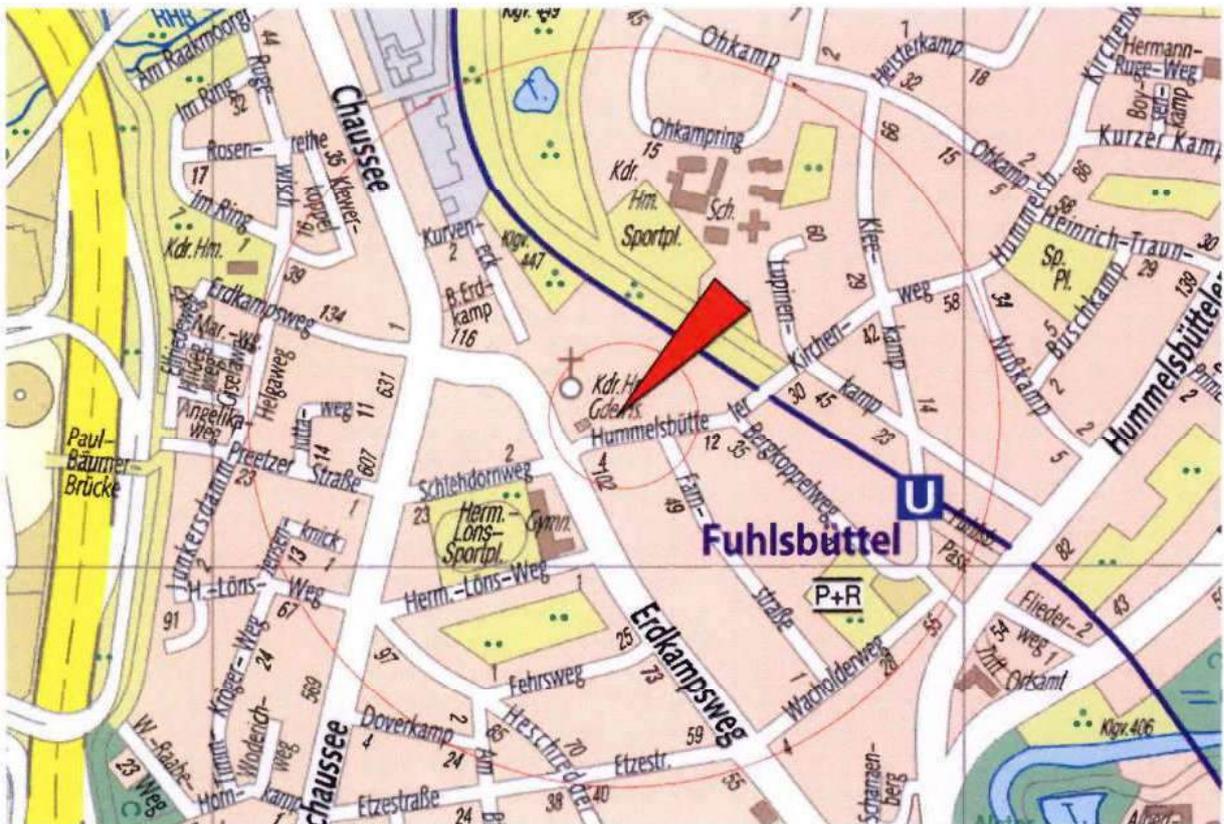
Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -  
Hummelsbütteler Kirchenweg 9  
22335 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte  
Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# Anlage G 2

## Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -

Hummelsbütteler Kirchenweg 9

22335 Hamburg



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

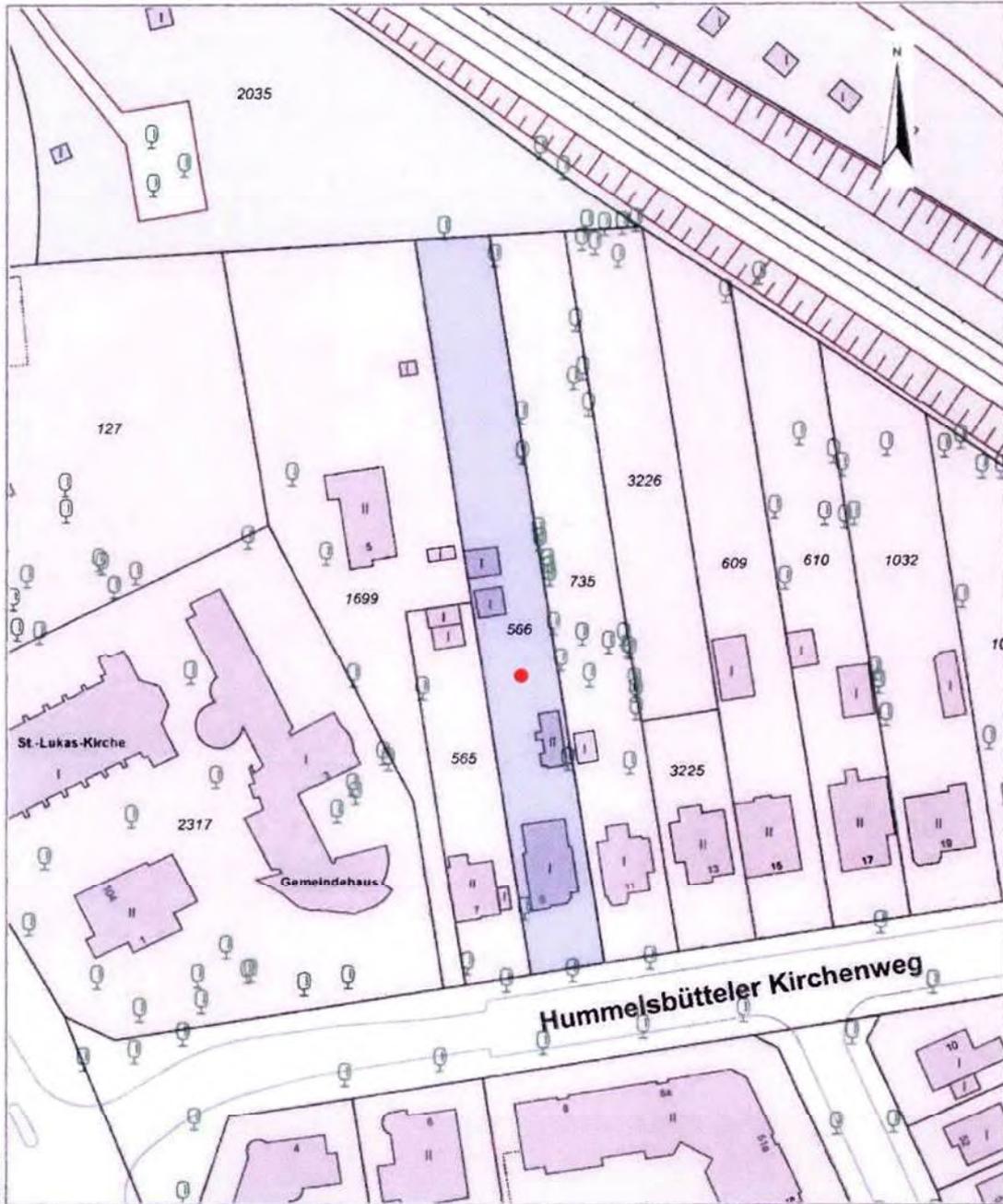
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.09.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1451940

Flurstück: 566

Gemarkung: Fuhsbüttel



37967354  
5943209  
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.

● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne  
Feldbreite ( West / Ost ): ca. 170 m  
Feldbreite ( Nord / Süd ): ca. 200 m



● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

## Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 25.09.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1451940

### Flurstück 566 Gemarkung Fuhlsbüttel Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Hummelsbütteler Kirchenweg 9,  
Fläche: 1839 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1 839 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)  
Hinweise zum Flurstück: Städtebauliches Erhaltungsgebiet "BP 431.019" "Fuhlsbüttel 19/Langenhorn 41"  
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg  
Grundbuchbezirk Fuhlsbüttel  
Grundbuchblatt 2126  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer: 5 Gesellschaft bürgerlichen Rechts  
5.1  
5.2

**Beachte:**

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben zu Eigentümern unkenntlich gemacht.



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1451940

25. September 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Hummelsbütteler Kirchenweg 9

Für das Flurstück 566 ---

der Gemarkung Fuhlsbüttel ---

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 baulastähnliche 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, Kümmelstraße 6, 20249 Hamburg,  
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



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

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

Klaus Görtz  
Sachverständiger  
Elisenstraße 3  
22087 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gansemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4247 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartner: Herr Freese  
Zimmer:  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de  
**Az.: B321/4 FU 2126**  
Hamburg, 06.12.2023

Bescheinigung  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Hummelsbütteler Kirchenweg 9  
Grundbuch: Fuhsbüttel  
Blatt: 2126  
Flurstück: 566

Erschließungsbeiträge

Die Straße Hummelsbütteler Kirchenweg ist endgültig hergestellt worden.  
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Hummelsbütteler Kirchenweg liegt ein Mischwassersiel.  
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n  
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

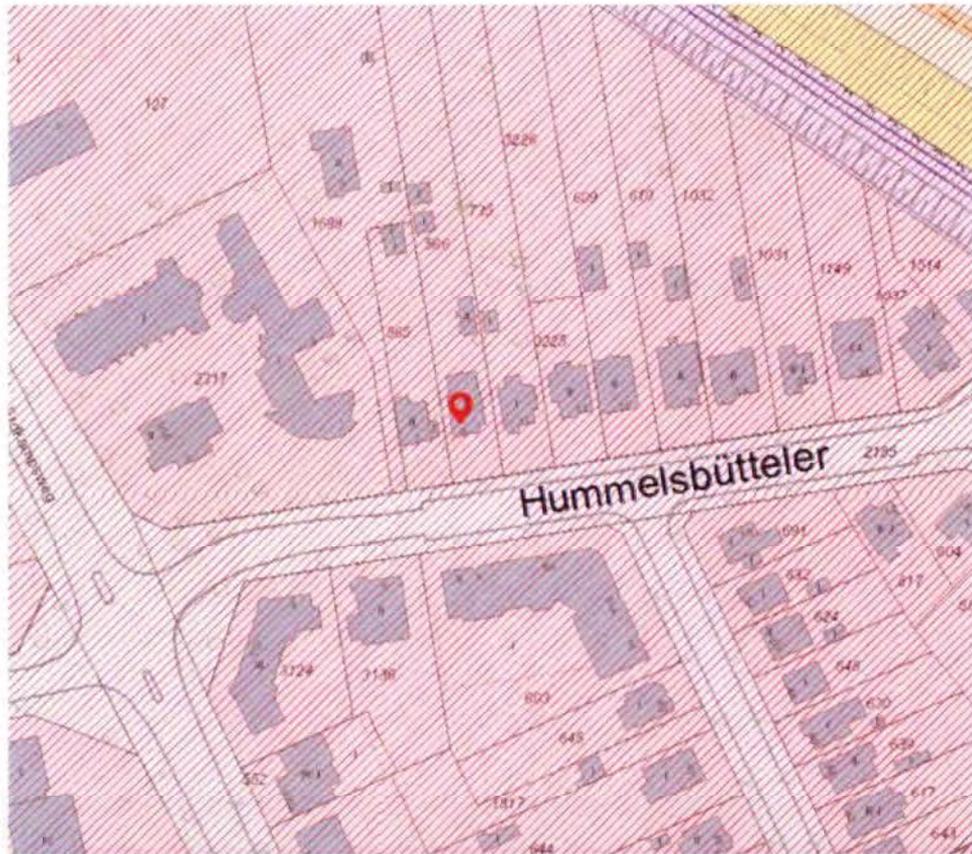
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von  
Anschlussleitungen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.

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

Freese



**Drohnenflugverbotszonen Flugplätze**

<b>Flughafenname</b>	Flughafen Hamburg
<b>Objektbeschreibung</b>	Flughafen

● Bewertungsobjekt

Maßstab:

ohne



● Bewertungsobjekt



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: 01129172**

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	1700
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	825,82 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbütteler Kirchenweg 13
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Fuhlsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	55003
Baublock	431035

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



 Bewertungsobjekt



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: 01129172

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	1700
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	912,75 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.050 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbütteler Kirchenweg 13
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Fuhlsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	55003
Baublock	431035

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



 Bewertungsobjekt



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: 01129172

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

Beltrags- 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	1700	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	704,12 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	810 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbütteler Kirchenweg 13
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Fuhlsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	55003
Baublock	431035

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



● Bewertungsobjekt



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: 01529172

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

Beitrags- u. abgaberechl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	BH Bürohäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	344,62 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	610 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbütteler Kirchenweg 13
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Fuhlsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	55003
Baublock	431035

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

# Anlage G 8

## Bebauungsplan

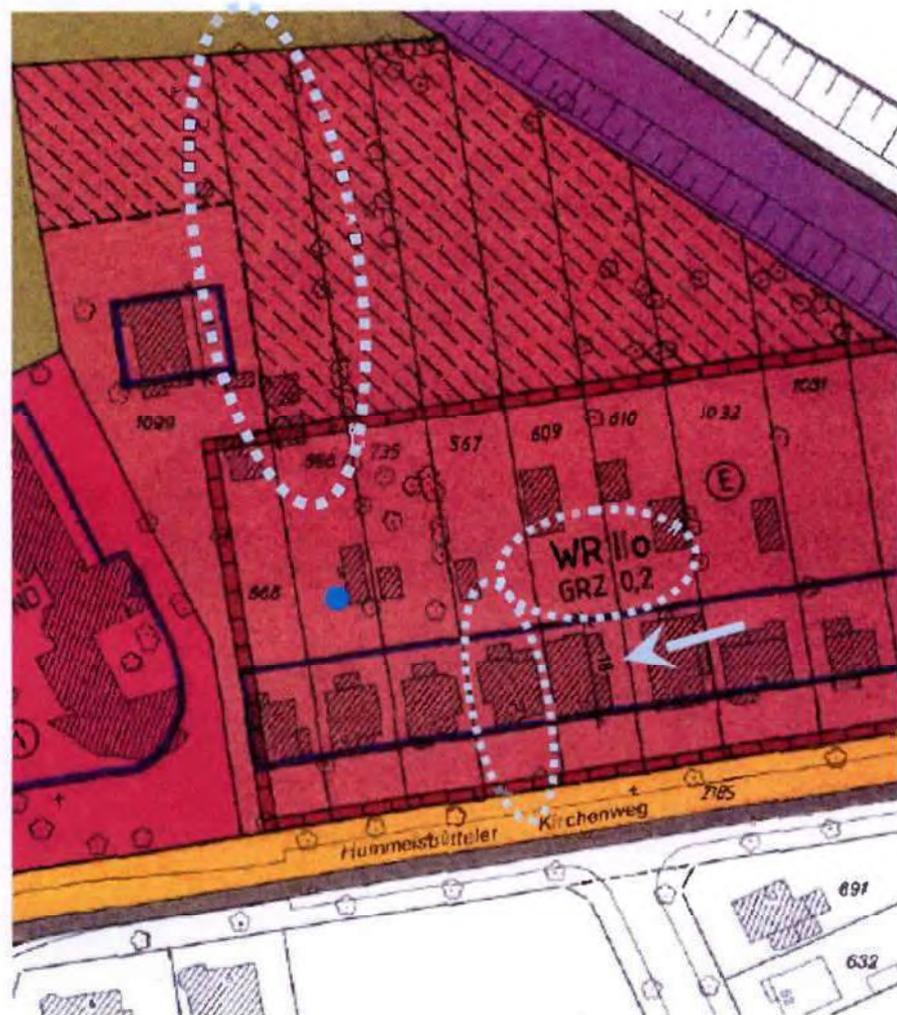
- Fuhsbüttel 19/ Langenhorn 41 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -

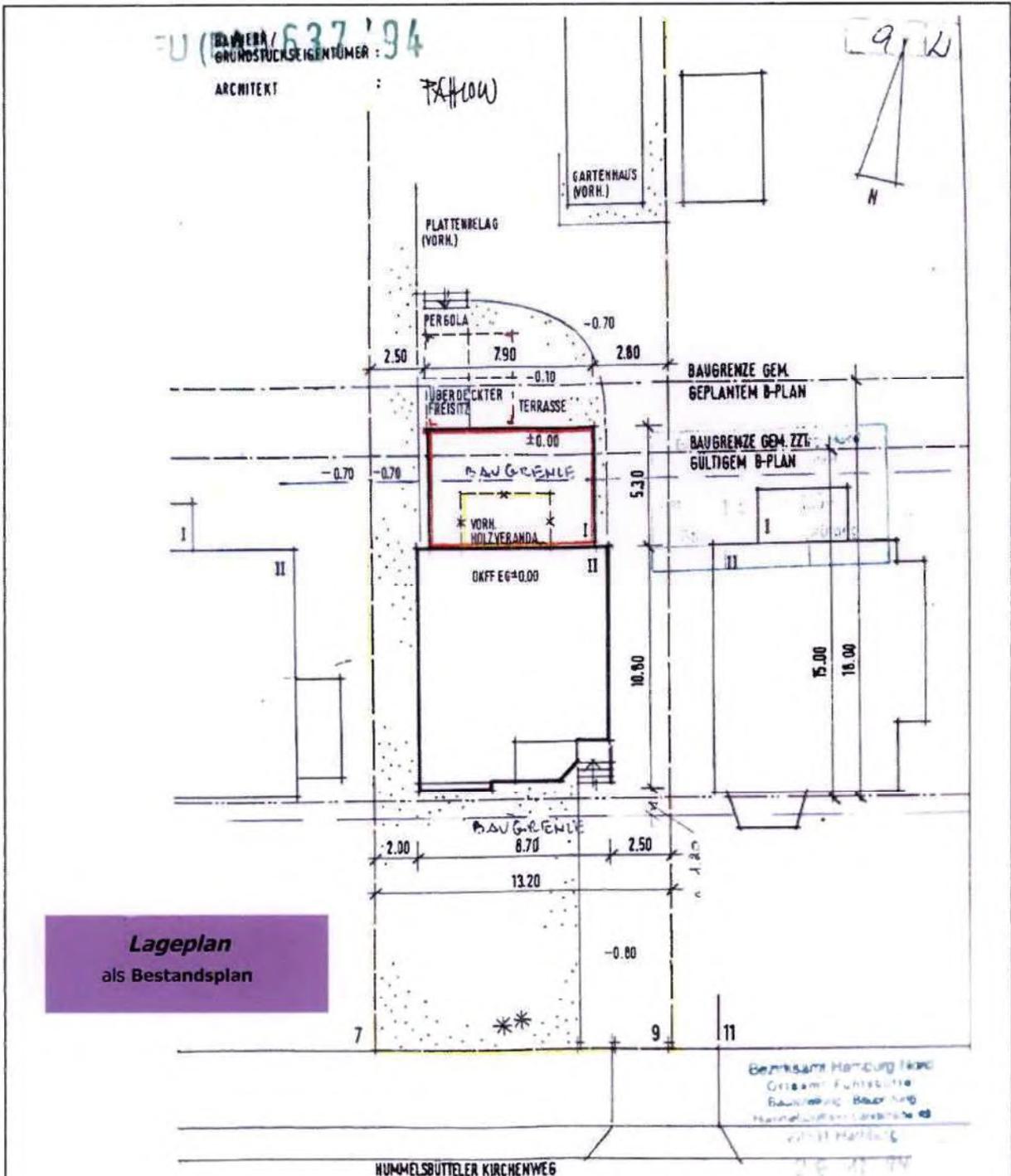
Hummelsbütteler Kirchenweg 9

22335 Hamburg



- Bewertungsobjekt
- ■ ■ Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Kerngebiet
	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Luftgeschoß, Brücke
	Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
	Fläche für den Gemeinbedarf
①	(Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Lukas)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
o	Straßenhöhe bezogen auf NN
	Versorgungsfläche
	Grünfläche
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Sonstige Abgrenzung
z.B. (a)	Besondere Festsetzungen (vergl. § 2)
	Schutzwall
⊙	Erhaltung von Einzelbäumen
	Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
Nachrichtliche Übernahmen	
	Oberirdische Bahnanlage
	Wasserfläche
	Lärmschutzbereich, Schutzzone 2
Kennzeichnungen	
	Vorhandene unterirdische Abwasserteilung
	Vorhandene Gebäude

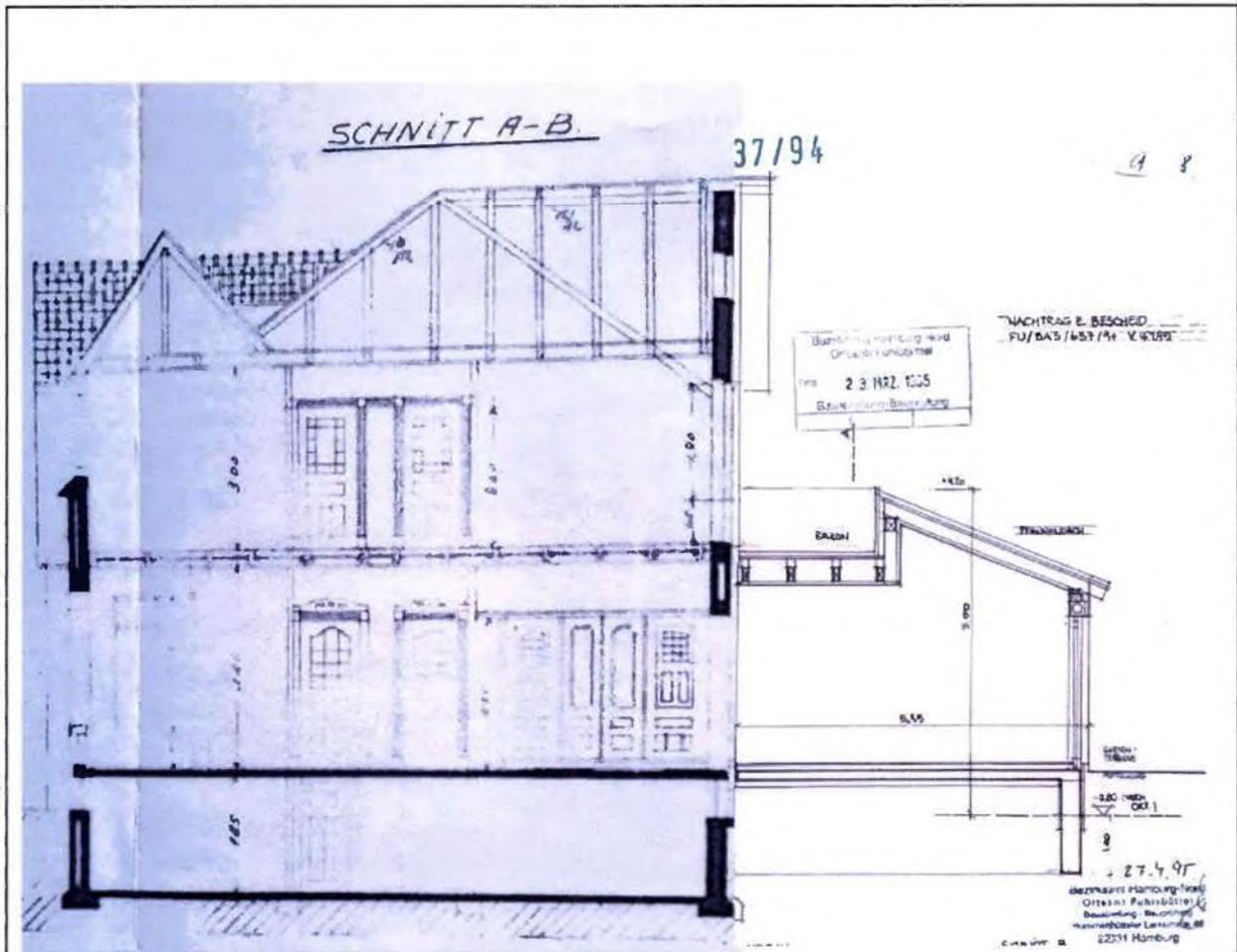


**Lageplan**  
 als Bestandsplan

**Hinweise:**

- Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zu den Bauvorhaben
- › "Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses" des Architekten [redacted] aus dem Jahre 1911
  - › "Erweiterung einer Veranda eines vorhandenen Einfamilienhauses" des Architekten, [redacted] aus dem Jahre 1994/ 1995 (BV 9/8-11)
  - › "Neubau eines Stallgebäudes" des Architekten [redacted] aus dem Jahre 1911
  - › "Umbau des Stallgebäudes zu einem Gartenhaus" des [redacted] aus dem Jahre 1968
- mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

**Maßstab: ohne**



Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1911

**Bestandsplan** 9/8 des  
zum Bauvorhaben

"Errichtung eines Einfamilienhauses"

Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1995

**Bestandsplan** 9/8 des  
zum Bauvorhaben

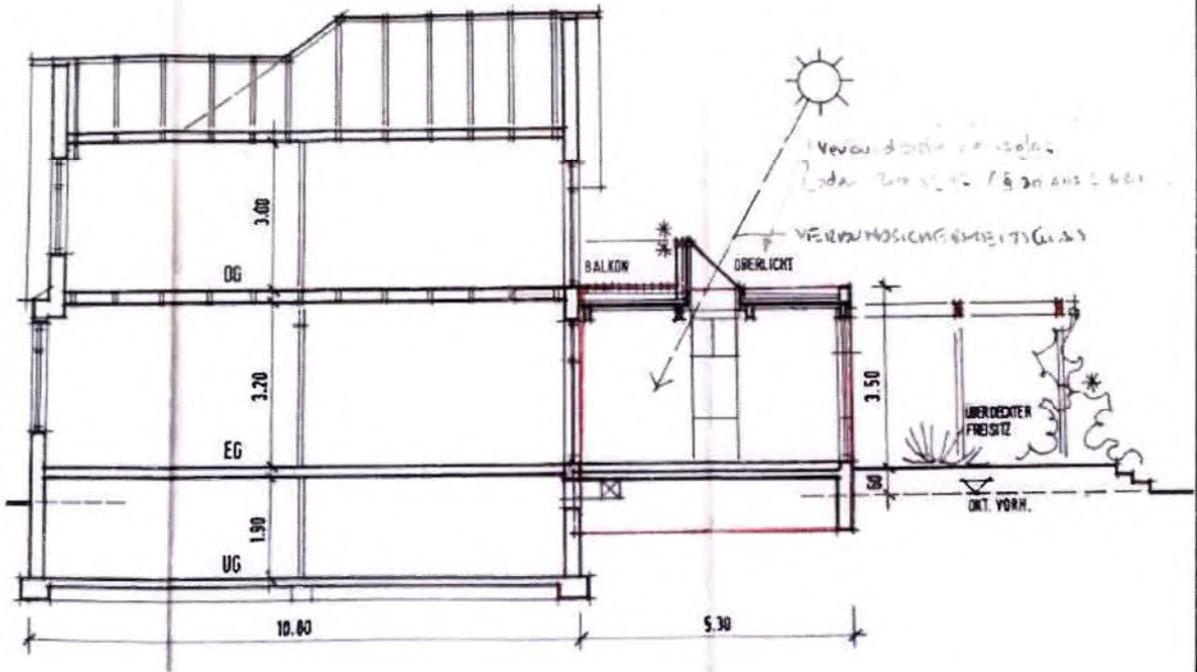
"Erweiterung einer Veranda eines Einfamilienhauses",  
1. Nachtrag "Änderung der Dachform"

**Schnitt** (Bestandspläne)  
als Längsschnitt

Maßstab: ohne

FU (BA3) 637/94

9/4



Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1994

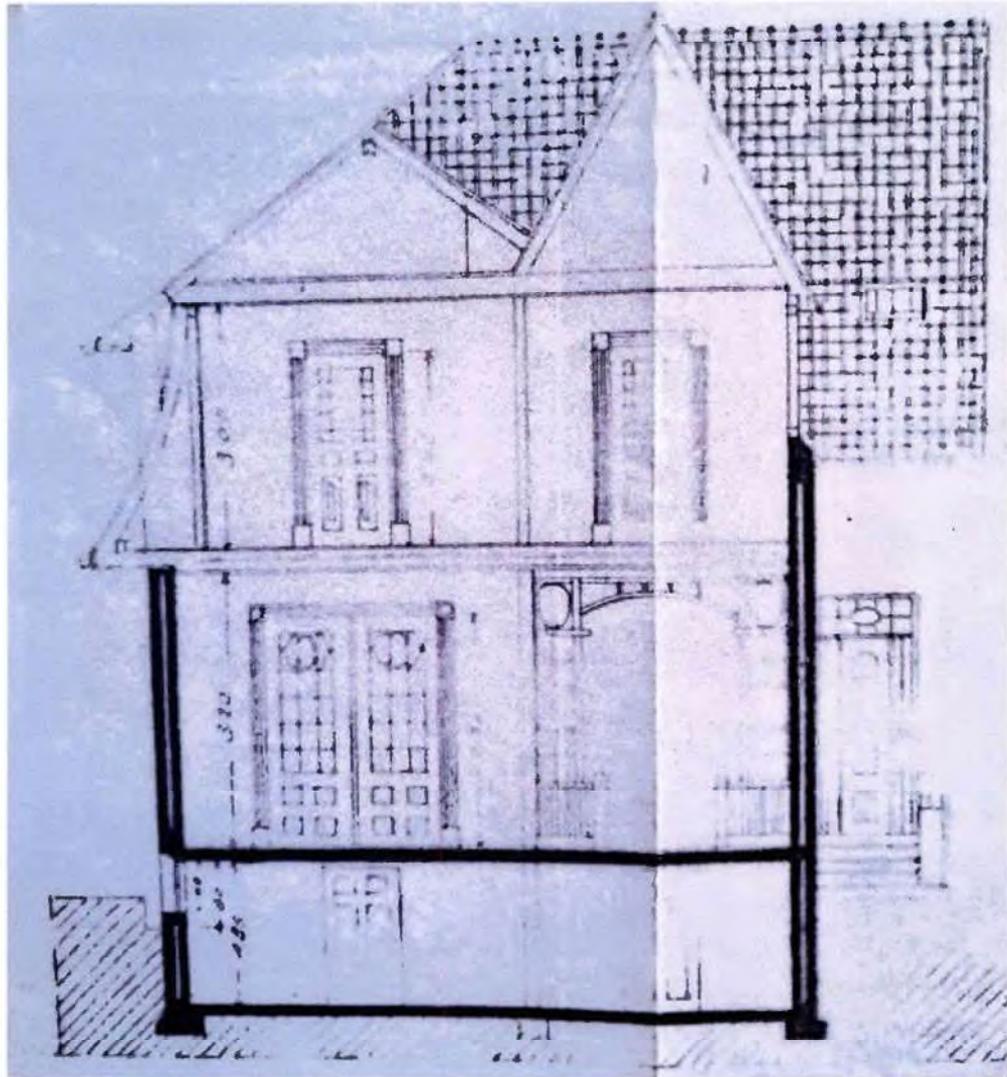
Bestandsplan 9/4 des Architekten

"Erweiterung einer Veranda eines Einfamilienhauses"

zum Bauvorhaben

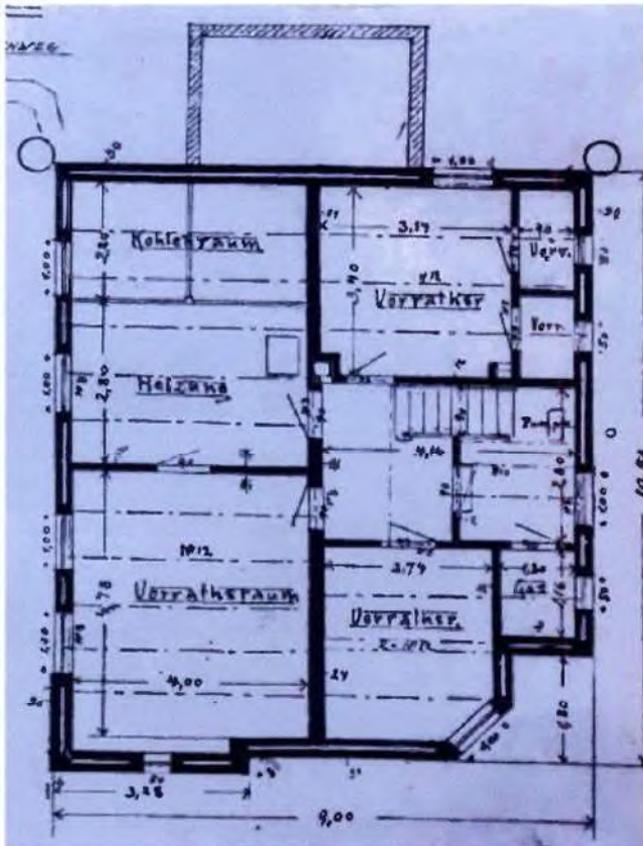
**Schnitt** (Bestandsplan 9/4)  
als Längsschnitt

Maßstab: ohne

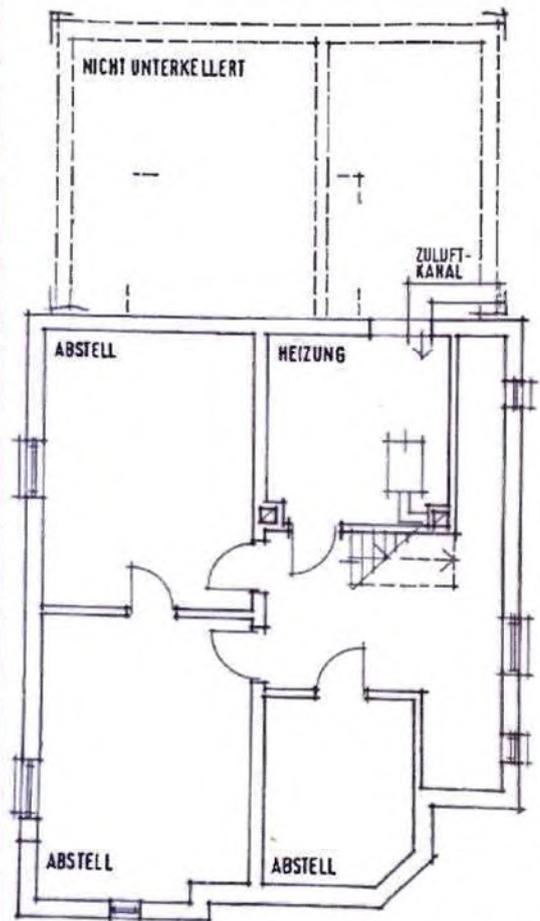


**Schnitt** (Bestandspläne)  
als Querschnitt

Maßstab: ohne



Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1911



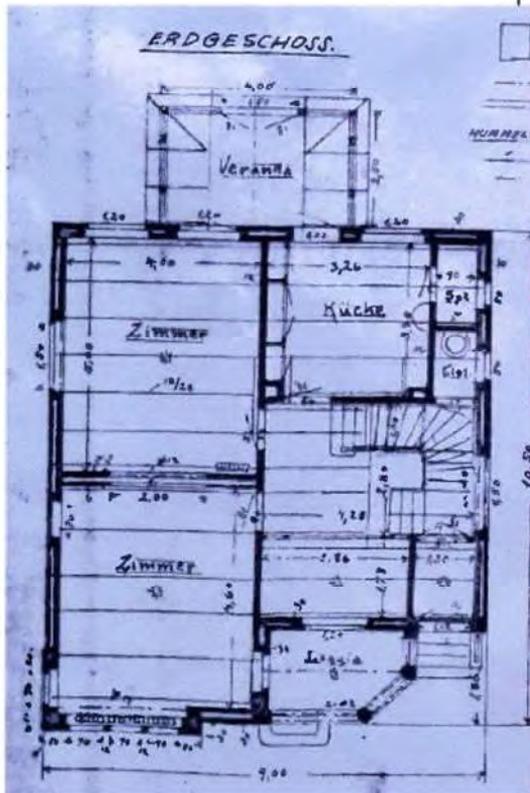
Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1994

**Bestandsplan** 9/10 des  
Architekten

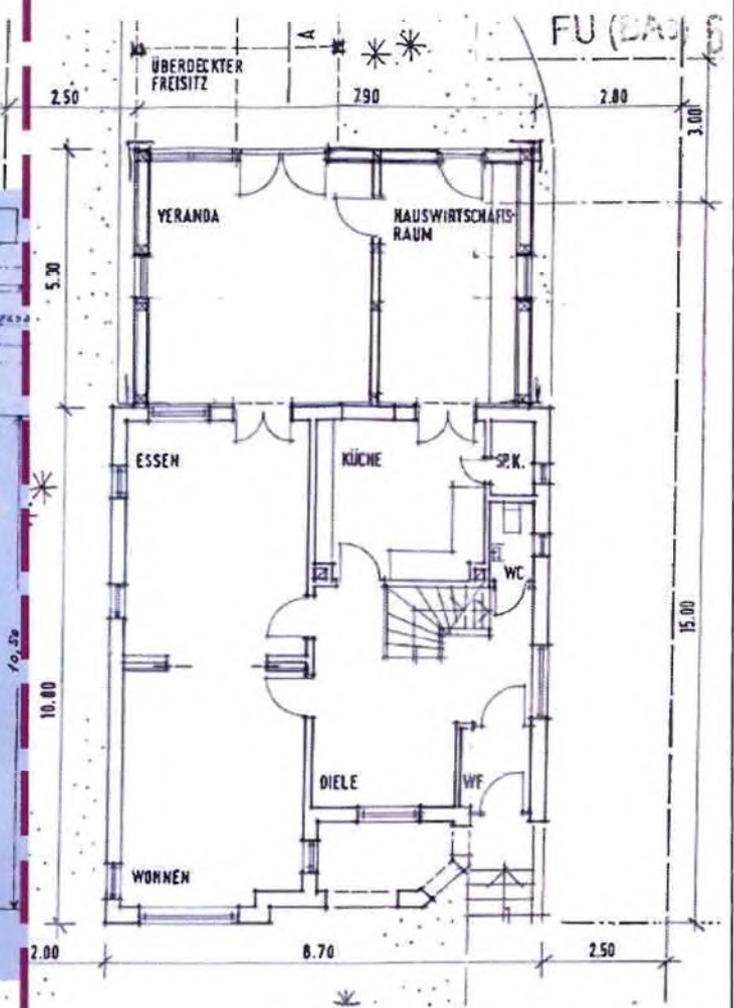
**Kellergeschoss**

Maßstab: ohne





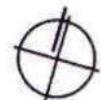
Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1911



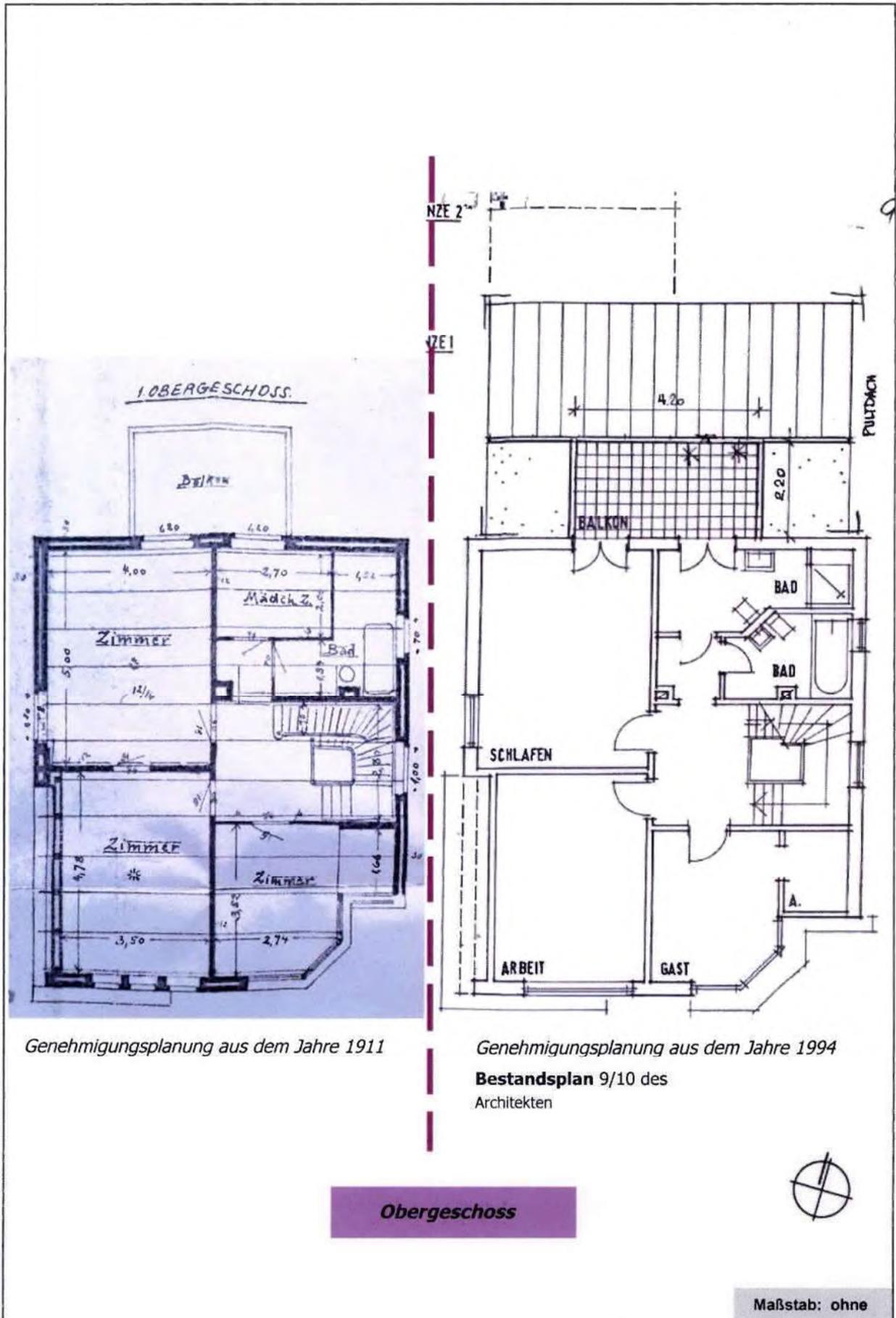
Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1994

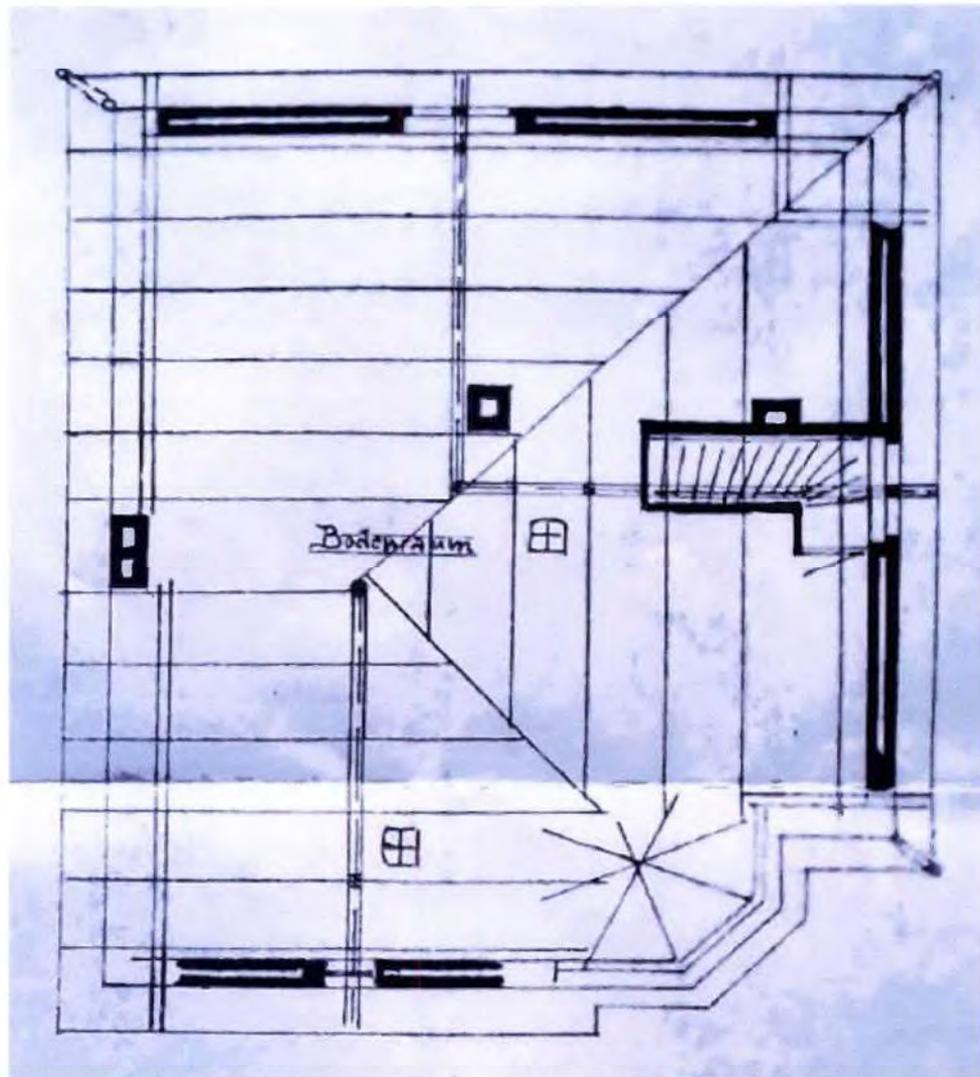
Bestandsplan 9/10 des  
Architekten

**Erdgeschoss**



Maßstab: ohne





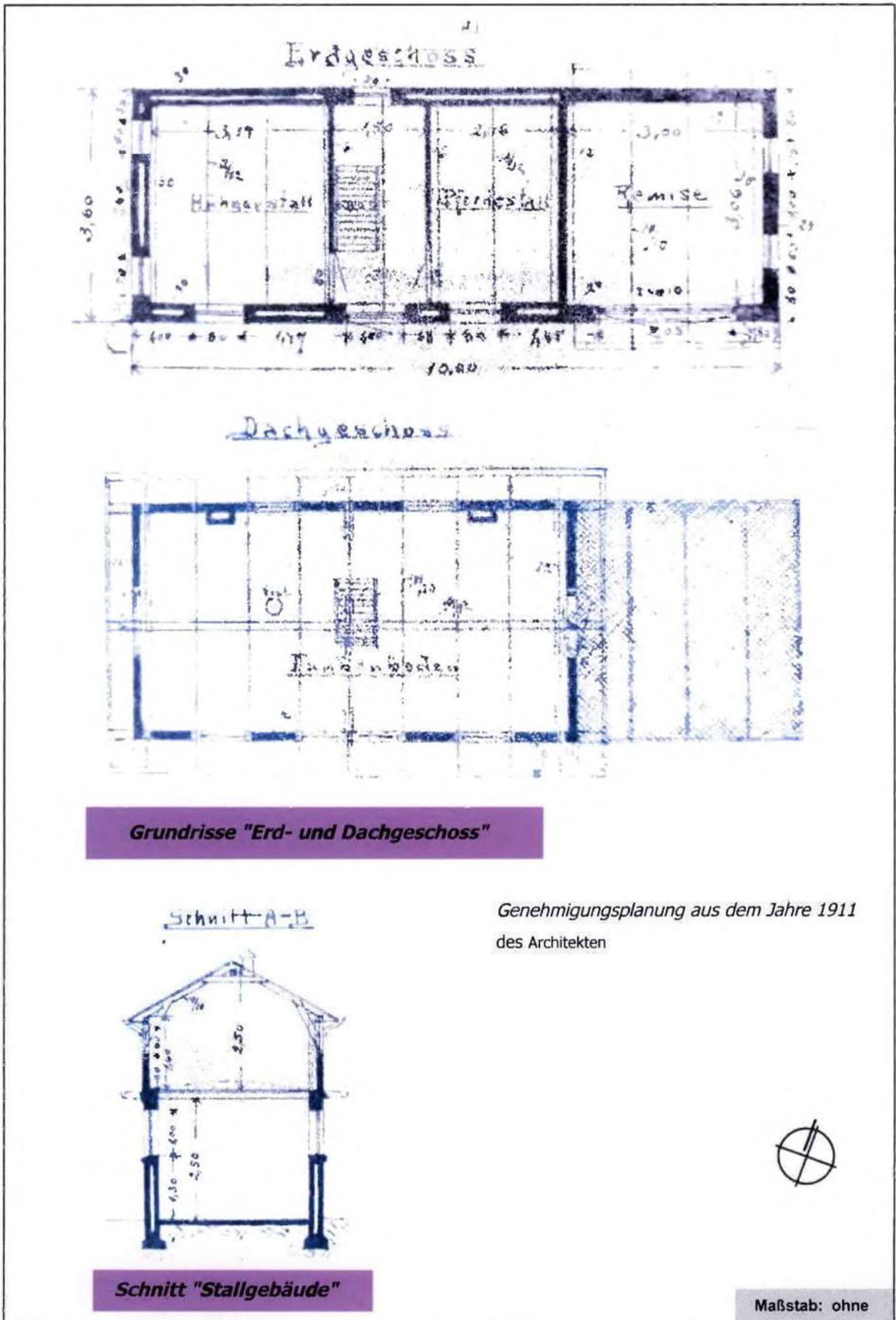
*Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1911*

**Bestandsplan** des  
Architekten

**Dachgeschoss**



Maßstab: ohne

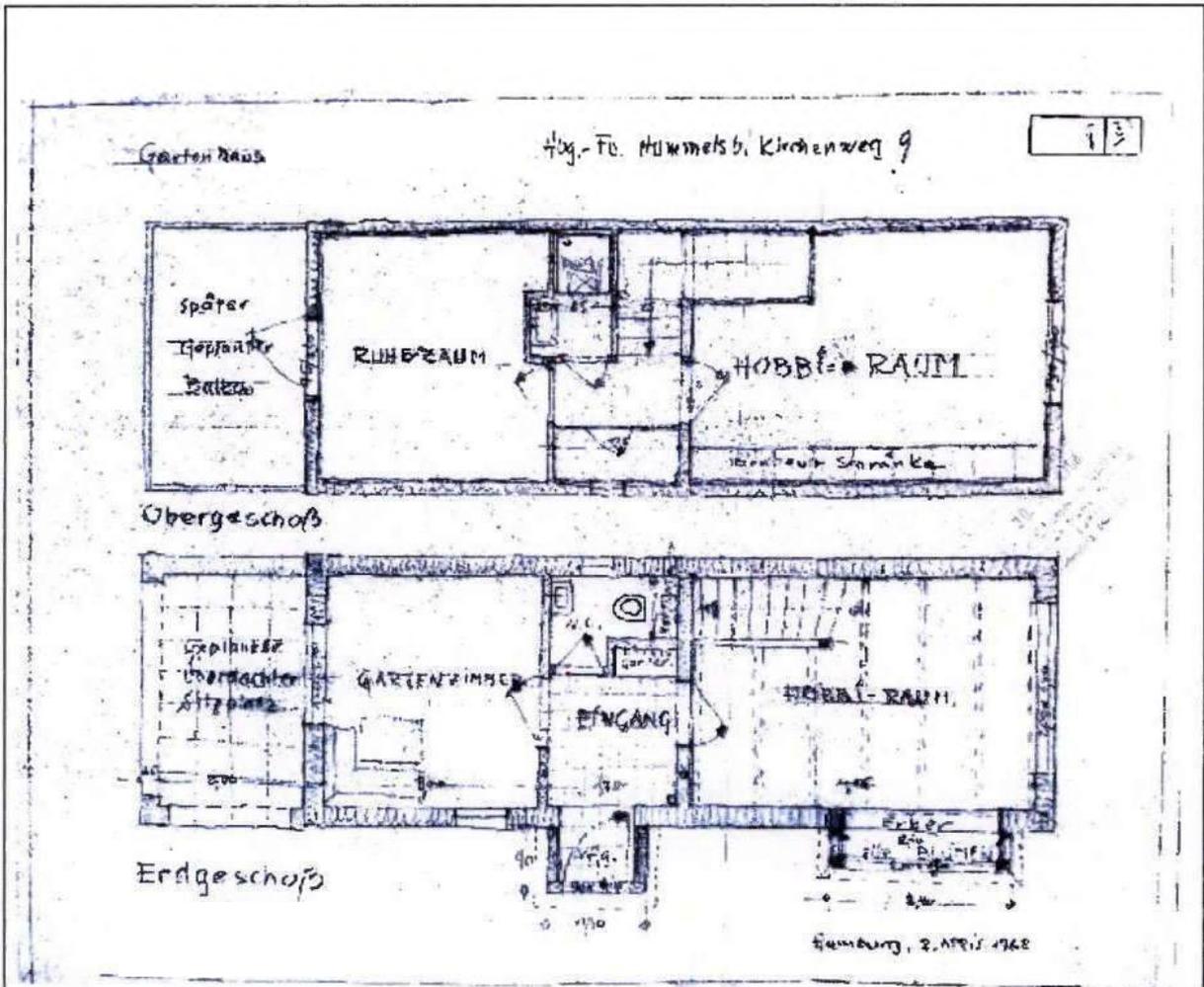


**Grundrisse "Erd- und Dachgeschoss"**

Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1911  
des Architekten

**Schnitt "Stallgebäude"**

Maßstab: ohne



Genehmigungsplanung aus dem Jahre 1968

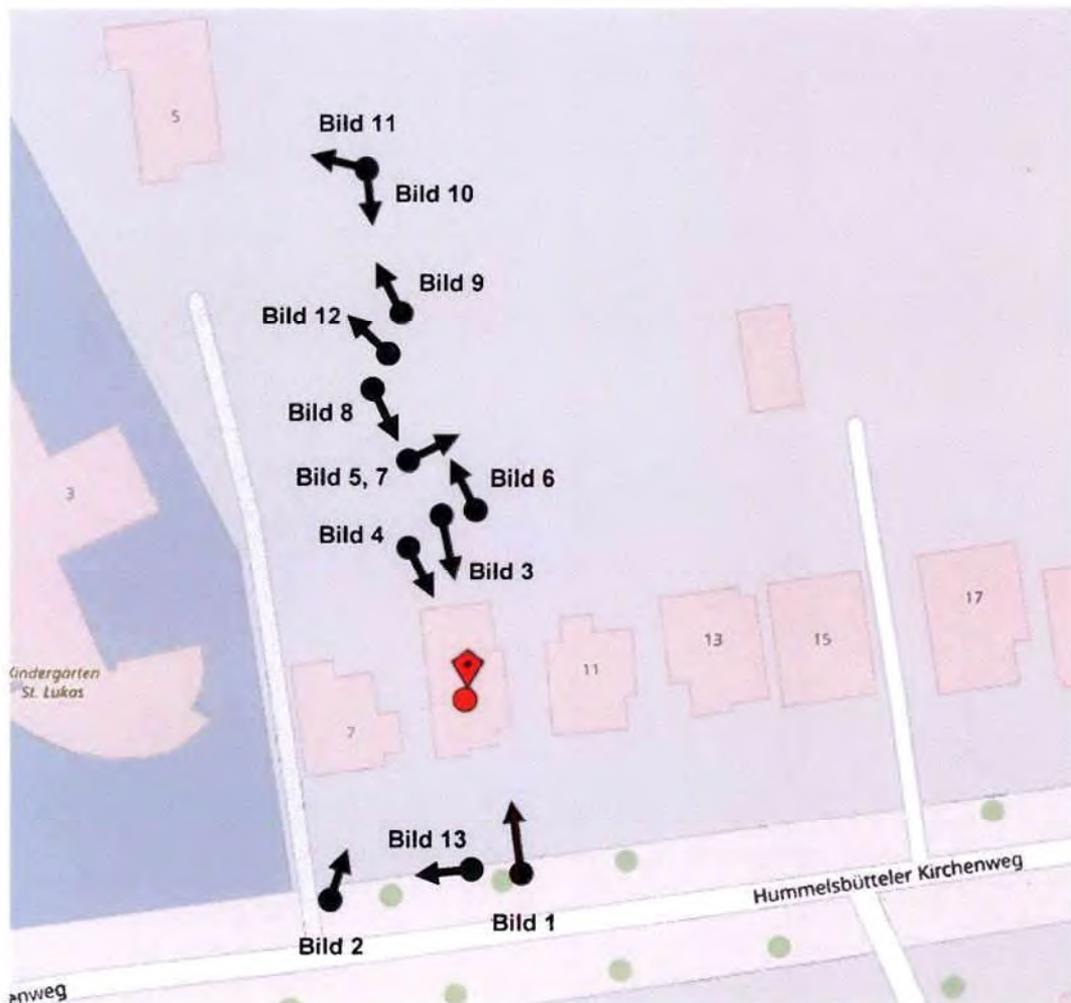
**Bestandsplan** des

Architekten

"Umbau des Stallgebäudes in ein Gartenhaus"

**Grundrisse** (Bestandspläne) des Gartenhauses  
Erd- und Dachgeschoss

Maßstab: ohne



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 10.11.2021)

Verfügbarkeit der Daten: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



## Anlage G 11

### Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -

Hummelsbütteler Kirchenweg 9

22335 Hamburg



Bild 1: Frontansicht "Wohnhaus"



Bild 2: westliche Traufseite "Wohnhaus"



Bild 3: Rückansicht: mit Anbau



Bild 4: ... und vorgelagerter Terrasse



Bild 5: Seitenansicht "Gartenhaus"



Bild 6: ... südliche Giebelseite



Bild 7: ... mit Erker und Eingangswindfang



Bild 8: ... und mit Terrasse und Balkon nach Norden



Bild 9: Frontansicht "Kfz-Doppelgarage"



Bild 10: Rückansicht "Kfz-Doppelgarage"



Bild 11: Kfz-Blech-Fertigteilgaragen (Sonderbauteil)



Bild 12: Holz-Gartenhaus (Sonderbauteil)

## Anlage G 12

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -

Hummelsbütteler Kirchenweg 9

22335 Hamburg



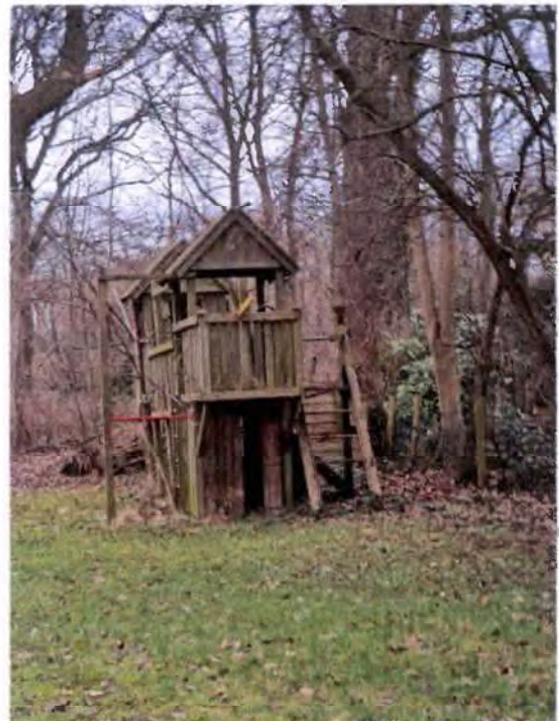
**Bild 13:** Metallzaunanlage auf niedrigem Mauerwerkssockel und Heckenanpflanzung



... sowie Vorgarten mit diverser Eingrünung



... und Grundstücksrückseite mit "Gartenhaus"



... und Rasenanlage, Baumbestand und Holz-Stelzenhaus

## Anlage G 13

### Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenhaus -

Hummelsbütteler Kirchenweg 9

22335 | Hamburg

... äußere / innere Erschließung



... mit separat geführtem Hauseingangsbereich



... Zufahrt zur rückwärtigen Grundstücksfläche im rechten Bauwich



... Hauseingangsbereich mit Treppenpodest und Metallgeländer (Sonderbauteil)



... Zufahrt zur rückwärtigen Kfz-Kleingarage



... Dachflächenverschmutzung infolge mikrobiellem Bewuchses (Algen- und Moosbefall)

... an Haupt- und Nebendachflächen des gemischten Daches (als kombiniertes Mansard-, Sattel- und Zeltdach, sog. gemischte Dachlandschaft)



Herr  
 Klaus Görtz  
 Eisenstraße 3  
 22087 Hamburg

Bauvorhaben: Einfamilienhaus  
 Hummelsbüttler Kirchenweg 9  
 22335 Hamburg

## Angebot

### Energetische Dachsanierung

Pos	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
Titel: 1			Baustelleneinrichtung		
1.1	1,00	psch	Baustelleneinrichtung	1.858,40	1.858,40
			Pauschale für die Einrichtung der Baustelle und Vorhaltung aller benötigter Kleinmaschinen und Handwerkzeuge		
1.2	10,00	Woche	Baustellen WC	67,91	679,10
1.3	1,00	Woche	Längervorhaltung Baustellen WC pro Woche	59,05	-eventual-
1.4	1,00	Stck	Kran oder Dachdeckeraufzug	1.138,20	1.138,20
1.5	1,00	Stck	Trauf- und Giebelgerüst	8.392,93	8.392,93
			Im Preis ist eine Standzeit von 4 Wochen Enthalten.		
1.6	6,00	Wo	Trauf- und Giebelgerüst vorhalten	513,59	3.081,54
			Längervorhaltung zur Vorpositon.		
			Baustelleneinrichtung		
					15.150,17
<hr/>					
Übertrag					15.150,17

Datum: 06.04.2024

Seite: 2 / 10

Pos	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
Titel: 2			Rückbau der Eindeckungen		
2.1	18,55	m	Demontage der vorhandenen Firsteindeckung		
2.2	189,50	m <sup>2</sup>	Demontage der vorhandenen Dacheindeckung		
2.3	189,50	m <sup>2</sup>	Demontage vorh. Dachlattung		
2.4	12,60	m	Demontage Kehlunterkonstruktion		
2.5	31,70	m	Demontage vorh. Traufentwässerung		
2.6	31,70	m	Demontage Traufseitige Dachüberstandsverkleidung		
2.7	45,77	m	Demontage ortgseitige Dachüberstandsverkleidung		
2.8	3,00	Stck	Rückbau Dunstrohre/Lüftungsrohre DN 100-150		
2.9	1,00	Stck	Demontage Austiegsfenster 60x60		
2.10	3,00	Stck	Demontage vorh. Veluxfenster 94 x 160 cm		
2.11	1,00	Stck	Demontage Schornsteinverkleidung		
2.12	7,20	m	Rückbau Blei Wandanschluss		
2.13	189,50	m <sup>2</sup>	Demontage Mineralfaserdämmung 120 mm		
2.14	189,50	m <sup>2</sup>	Demontage Mineralfaserdämmung 140 mm		-alternativ-
2.15	1,00	Stck	Demontage der Kupferfassade am Turm		
2.16	189,50	m <sup>2</sup>	Bauabdichtung während der Bauphase		
2.17					25.490,00
			Rückbau der Eindeckungen		25.490,00
Titel: 3			Zimmererarbeiten Haupthaus und Pultdach		
3.1	330,00	m	Aufdopplung der Sparrenlage 10x6		-eventual-
3.2	180,00	m <sup>2</sup>	Mineralfaserdämmung zw. Sparren 120 mm		
3.3	180,00	m <sup>2</sup>	Mineralfaserdämmung zw. Sparren 140 mm		-alternativ-
3.4	180,00	m <sup>2</sup>	Luftdichtbahn Pavatex LDB 0.02		
			Produkt: PAVATEX LDB o. glw.		
3.5	120,00	m	Anschlüsse der Luftdichtbahn		
			Produkt: PAVATEX PAVACOLL 600 o. glw.		
Übertrag					40.640,17

Datum: 06.04.2024

Seite: 3 / 10

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
3.6	10,00	Stck	Anschluss Durchdringungen Luftdichtbahn Produkt: PAVATAPE FLEX o. glw.		
3.7	19,00	m	Überlappungen der Luftdichtbahn Produkt: PAVAFIX 60 o. glw.		
3.8	33,05	m	Trageholz 120 mm		
3.9	195,00	m <sup>2</sup>	Unterdeckplatte Pavatex Isolair 80 mm Produkt: PAVATEX o. glw.		
3.10	31,05	m	Zulage Eindecken Grat oder Kehle		
3.11	4,00	Stck	Zulage Anarbeitung an Veluxfenster		
3.12	180,00	m <sup>2</sup>	Diffusionsoffene Unterdeckbahn Pavatex ADB Produkt: PAVATEX o. glw.		
3.13	120,00	m	Anschlüsse der ADB Bahn		
3.14	10,00	Stck	Anschluss Durchdringungen ADB Bahn		
3.15	180,00	m <sup>2</sup>	Schrauben- & Nageldichtungsband für ADB		
3.16	180,00	m <sup>2</sup>	Konterlattung 4x6 cm		
3.17	28,20	m	Unterkonstruktion für Traufseitige Dachentwässerung		
3.18	180,00	m <sup>2</sup>	Dachlattung 4x6 cm, Lattweite bis 33 cm		
3.19	13,00	m	Kehlbrett, 40/200 mm		
3.20	33,65	m	First-/ Gratlattung		
3.21	28,20	m	Stirnbrett, nicht prof. geh., Fi, 21/190 mm		
3.22	46,00	m	Ortbrett, nicht prof. geh., Fi, 21/190 mm		
3.23	28,20	m	Traufs. Gesimskästen mit Glattkantbretter		-eventual-
3.24	28,20	m	Traufs. Gesimskästen Profilbrett weiß 50 cm		-alternativ-
3.25	48,00	m	Giebels. Gesimskästen mit Glattkantbretter		-eventual-
3.26	48,00	m	Giebels. Gesimskästen Profilbrett weiß 30 cm		-alternativ-
3.27			Zimmererarbeiten Haupthaus und Puldach		50.822,30
<hr/>					
Übertrag					91.462,47

Datum: 06.04.2024

Seite: 4 / 10

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
Titel: 4			Zimmererarbeiten am Turm und Arker		
4.1	27,20	m	Aufdopplung der Sparrenlage 10x6		-eventual-
4.2	15,00	m <sup>2</sup>	Mineralfaserdämmung zw. Sparren 120 mm		
4.3	15,00	m <sup>2</sup>	Mineralfaserdämmung zw. Sparren 140 mm		-alternativ-
4.4	15,00	m <sup>2</sup>	Luftdichtbahn Pavatex LDB 0.02		
			Produkt: PAVATEX LDB, glw.		
4.5	8,00	m	Anschlüsse der Luftdichtbahn		
4.6	26,64	m	Überlappungen der Luftdichtbahn		
			Produkt: PAVAFIX o. glw.		
4.7	3,50	m	Trageholz 120 mm		
4.8	15,00	m <sup>2</sup>	Unterdeckplatte Pavatex Isolair 80 mm		
4.9	30,70	m	Zulage Eindecken an Grat oder Kehle		
4.10	2,00	m	Überlappungen der Luftdichtbahn		
			Produkt: PAVAFIX o. glw.		
4.11	15,00	m <sup>2</sup>	Diffusionsoffene Unterdeckbahn Pavatex ADB		
			Produkt: PAVATEX o. glw.		
4.12	8,00	m	Anschlüsse der ADB Bahn		
			Pavatex oder gleichwertig.		
4.13	22,00	m <sup>2</sup>	Schrauben- & Nageldichtungsband für ADB		
4.14	15,00	m <sup>2</sup>	Konterlattung 4x6 cm		
4.15	15,00	m <sup>2</sup>	Dachschalung Rauhspond 24 x 120 mm		
4.16	3,50	m	Kehlausbildung als Unterkonstruktion		
4.17	3,50	m	Unterkonstruktion für Traufseitige Dachentwässerung		
4.18	6,00	m <sup>2</sup>	Unterkonstruktion für Blechverkleidung am Flachdach		
4.19					10.399,32
			Zimmererarbeiten am Turm und Arker		10.399,32
<hr/>					
Übertrag					101.861,79

Datum: 06.04.2024  
 Seite: 5 / 10

Pos	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
Titel: 5			Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Kupfer		
5.1	28,20	m	Kupferdachrinne 6-tlg. halbrund		2.955,64
5.2	5,00	Stck	Einhangstützen Kupfer 6-tlg.		66,80
5.3	1,00	Stck	Wasserfangkasten Kupfer		572,59
5.4	20,00	m	Kupfer- Regenrohr DN100		1.489,80
5.5	10,00	Stck	Kupfer- Regenrohrbogen DN100		207,40
5.6	4,00	Stck	Standrohr in Kupfer DN100		1.222,16
5.7	7,00	m	Kupferdachrinne 7-tlg. halbrund		690,13
5.8	4,00	Stck	Rinnenwinkel Kupfer 7-tlg. halbrund		249,68
5.9	2,00	Stck	Einhangstützen Kupfer 7-tlg.		58,04
5.10	4,00	Stck	Kupfer- Regenrohrbogen DN87		114,56
5.11	5,00	m	Kupfer- Regenrohr DN87		344,60
5.12	28,20	m	Kupfer- Nackenblech		1.094,44
5.13	13,00	m	Kupfer-Kehlblech		1.745,64
5.14	1,00	Stck	Kupfer-Kehlblech im Übergang zum Turm		1.245,30
5.15	15,00	m	Einfassung in Blei		1.471,35
5.16	15,00	m	Wandanschlussprofil in Kupfer		775,80
			Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Kupfer		14.303,93
Titel: 6			A L T E R N A T I V Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Zink		
6.1	28,20	m	Zinkdachrinne 6-tlg. halbrund		
6.2	5,00	Stck	Einhangstützen Zink 6-tlg.		
6.3	1,00	Stck	Wasserfangkasten Zink		
6.4	20,00	m	Zink- Regenrohr DN100		
6.5	10,00	Stck	Zink- Regenrohrbogen DN100		
6.6	4,00	Stck	Standrohr verzinkt DN100		
6.7	7,00	m	Zinkdachrinne 7-tlg. halbrund		
Übertrag					116.165,72

Datum: 06.04.2024  
Seite: 6 / 10

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
6.8	4,00	Stck	Rinnenwinkel Zink 7-tlg		
6.9	2,00	Stck	Eingangstützen Zink 7-tlg		
6.10	4,00	Stck	Zink- Regenrohrbogen DN87		
6.11	5,00	m	Zink- Regenrohr DN87		
6.12	28,20	m	Zink- Nackenblech		
6.13	13,00	m	Kehlblech in Zink		
6.14	1,00	Stck	Zink-Kehlblech im Übergang zum Turm		
6.15	15,00	m	Einfassung in Blei		
6.16	15,00	m	Wandanschlussprofil in Zink		
6.17					8.874,50
			Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Zink		8.874,50
Titel: 7			EVENTUAL Schornsteinverkleidung		
7.1			Unterkonstruktion für Schornsteinverkleidung	648,51	
7.2			Schornsteinverkleidung in Zink - Stehfalzdeckung	1.824,18	
7.3			Schornsteinabdeckung in Zink	374,03	
7.4			Schornsteinverkleidung in Kupfer - Stehfalzdeckung	2.542,98	-alternativ-
7.5			Schornsteinabdeckung in Kupfer	511,59	-alternativ-
7.6					2.846,72
			Schornsteinverkleidung		2.046,72
Titel: 8			Metallarbeiten in Stehfalz Kupfer		
8.1	15,00	m²	Kupfer - Stehfalzdeckung Turmdach		
8.2	6,00	psch	Fensterlaibung in Kupfer		
8.3	3,00	psch	Fensterbank aus Kupfer		
8.4	3,00	m²	Kupfer - Stehfalzdeckung an der TurmFassade		
8.5	3,00	m	Gaubenverkleidung in Kupfer - Eckprofil		
8.6	3,00	m	Gaubenverkleidung in Kupfer - Traufgesimskasten		
Übertrag					116.165,72

Datum: 05.04.2024

Seite: 7 / 10

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
8.7	12,00	m <sup>2</sup>	Kassettenverkleidung in Kupfer - Stehfalzdeckung an der Flachdachfassade		
8.8					26.868,30
			Metallarbeiten in Stehfalz Kupfer		26.868,30
Titel: 9			ALTERNATIV Metallarbeiten in Stehfalz Zink		
9.1	15,00	m <sup>2</sup>	Zink - Stehfalzdeckung Turmdach		
9.2	3,00	psch	Fensterbank aus Zink		
9.3	6,00	psch	Fensterlaibung in Zink		
9.4	3,00	m <sup>2</sup>	Zink - Stehfalzdeckung an der Turm Fassade		
9.5	3,00	m	Gaubenverkleidung in Zink - Eckprofil		
9.6	3,00	m	Gaubenverkleidung in Zink - Traufgesimskasten		
9.7	12,00	m <sup>2</sup>	Kassettenverkleidung in Zink - Stehfalzdeckung an der Flachdachfassade		
			Metallarbeiten in Stehfalz Zink		24.202,23
Titel: 10			Dachdeckerarbeiten		
10.1	28,20	m	Aero- Trauflüfterelement 200cm <sup>2</sup>		
10.2	180,00	m <sup>2</sup>	Dacheindeckung Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.3	31,05	m	Zulage Eindecken an Grat oder Kehle		
10.4	15,00	m	Zulage Eindecken an Dachfenstern		
10.5	45,77	m	Ortgangeindeckung Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.6	3,00	Stck	Firstanfangstein Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.7	15,10	m	First-/Grateindeckung Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.8	9,00	m	Pultabschlusssteine Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.9	3,00	Stck	Sanilüfter Premium Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.10	3,00	Stck	Sanilüfter Kunststoff Doppel S Rot		
10.11	1,00	Stck	Walmglocke Doppel S Pfanne klassisch Rot		
10.12	7,00	Stck	Träger für Steigtritt		
10.13	5,00	m	Schneefang		
10.14					21.638,82
Übertrag					164.672,84

Datum: 06.04.2024

Seite: 8 / 10

Pos.	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
Dachdeckerarbeiten					21.638,82
Titel: 11			Flachdach Terrasse		
11.1	20,00	m <sup>2</sup>	Demontage Flachdachaufbau	165,31	
11.2	1,00	psch	Demontage vorh. Flachdach-Entwässerung	77,71	
11.3	22,30	m	Vorh. Wandanschluss in Bitumen demontieren	45,24	
11.4	20,00	m <sup>2</sup>	Hasse Vapor / Elastomerbitumen-Dampfsperre, vollfl.	51,63	
11.5	20,00	m <sup>2</sup>	W.dämmschicht, 1.Lage, eben, Dicke 80 mm, PUR/PIR 023 DAA dh, beids, alukasch.	43,85	
11.6	20,00	m <sup>2</sup>	W.dämmschicht, 2. Lage, Gefälle 2,1 %, PIR 023 DAA dh, beids, alukasch.	68,94	
11.7	12,00	m <sup>2</sup>	Warmedämmschicht, Attika HASSOTHAN 023	54,17	
11.8	1,00	Stk	Flachdachablauf, warmegedämmt, DN 80	460,52	
11.9	1,00	Stk	Attikanotüberlauf aus Polyurethan, zum direkten Anschluss von Rohren mit Steckmuffe, mit eingeschäumter Bitumenanschlussmanschette und HT-Rohr, mit Fixiering zur Sicherung der Anschlussmanschette und zur Kiesfang-Aufnahme, inkl. Kiesfang, Nennweite: DN 75,  angeb. Fabrikat: ..... liefern, nach Herstellervorgaben einbauen und an die Abdichtungsschicht anschließen.	398,23	
11.10	20,00	m <sup>2</sup>	1. Abdichtungsschicht, direkt auf der Warmedämmung	51,12	
11.11	20,00	m <sup>2</sup>	Hasse Kubidritt Classic Bitumen 2. Lage (Oberlage)	88,05	
11.12	22,30	m	Wandanschluss an aufgehende Bauteile	133,31	
11.13	5,00	m	Anschluss an aufgehende Bauteile mit Flüssigkunststoff	178,30	
11.14	20,00	m <sup>2</sup>	Wurzelschutzvlies	15,79	-eventual-
11.15	20,00	m <sup>2</sup>	Hartholzunterkonstruktion	122,72	-eventual-
11.16	20,00	m <sup>2</sup>	Terrassenbelag Bangkirai glatt	268,98	-eventual-
Übertrag					164.672,84

Datum: 06.04.2024  
 Seite: 9 / 10

Pos	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis (EUR)	Gesamt (EUR)
11.17	2,00	Stck	Revisionsöffnungen an den Abläufen erstellen	174,75	-eventual-
11.18					15.837,66
			Flachdach Terrasse		15.837,66
Titel: 12			Dachflächenfenster		
12.1			Velux- Schwingfenster GGU PK10 94 x 160 cm		6.597,87
12.2			Velux- Innenfutter LSC PK10		1.639,02
12.3			Velux- Solarrolläden SSL PK10 0000S		3.147,90
12.4			Velux Verdunkelungsrollo PK10, man.		-eventual-
12.5			Velux- Wohn- Ausstiegsfenster mit Türfunktion GXU CK06 55 x 118 cm		1.524,32
12.6			Velux- Innenfutter LSC CK06		487,54
12.7			Velux Verdunkelungsrollo CK06, man.		-eventual-
			Dachflächenfenster		13.396,65
Titel: 13			Zimmerer- und Dachdeckerfacharbeiterstunden		
13.1	1,00	Std	Stundensatz Meister, Dachdeckerarbeiten die nicht erfaßt sind und gegen Nachweis zur Aus- führung kommen: Meister	138,86	-eventual-
13.2	1,00	Std	Stundensatz Meister, Zimmerarbeiten die nicht erfaßt sind und gegen Nachweis zur Aus- führung kommen: Meister	138,86	-eventual-
13.3	1,00	Std	Stundensatz Fachwerker, Dachdeckerarbeiten die nicht erfaßt sind und gegen Nachweis zur Aus- führung kommen: Fachwerker	87,38	-eventual-
13.4	1,00	Std	Stundensatz Fachwerker, Zimmerarbeiten die nicht erfaßt sind und gegen Nachweis zur Aus- führung kommen: Fachwerker	87,38	-eventual-
			Zimmerer- und Dachdeckerfacharbeiterstunden		0,00

Datum: 06.04.2024  
 Seite: 10 / 10

---

 Zusammenstellung
 

---

1	Baustelleneinrichtung	15.150,17
2	Rückbau der Eindeckungen	25.490,00
3	Zimmererarbeiten Haupthaus und Pultdach	50.822,30
4	Zimmererarbeiten am Turm und Arker	10.399,32
5	Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Kupfer	14.303,93
6	Metallarbeiten Haupthaus und Pultdach in Zink	
	Alternativ EUR: 8.874,50	
7	Schornsteinverkleidung	
	Eventual EUR: 2.846,72	
8	Metallarbeiten in Stehfalz Kupfer	26.868,30
9	Metallarbeiten in Stehfalz Zink	
	Alternativ EUR: 24.202,23	
10	Dachdeckerarbeiten	21.638,82
11	Flachdach Terrasse	15.837,66
12	Dachflächenfenster	13.396,65
13	Zimmerer- und Dachdeckerfacharbeiterstunden	0,00

---

 193.907,15
 

---

Rechnungsaufstellung	Netto (EUR)	Steuer (EUR)		Brutto (EUR)
Gesamtbetrag	193.907,15	36.842,36	19,00%	230.749,51

---

Zahlbar sofort nach Erhalt der Rechnung.

Sofern die Arbeiten wie geplant durchgeführt werden, können Sie in Ihrer Steuererklärung voraussichtlich 1.200,00 EUR geltend machen.

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	GR [m²]	BGF [m²]	WFL [m²]	NFF
A (Wohnhaus)	KG, EG, DG, Spitzboden	w	96,7	371,7		
B (Anbau)	EG	w	41,87	41,87		
<b>Summe A und B</b>			<b>138,5</b>	<b>413,8</b>	<b>202,1</b>	<b>0,49</b>
<b>Wohnfläche "KG"</b>	Hobbyraum (50 v.H. angesetzt)	w		<b>9,58</b>	<b>9,58</b>	<b>1,0</b>
<b>Wohnfläche "EG"</b>	Wohnen 1	w			18,53	
	Wohnen 2	w			20,40	
	Essen	w			23,77	
	"Büro"	w			10,20	
	Wandschränke "Büro"	w			0,84	
	Küche	w			13,49	
	Speisekammer	w			1,35	
	Gäste-WC	w			1,51	
	Eingangsdiele	w			14,25	
	Windfang	w			2,09	
	Loggia (25,0 v.H. angesetzt)	w			0,88	
	Terrasse (25,0 v.H. angesetzt)	w			8,52	
<b>Summe WFL "EG"</b>					<b>115,94</b>	
<b>Wohnfläche "DG"</b>	Schlafen	w			20,90	
	Kind 1	w			17,53	
	Kind 2	w			8,95	
	Wandschrank in der Diele	w			0,39	
	Bad 1	w			7,49	
	Bad 2	w			5,22	
	Ankleide (Turmzimmer)	w			2,03	
	Diele	w			7,63	
	Dachterrasse (25,0 v.H. angesetzt)	w			2,81	
<b>Summe WFL "DG"</b>					<b>72,95</b>	
<b>"Ausbaureserve"</b>					<b>3,68</b>	
<b>Gesamte WFL</b>				<b>413,8</b>	<b>202,1</b>	<b>0,49</b>
<b>C ("Gartenhaus")</b>	Garage	w	<b>39,57</b>	<b>62,94</b>	<b>70,0</b>	
<b>D, E (Kleingaragen)</b>			<b>70,2</b>	<b>70,2</b>		

Grundstücksausnutzung	
Grundstücksgröße (Baugrundstück)	1.839 m²
GRZ [m²]	388,27 m² = 388,27 m² / 1.839 m²
BGF [m²]	Gesamt 546,7 m²
WFL [m²]	Gesamt 202,1 m²

#### Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
GRZ	Grundflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WFL	Wohnfläche (gemäß Eintragungen in Bauzeichnungen; eigene Berechnungen)

## Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Hummelsbütteler Kirchenweg 9  
22335 Hamburg

- Bauteil I: Hauptgebäude -

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23 %
Dach				1		15 %
Fenster und Außentüren			1			11 %
Innenwände und -türen				1		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %
Fußböden				0,75	0,25	5 %
Sanitäreinrichtungen				1		9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
<b>Summe:</b>	0	0	4	4,75	0,25	100 %
<b>gewogene Standardstufe:</b>			3,58			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€/ m <sup>2</sup> BGF]:	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	1 x 23% x 835 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 192,05 €/ m <sup>2</sup> BGF
Dach	1 x 15% x 1.005 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 150,75 €/ m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	1 x 11% x 835 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 91,85 €/ m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11% x 1.005 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 110,55 €/ m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1.005 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 110,55 €/ m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	(0,75 x 5% x 1.005 €/ m <sup>2</sup> BGF) + (0,25 x 5% x 1.260 €/ m <sup>2</sup> BGF)	= 53,44 €/ m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1.005 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 90,45 €/ m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 835 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 75,15 €/ m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 855 €/ m <sup>2</sup> BGF	= 50,10 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>		<b>= 924,89 €/ m<sup>2</sup> BGF</b>

## Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

- Bauteil II: Anbau -

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23 %
Dach				1		15 %
Fenster und Außentüren			1			11 %
Innenwände und -türen				1		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11 %
Fußböden				0,75	0,25	5 %
Sanitäreinrichtungen				1		9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
<b>Summe:</b>	0	0	4	4,75	0,25	100 %
<b>gewogene Standardstufe:</b>			3,58			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m <sup>2</sup> BGF]:	1.23	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €
---	------	-------	---------	---------	---------	---------

Außenwände	1 x 23% x 1.180 € / m <sup>2</sup> BGF	= 271,40 € / m <sup>2</sup> BGF
Dach	1 x 15% x 1.420 € / m <sup>2</sup> BGF	= 213,00 € / m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	1 x 11% x 1.180 € / m <sup>2</sup> BGF	= 129,80 € / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	1 x 11% x 1.420 € / m <sup>2</sup> BGF	= 156,20 € / m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1.420 € / m <sup>2</sup> BGF	= 156,20 € / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	(0,75 x 5% x 1.420 € / m <sup>2</sup> BGF) + (0,25 x 5% x 1.775 € / m <sup>2</sup> BGF)	= 75,44 € / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1.420 € / m <sup>2</sup> BGF	= 127,80 € / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 1.180 € / m <sup>2</sup> BGF	= 106,20 € / m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1.180 € / m <sup>2</sup> BGF	= 70,80 € / m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>		<b>= 1306,84 € / m<sup>2</sup> BGF</b>