



Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungssachen
Abt. 71 K
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1507-2024**
Hamburg, den 05.11.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	5175	1	Niendorf	-	3526



Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit rd.

1.370.000 €.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.

Immobilienbewertung Uwe Loose
Holzmühlenstieg 9 · D-22041 Hamburg
AG Hamburg HRA 92185

USt-ID DE118353945
E-Mail Immobilienbewertung@Uwe-Loose.de
Internet <http://www.Uwe-Loose.de>

Fon +49- (0)40 - 66 97 97 06
Fax +49- (0)40 - 66 97 97 16
Mobil +49- (0)172 - 545 99 48



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Hausverwaltung	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	berechtigte Gutachtenverwender	5
1.5	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Mietverträge, Nutzungsverträge	15
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Nebengebäude	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A Vordergrundstück	22
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	23



4.2.1.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	24
4.2.2	Bodenwertermittlung	25
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
4.2.4	Sachwertermittlung	28
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.2.4.3	Sachwertberechnung	31
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A Vordergrundstück	43
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B Hintergrundstück	44
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	44
4.3.2	Bodenwertermittlung	44
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	46
4.3.4	Vergleichswertermittlung	46
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks B Hintergrundstück	46
4.4	Verkehrswert	47
5	Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation	48
5.1	Urheberschutz	48
5.2	Haftung	48
5.3	Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden	48
5.4	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	49
5.6	Verwendete fachspezifische Software	50
6	Anlagen	51
6.1	verwendete Information	51
6.2	Lagepläne	52
6.2.1	Übersichtskarte	52
6.2.2	Straßenkarte 1:20.000	53
6.2.3	Straßenkarte 1:10.000	54
6.2.4	Liegenschaftskarte	55
6.3	Bauzeichnungen	56
6.3.1	Gebäudeansichten	56
6.3.2	Balkonanbau	57
6.3.2.1	Ansicht, Querschnitt	57
6.3.2.2	Grundrisse	57
6.3.3	Geschossgrundrisse	58
6.4	Fotos	63
6.4.1	Luftbild	63
6.4.2	Anfahrtsituation	64
6.4.3	Gebäudeansichten	64



6.4.3.1	Straßenseite	64
6.5	Berechnungen	66
6.5.1	Gebäude-Grundfläche	66
6.5.2	Wohnflächen	67
6.6	Marktdaten	68
6.6.1	Immobilienmarkbericht 2024 (Stand 01.01.2024)	68
6.6.1.1	Bodenrichtwerte	68
6.6.1.2	Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser	76
6.6.2	Marktdaten aus dem Internet	81
6.6.2.1	Kaufpreise von Immobilienscout24	81



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Boltens Allee 7
22459 Hamburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Niendorf,
Band 143,
Blatt 5175,
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Niendorf,
Flurstück 3526,
zu bewertende Fläche 1.175 m²

1.2 Hausverwaltung

Grundstücksverwaltung: Die Eigentümergemeinschaft verwaltet das Grundstück selbst.

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg
Abt. 71 K
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg

Auftrag vom 12.06.2024
(Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Der Namen des Eigentümers wird aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

1.4 berechnete Gutachtenverwender

berechtigte Gutachtenverwender:

- Versteigerungsgericht
- Eigentümer
- Bietinteressenten



1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	30.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt wurde der westliche Teil des Garagengebäude (=Garagenstellplatz): Dem Sachverständigen wurde vom Nutzer des Bewertungsobjektes die Erlaubnis erteilt von allen Gebäude- und Grundstückssteilen sowie Innenräumen Fotoaufnahmen zu machen, jedoch nur für die Akte des Sachverständigen. Es wurde dem Sachverständigen keine Erlaubnis erteilt Fotoaufnahmen, von den Gebäudeansichten, die nicht von der öffentlichen Straße aus einsehbar sind oder Innenräumen, im Gutachten darzustellen oder Dritten zur Kenntnis zu geben.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsgegner und seine Ehefrau bzw. Lebensgefährtin; der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen

1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Bezirk: Eimsbüttel (ca. 270.000 Einwohner); Stadtteil Niendorf (ca. 41.200 Einwohner) (31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>Hinweis:</u> Alle Entfernungen (in ca. km) gelten ab Niendorfer Marktplatz (Tibarg Center). Die Entfernung von dort bis zum Bewertungsob- jekt beträgt ca. 1,0 km <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neumünster (55 km), Lübeck (72 km), Lüneburg (70 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City (8 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 447 (0 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 AS Schnelsen (2,5 km) <u>Bahnhof:</u> Dammtor (7,4 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (6,4 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung "Boltens Allee" / "Hollwören". <u>Lage im Stadtteil:</u> in Niendorf, süd-südwestlich abzweigend von Bundesstraße 447 (Friedrich- Ebert-Straße); etwas mittig verlaufend im Quartier, das von den nachfolgenden Straßen gebildet wird: B447 "Friedrich-Ebert-Straße" von Nordwest nach Südost ver- laufend: "Bondenwald" westlich verlaufend; "Niendorfer Gehege" südlich und östlich verlaufend; <u>Entfernung zum Stadtteilzentrum Niendorf-Zentrum</u> <u>(Tibarg-Center):</u> ca. 1,0 km <u>Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:</u> im Stadtteilzentrum (1,0 km) <u>Schulen:</u> im Umkreis von 2-3 km für alle Altersklassen
---------------------	--



öffentliche Verkehrsmittel:
Bushaltesstelle "Bindfeldweg" (600 m);
U-Bahnstation "Niendorf Markt" (800 m);

Stadtteilverwaltung:
Bezirksamt Eimsbüttel (6,7 km)

als Geschäftslage geeignet:
nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt 90 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 72 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1175,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; keine gekennzeichneten Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; Bauwischgarage; eingefriedet durch Eisenzaun (Straße), Holzlatten und Hecken (Garten)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II es Grundbuchs, folgende wertrelevante Eintragungen. Lfd. Nr. 10: Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB Beschränkte persönliche Dienstbarkeit...gemäß Bewilligung vom 19.09.2005....“ <u>Würdigung des Werteeinflusses</u> Gemäß Kopie der amtlichen Sterbeurkunde vom 26.07.2022 ist die berechnigte Person am 08.06.2022 verstorben. Der Eintrag ist daher ohne Werteeinfluss. Lfd. Nr. 11: Rückübertragungsvormerkung Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums...gemäß Bewilligung vom 19.09.2005...” <u>Würdigung des Werteeinflusses</u> Gemäß Kopie der amtlichen Sterbeurkunde vom 26.07.2022 ist die berechnigte Person am 08.06.2022 verstorben. Der Eintrag ist daher ohne Werteeinfluss. Lfd. Nr. 13: Zwangsversteigerungsvermerk “Nur lastend auf Anteil Abt I Nr. 10b. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...” <u>Würdigung des Werteeinflusses</u> Dieser Eintrag ist im Rahmen diese Gutachtenauftrages ohne Werteeinfluss. Lfd. Nr. 14: Zwangsversteigerungsvermerk “Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet....” <u>Würdigung des Werteeinflusses</u> Dieser Eintrag ist im Rahmen diese Gutachtenauftrages ohne Werteeinfluss.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.



Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Aktenlage und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis mit amtlicher schriftlicher Auskunft vom 20.12.2023 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan "BSNiendorf-Lokstedt-Schnelsen" vom 08.06.1938" in Verbindung mit der Baupolizeiordnung folgende Festsetzungen: W = Wohngebiet; 1 = 1 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise; 2/10 = 20 % überbaubare Grundstücksfläche (max.): <u>Erläuterung:</u> Baustufenpläne sind in Hamburg sogenannte übergeleitete Bebauungspläne (Bebauungspläne alten Rechts), die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen (Bauregelungsverordnung von 1936) zustande gekommen sind und auch jetzt noch fortgelten. Hierbei ist zu unterscheiden: Es handelt sich dann um einen "übergeleiteten qualifizierten Bebauungsplan", wenn der Baustufenplan durch einen die örtlichen Verkehrsflächen festsetzenden Plan ergänzt worden ist, da ein Baustufenplan selbst keine örtlichen Verkehrsflächen ausweist. Als qualifiziert überplant gilt dabei nur das Gebietsteil, welcher durch die im ergänzenden Plan ausgewiesene Verkehrsfläche erschlossen wird. Es handelt sich um einen "übergeleiteten einfachen Bebauungsplan", wenn die örtlichen Verkehrsflächen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in diesem Plan festgesetzt worden sind. Für beide Arten von Baustufenplänen gelten außerdem die Baupolizeiverordnung (BPVO vom 08.06.1938) und die Reichsgaragenordnung (RGaO vom 17.02.1939) fort.
---------------------------------	--



Einordnung des vorliegenden Planes:

Es liegt kein die örtlichen Verkehrsflächen festsetzender Plan vor. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Die nicht im Plan geregelten Einzelheiten sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Möglichkeit zur Hinterbebauung

Gemäß der Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte wurden in diesem Straßenabschnitt (Friedrich-Ebert-Straße bis Hollwören) mehrere reale Grundstücksteilungen mit Hinterbebauungen auf der westlichen Straßenseite und eine auf der östlichen Straßenseite vollzogen.

Im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes unterstellt der Sachverständige, dass auch für das Bewertungsobjekt eine solche Realteilung zum Zwecke der Errichtung einer Hinterbebauung genehmigungsfähig ist und wird dies entsprechend in diesem Gutachten berücksichtigen.

Eine rechtsverbindliche Auskunft ist jedoch nur durch die vorherige Einholung einer Bauvoranfrage möglich, die der Sachverständige ausdrücklich empfiehlt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft.

Hierbei sind dem Sachverständigen folgende Besonderheiten aufgefallen:

Balkon an der Gartenseite (nördlicher Gebäudeteil)

In der Bauakte waren am Tag der Einsichtnahme keine Dokumente vorhanden welche dieses Bauteil darstellen, weder eine Bauzeichnung, noch eine Baugenehmigung.

Würdigung des Werteinflusses

Es ist unklar, ob dieses Bauteil seinerzeit ordnungsgemäß beantragt und genehmigt wurde oder alternativ heute eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann.

Eine rechtsverbindliche Klärung lässt sich nur durch eine Anfrage bzw. Bauvoranfrage beim Bauamt herbeiführen, die jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtenauftrages ist.

Der Sachverständige unterstellt daher frei, dass es sich um einen legalen bzw. nachträglich legalisierbaren baulichen Zustand handelt.



Balkon an der Gartenseite (südlicher Gebäudeteil)

Für den Anbau dieses Balkons wurde mit Datum vom 22.04.1939 eine Baugenehmigung erteilt. Abweichend hiervon wurden die drei Seiten des Balkons augenscheinlich spätestens 1968 (nach der Erteilung eine Baugenehmigung für die Verklinkerung) ummauert und verklinkert. Damit wurde faktisch eine Wohnraumerweiterung des angrenzenden Zimmers geschaffen.

Würdigung des Werteinflusses

Es ist unklar, ob die Umnutzung dieses Balkons zu einer Wohnraumerweiterung seinerzeit ordnungsgemäß beantragt und genehmigt wurde oder alternativ heute eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann. Eine rechtsverbindliche Klärung lässt sich nur durch eine Anfrage bzw. Bauvoranfrage beim Bauamt herbeiführen, die jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtenauftrages ist. Der Sachverständige unterstellt daher frei, dass es sich um einen legalen bzw. nachträglich legalisierbaren baulichen Zustand handelt.

Wohnräume in der Garage

Ein Teil der Garage, die plangemäß am 04.06.1958 genehmigte Abstellfläche in der Garage, wurde umgenutzt in ein Zimmer und ein Bad.

Würdigung des Werteinflusses

Eine Nutzungsänderung von Garagen oder Garagenteilflächen in Wohnraum ist grundsätzlich unzulässig und auch nicht nachträglich genehmigungsfähig. Für die Wertermittlung ist daher von einer teilweise illegalen Nutzung auszugehen und, sofern die Garage wertrelevant für die Verkehrswertermittlung ist, der Kostenaufwand für den Rückbau der Wohnraumflächenanteile sind dann entsprechen wertmindernd zu berücksichtigen.

Sonstige offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß amtlicher schriftlicher Auskunft vom 08.07.2024 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt wird vom Antragsgegner eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.



3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1912
Modernisierung:	Gemäß der Inaugenscheinnahme ist der überwiegende Modernisierungsstatus der wesentlichen baulichen Gewerke auf dem Standard der Anfang bis Mitte 1970er Jahre. 1995 Heizkessel 2000 Flachdacheindeckung (Schätzung des Sachverständigen) 2019 Brenner für Heizungskessel; Warmwassertank
Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 197,36 m². In der amtlichen Bauakte war keine Wohnflächenberechnung zu finden. In dem gerichtlichen Vorgutachten befand sich jedoch die Übernahme einer vom Eigentümer übermittelten Wohnflächenberechnung. Diese Berechnung war teilweise sachlich falsch, da die Wohnflächen im Dachgeschoss mit angerechnet wurden, obwohl diese nicht über die notwendige bauordnungsrechtliche lichte Höhe verfügen, um legitim als Wohnraum nutzbar zu sein. Die Berechnungen für die beiden Vollgeschosse erscheinen jedoch plausibel und werden in dieses Gutachten mit übernommen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Flur;
Keller 1 (Waschküche);
Keller 2 (Abstellraum)
Keller 3 (Heizungs- und Trockenraum)

Erdgeschoss:

Hauptgebäude:

1 Treppenhausflur;
1 Flur;
1 Gäste-WC;
1 Küche;
3 Wohnzimmer;
1 Terrasse

Garage:

1 Wohnraum;
1 Bad;
1 Garage

Obergeschoss:

1 Treppenhausflur;
1 Flur;
1 Vollbad;
4 Zimmer;
1 Balkon;
1 zu Wohnraum umbauter Balkon;

Dachgeschoss:

1 Flur;
1 Duschbad;
1 Zimmer

3.2.3 Mietverträge, Nutzungsverträge

keine vorhanden, da frei lieferbar



3.2.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk; Vollgeschosse mit nachträglicher Verklinkerung;
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (über Kellerdeck), Holzbalken (Wohngeschosse);
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer mit Holzhandlauf;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldächer (nördlicher Gebäudeteil); abgewalmtes Flachdach (südlicher Gebäudeteil); Flachdach (zu Wohnen ausgebauter Balkon) <u>Dacheindeckung:</u> Betonstein (schräge Dächer); Bitumen (Flachdach) Dachrinnen aus Zinkblech; Regenfallrohre aus Kunststoff;



3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	<u>Messbescheinigung gemäß letztem Bescheid (04.07.2023) des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters</u> <u>Wärmetauscher:</u> -Hersteller: Dietrich -Typ: GT/GTM 115, 04506 -Baujahr: 1995 (B23) -Nennwärmeleistung: 33 kW <u>Brenner:</u> -Hersteller: Hansa -Typ: HV S 5.3, 190849 -Baujahr: 2019 -Leistungsbereich k.A. kW <u>Brennstoff:</u> -Heizöl <u>Art der Heizung:</u> -Heizung mit Brauchwasser <u>Abgasverlust:</u> 6 % <u>Besondere Hinweise:</u> "Das Messergebnis entspricht der Verordnung" Erdöltank im Vorgarten; angabegemäß mit 5.000 Litern Fassungsvermögen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen; Keramikfliesen (Sanitärräume, Küche, Terrasse); Kunststoffbelag (Dachgeschoss);
Wandbekleidungen:	Wandputz; Raufasertapeten (Wohnräume, Treppenhaus); teilweise sind Holzvertäfelungen vorhanden; Keramikfliesenspiegel (Küche); Keramikfliesen halbhoch (Gäste-WC); Keramikfliesen ca. 2 m hoch (Vollbad);
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; Raufasertapeten;; einfache Stuckleisten (Erdgeschoss);
Fenster:	Fenster in Mahagoniahmen mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Kunststein; <u>Zu Wohnraum erweiterte Balkonfläche (südlicher Gebäudeteil)</u> Fenster in Holzrahmen mit Einfachverglasung; Fensterrahmen teilweise morsch; Fensterbank aus einfachem Holz;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Mahagoni),; einzelne Türen mit Sichtausschnitten; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss: Gäste-WC</u> 1 WC; 1 Handwaschbecken; insgesamt wirtschaftlich überaltert <u>Obergeschoss: Vollbad</u> 1 Wanne; 1 Dusche; 1 Waschbecken; 1 WC; 1 Bidet; insgesamt wirtschaftlich überaltert Dachgeschoss: Duschbad 1 Dusche; 1 WC; 1 Waschbecken;
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (Erdgeschoss); Miniküche (Dachgeschoss);



Küchenausstattung:

Erdgeschoss

L-förmige Einbauküche;
insgesamt wirtschaftlich überaltert

Dachgeschoss

1 Unterschrank mit Spüle;
1 Herd;
insgesamt wirtschaftlich überaltert

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden

Balkon bzw. Dachterrasse zur Straßenseite

Die Decke und die Wände im darunter liegenden Raum sind komplett durchfeuchtet und wurde teilweise von unten geöffnet. Schimmelbefall ist deutlich erkennbar.

Der Balkon bzw. Dachterrasse ist ersatzbedürftig, die darunter liegenden Wände müssen entfeuchtet und neu verputzt werden. Dieser Gebäudeteil ist komplett sanierungsbedürftig

Balkon zur Gartenseite (nördlicher Gebäudeteil)

Die Balkonplatte ist komplett durchfeuchtet, das Fugengitternetz des Keramikfliesenbelags ist funktionsunfähig. Das Balkongeländer aus Eisen ist stark vernachlässigt.

zu Wohnraum erweiterte Balkonfläche (südlicher Gebäudeteil)

Die Decke und mindestens eine der Außenwände sind komplett durchfeuchtet und wurde teilweise von unten geöffnet.

Schimmelbefall ist an allen Innenwänden und der Decke deutlich erkennbar.

Dieser Gebäudeteil ist komplett sanierungsbedürftig.

Beide Stützposten mit erkennbaren Durchfeuchtungsanzeichen.

Dachgeschoss

Stellen mit überaltertem Deckenputz;
vereinzelte, vermutlich ältere, Durchfeuchtungsschäden an Wandschrägen

Kellergeschoss

Estrich überdurchschnittlich stark verschmutzt bzw. beschädigt;
Wandbeläge mit Durchfeuchtungsschäden, teilweise auch mit Schimmelbefall;

Kelleraußentreppe

Stützwand und Treppe stark durchfeuchtet;
Wasserablauf funktionsunfähig;
Durchfeuchtungsanzeichen auch an der Kelleraußenwand sichtbar;

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine, unwirtschaftliche Grundrisse



3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	1 Eingangsüberdachung; 1 Balkon; 1 Balkon (umbaut zu Wohnraum); 1 Kelleraußentreppe;
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	<u>Hauptgebäude</u> Der bauliche Zustand der oberirdischen Geschosse ist überwiegend auf dem Standard der letzten Grundmodernisierung in den 1970er Jahren. Es besteht ein allgemeiner langjähriger Unterhaltungsstau und umfassender Renovierungsbedarf. Bei allen zusätzlichen Außenbauteilen (Terrasse über Vorbau, Balkon, umbauter Balkon, Kelleraußentreppe) sind erhebliche Feuchteschäden, auch in den daran angrenzenden und darunterliegenden Bauteilen deutlich erkennbar. In Folge der bisher unterlassenen Schadensbeseitigung scheint die bei diesen Außenbauteilen eingedrungene Feuchtigkeit innerhalb des Mauerwerks bis in die Kellerwände heruntergelaufen zu sein. In der Summe sind erhebliche Durchfeuchtungsschäden sichtbar, deren augenscheinliche Ursachen sich jedoch durch die Sanierung der betreffenden Bauteile beheben lassen. Die bauordnungsrechtliche Situation für die beiden gartenseitigen Balkone ist unklar und sollte geprüft werden. Die Räume im Dachgeschoss sind nicht legal als dauerhafte Aufenthaltsräume zulässig und können daher nicht in eine Wohnflächenberechnung einfließen. <u>Garage</u> Die hinteren Räume in der Garage (Zimmer, Bad) sind keine legalen Nutzungen und müssen wieder zur vorgesehenen Garageinnutzung (hier Abstellraum) umgenutzt werden.

3.3 Nebengebäude

- 1 Holzschuppen (überaltert, ohne Wert);
- 1 massiver Schuppen

Im Zuge der konzipierten Realteilung des Grundstücks, zwecks Errichtung einer Hinterbebauung, wird ein typischer Erwerber/Bauherr beide Gebäude entsorgen.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7 zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Bauplatz genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Niendorf	143	5175	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Niendorf	-	3526	1.175 m ²

Für das Stammgrundstück und für das Restgrundstück werden nachfolgend zunächst getrennte Verkehrswertermittlungen durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird dann der Verkehrswert der abzutrennenden Teilfläche (Bewertungsobjekt) als Differenz dieser beiden Verkehrswerte bestimmt.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Vordergrundstück	Einfamilienhaus	600 m ²
B Hintergrundstück	unbebaut (Bauplatz)	575 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.175 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Vordergrundstück

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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



4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

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

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

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

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

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



4.2.1.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, aber nicht zielführend, weil die zwar hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen, aber nicht den Genauigkeitsgrad des ebenfalls verfügbaren Sachwertverfahrens haben. Das Vergleichswertverfahren wird daher nicht angewendet.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



4.2.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **1.018,49 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,20
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,20
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²



Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.018,49 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.09.2024	× 0,89	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 906,46 €/m ²	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,20	0,20	× 1,00	
Fläche (m ²)	600	600	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 906,46 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 906,46 €/m ²	
Fläche	× 600 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 543.876,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– -16.316,28 €	E2
beitragsfreier Bodenwert	= 527.559,72 € <u>rd. 528.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 insgesamt 528.000,00 €.



4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Laufe des Jahres 2023 begann ein Preisrückgang, für dessen Ende bisher noch keine objektiven Belege vorhanden sind. Die Anpassung des aktuellen Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag wird daher nach dem Modell des Sachverständigen frei geschätzt:

Extrapolation des Bodenrichtwerts (Hauptgrundstück) bis Bewertungsstichtag (Trendumkehr)

	1.018,5 €/m ²	01.01.2024 Datum	aktueller Bodenrichtwert
:	1.201,6 €/m ²	01.01.2023 Datum	letzter Bodenricht vor Trendumkehr
=	0,847619	Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	1,000000	1,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
=	0,847619	Faktor	mittlere Indexveränderung (jährlich)
rd.	-0,152381	mittlere Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		30.09.2024 Stichtag	Wertermittlung
		- 01.01.2024 Stichtag	aktueller Bodenrichtwert
		=	273,00 Tage/Differenz
		:	365,25 Tage/Jahr
x	0,7474	=	0,7474 Jahre Differenz
=	-0,1139	30.09.2024 Änderung bis Datum Bewertungsstichtag	
=	0,89	Anpassungsfaktor	

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -3,00 % (Kosten für Grundstücksteilung)	-16.316,28 €
Summe	-16.316,28 €



4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert



des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	485,35 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.150,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	378.589,25 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	696.604,22 €
Regionalfaktor	x	1,750
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.219.057,39 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.858,61 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		182.858,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	182.858,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	528.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	710.858,61 €
Sachwertfaktor	x	1,26
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	895.681,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.800,00 €
Sachwert	=	878.881,85 €
	rd.	879.000,00 €



4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,0 %	42,5 %	2,5 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	55,0	398,75
3	835,00	42,5	354,88
4	1.005,00	2,5	25,13
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,76 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 778,76 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 739,82 €/m² BGF
 rd. 740,00 €/m² BGF



Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	55,0	398,75
3	835,00	42,5	354,88
4	1.005,00	2,5	25,13
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,76 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 778,76 €/m² BGF
rd. 779,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	740,00	299,46	61,70	456,58
Gebäudeteil 2	779,00	185,89	38,30	298,36
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				755,00



Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon/Terrasse Straße ca. 4,70 m ² x 500 €	2.350,00 €
Balkon Gartenseite Nord ca. 2 m ² x 1.000 €	2.000,00 €
Balkon Gartenseite Süd ca. 7,8 m ² x 1.000 €	7.800,00 €
Summe	12.150,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor gemäß der Angabe im Grundstücksmarktbericht angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden gemäß dem Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses angesetzt. Danach sind Außenanlagen nicht gesondert zu berücksichtigen, da sie im üblichen Umfang enthalten sind. Deswegen werden nur solche Außenanlagen berücksichtigt, die den üblichen Umfang wertrelevant überschreiten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Summe	0,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde (grundlegend in den 1970er Jahren) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1912 = 112$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses nach dem linearen Abschreibungsmodell.



Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Modells und der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. @MFAKTOR % @OBERhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 2 Wohnungen)

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

Sachwertfaktor			
	0,7880	Modellvorgabe	
x	1,0724	Lage	910,00 €/m ² NormBRW20 (BRW 1.000 m ² ; 31.12.2020)
x	1,0941	Sachwerthöhe	710.859 € vorläufiger Sachwert
x	0,9561	Bodenwertanteil	51 %
x	1,0000	Grundstücksgröße	600 m ²
x	1,0070	Baujahr	1912
x	1,0160	Restnutzungsdauer	12 Jahre
x	1,0287	Keller	53,18 % Unterkellerung
x	1,3620	Wohnfläche	266,00 m ²
x	0,9564	Modernisierung	0,00 Modernisierungspunkte
x	1,0000	Ecklage	nein
x	1,0000	Wohnungszahl	1 (ggf. auch 3)
x	1,0000	Einbauküche	ja 30 Jahre alt
x	1,0150	Dach	2G DG ausgebaut
x	1,0000	Fußbodenheizung	0,00 %
x	1,0000	Solarenergie	nein
x	1,0000	Wärmepumpe	keine
x	1,0000	Stellung	Einfamilienhaus freistehend
x	1,0180	Stadtteil	Niendorf
x	1,0060	Aktualisierung	30.09.2024 geometrische Extrapolation
=	1,2597	Die relative Standardabweichung der Kaufpreise	
rd.	1,26	vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16 %	



Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 2 Wohnungen)

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

Modellvorgabe

0,7880

Faktor: Lage

NormBRW20 (BRW 1.000 m ² ; 31.12.2020)		910,00 €/m ²	
Median der NormBRW20		: 630,00 €/m ²	
Quotient		= 1,4444	
Modellvorgabe		^ 0,1902	
		= 1,0724	= 1,0724

Faktor: Sachwerthöhe

A	vorläufiger Sachwert		710.859 €	
	Normsachwert		: 915.202 €	
	Quotient		= 0,7767	
	Modellvorgabe		^ -0,3558	
	nur wenn Quotient kleiner	1,87	= 1,0941	1,0941
B	nur wenn Quotient größer gleich	1,87	= 0,8000	
				= 1,0941

Faktor: Bodenwertanteil

Modellvorgabe				0,67318
Modellvorgabe		0,5547		
Bodenwertanteil des Normsachwerts	51%	x 0,5100		
Produkt		= 0,2829		+ 0,2829
				= 0,9561

Faktor: Grundstücksgröße

Grundstücksgröße		600 m ²	
Modellvorgabe		: 600 m ²	
Quotient		= 1,0000	
Modellvorgabe		^ -0,1138	
		= 1,0000	= 1,0000

Faktor: Baujahr

A		- 1919	1,007	1,007
B		1920 - 1939	0,997	
C		1940 - 1959	0,934	
D		1960 - 1979	0,961	
E		1980 - 1989	1,000	
F		1990 -	1,018	
	Baujahresklasse			
	1912			
				= 1,007
				= 1,0070



Faktor: Restnutzungsdauer

A	Restnutzungsdauer Jahre	0 - 15		1,0160	1,0160
B	Modellvorgabe			-0,0013	
	Restnutzungsdauer Jahre			x 12	
	Produkt			= -0,0156	
	Modellvorgabe			+ 1,0650	
	Restnutzungsdauer Jahre	16 - 50		= 1,0494	
C	Restnutzungsdauer Jahre	51 - 80		= 1,0000	
					= 1,0160

Faktor: Keller

A		keine		1,0000	1,0287
B	Unterkellerung	teilweise	53,18%	1,0287	
C		voll		1,0540	
					= 1,0287

Faktor: Wohnfläche

A	Wohnfläche kleiner	< 300		266,00 m ²	1,3620
	Modellvorgabe			: 120,00 m ²	
	Quotient			= 2,2167	
	Modellvorgabe			^ 0,3881	
	Faktor			= 1,3620	
B	Wohnfläche größer gleich	>= 300			
					= 1,3620

Faktor: Modernisierung

Modellvorgabe					1,0000
Modellvorgabe				0,0076	-0,0436
	Modernisierungspunkte tatsächlich	0,00			
	Modernisierungspunkte Baujahrsklasse	- 5,74			
		= -5,74			
				x -5,7400	
				= -0,0436	
A		- 1919	5,74	5,74	
B	Baujahr	1920 - 1939	5,25		
C	1912	1940 - 1959	5,23		
D		1960 - 1969	4,70		
E	Modernisierungspunkte	1970 - 1979	4,10		
F	in den Baujahrsklassen	1980 - 1989	3,53		
G		1990 - 1999	2,32		
H		2000 - 2009	1,79		
I		2010 -	1,00		
				5,74	= 0,9564

Faktor: Ecklage

A	Ecklage		0,976	1,0000
B	keine Ecklage		1,000	
				= 1,0000



Faktor: Wohnungszahl

A	1 Wohnung	1,000	1,0000
B	2 Wohnungen (oder 3 Wohnungen)	0,895	
			= 1,0000

Faktor: Einbauküche

A	Einbauküche: keine	1,000	
B	Einbauküche: vorhanden (gebraucht) 30 Jahre alt	1,000	1,0000
C	Einbauküche: vorhanden (neu)	1,049	
D	Einbauküche: relativer Anteil an Küchen 0,00 %	0,0000	- 0,0000
			= 1,0000

Faktor: Dach

A	Bungalow	0,985	
B		Flachd. / Staffelgesch.	0,985
C	EFH/ZFH: 1 Vollgeschoss zzgl.	DG: nicht ausgebaut	0,942
D		DG: ausgebaut	1,000
E		Flachd. / Staffelgesch.	1,020
F	EFH/ZFH: 2 Vollgeschosse zzgl.	DG: nicht ausgebaut	0,990
G		DG: ausgebaut	1,015
			1,0150
			= 1,0150

Faktor: Fußbodenheizung

A	Fußbodenheizung: keine 0,00 %	1,000	1,0000
B	Fußbodenheizung: teilweise		
C	Fußbodenheizung: vorhanden	1,068	
			= 1,0000

Faktor: Solarenergie

A	Fotovoltaik oder Solarthermie: keine	1,000	1,0000
B	Fotovoltaik oder Solarthermie: vorhanden	1,043	
			= 1,0000

Faktor: Wärmepumpe

A	Wärmepumpe: keine	1,000	1,0000
B	Wärmepumpe: ohne Solarenergie	1,020	
C	Wärmepumpe: mit Solarenergie	1,000	
			= 1,0000

Faktor: Stellung

A	Einfamilienhaus freistehend	1,000	1,0000
B	Doppelhaushälfte	0,977	
C	Mittelreihenhaus	0,998	
D	Endreihenhaus	0,981	
			= 1,0000

Faktor: Stadtteil

Niendorf	1,018	= 1,0180
----------	-------	-----------------

Faktor: Aktualisierung (letzter Stichtag)

Stichtag (letzter)	01.01.2024	0,9710	= 0,9710
--------------------	------------	--------	-----------------

Faktor: Aktualisierung (Bewertungsstichtag)

geometrische Extrapolation	30.09.2024	1,0060	= 1,0060
----------------------------	------------	--------	-----------------

Sachwertfaktor

= 1,26



Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden schon bei der Ermittlung des Sachwertfaktors mit einem zusätzlichen Aktualisierungsfaktor berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeines

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

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale "durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden."

Eine allgemein verbindliche Rechenvorschrift zur Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen, speziell für Bauschäden, Baumängel, fehlende Fertigstellung, Modernisierungserfordernisse, Instandhaltungsrückstaus etc. existiert jedoch bisher nicht, so dass die Anwendung plausibler Modelle, d. h. solche die methodisch widerspruchsfrei sind und zu marktgerechten Ergebnissen führen, unumgänglich ist.

Ermittlung des Werteinflusses von Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Modell der Schätzung

Der Kostenansatz wird vom Sachverständigen frei geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-2.000,00 €
• Rückbau Wohnräume in Garage (pauschal)	-2.000,00 €	
Bauschäden		-23.800,00 €
• Sanierung Vorbau Straßenseite (pauschal)	-10.000,00 €	
• Sanierung Balkon Gartenseite Nord (pauschal)	-1.000,00 €	
• Sanierung Balkon Gartenseite Süd inklusive Dach (pauschal)	-7.800,00 €	
• Sanierung Kelleraußentreppe (pauschal)	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		9.000,00 €
• 1 Garage (pauschal)	9.000,00 €	
Summe		-16.800,00 €



4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A Vordergrundstück

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **879.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Vordergrundstück wird zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 mit rd.

879.000,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Hintergrundstück

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie zuvor

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **978,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,20
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	575 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	575 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

Wie bei der vorherigen Bodenwertermittlung, jedoch mit diesen Abweichungen:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	978,50 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2024	× 0,89	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 870,87 €/m ²	
	0,20	0,20	× 1,00	
Fläche (m ²)	575	575	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 870,87 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	870,87 €/m ²	
Fläche	×	575 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	500.750,25 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	–	-15.022,51 €	E1
beitragsfreier Bodenwert	=	485.727,74 € <u>rd. 486.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt 486.000,00 €.



4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -3,00 % (Kosten für Grundstücksrealteilung)	-15.022,51 €
Summe	-15.022,51 €

4.3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		486.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	486.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	486.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	486.000,00 €
	rd.	486.000,00 €

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B Hintergrundstück

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **486.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Hintergrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd.

486.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Vordergrundstück	Einfamilienhaus	600,00 m ²	879.000,00 €
B Hintergrundstück	unbebaut (Bauplatz)	575,00 m ²	486.000,00 €
Summe		1.175,00 m²	1.365.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Niendorf	5175	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	-	3526

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd.

1.370.000 €

in Worten: eine Million dreihundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 05.11.2024



5 Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation

5.1 Urheberrecht

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

5.2 Haftung

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

5.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

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



5.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)
- [6] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Altbau – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Autoren)
- [7] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Neubau – Schmitz/Gerlach/Meisel (Autoren)
- [8] Fachbuch: Schäden an Gebäuden – Hankammer, Gunter (Autor)



5.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.10.2024) erstellt.



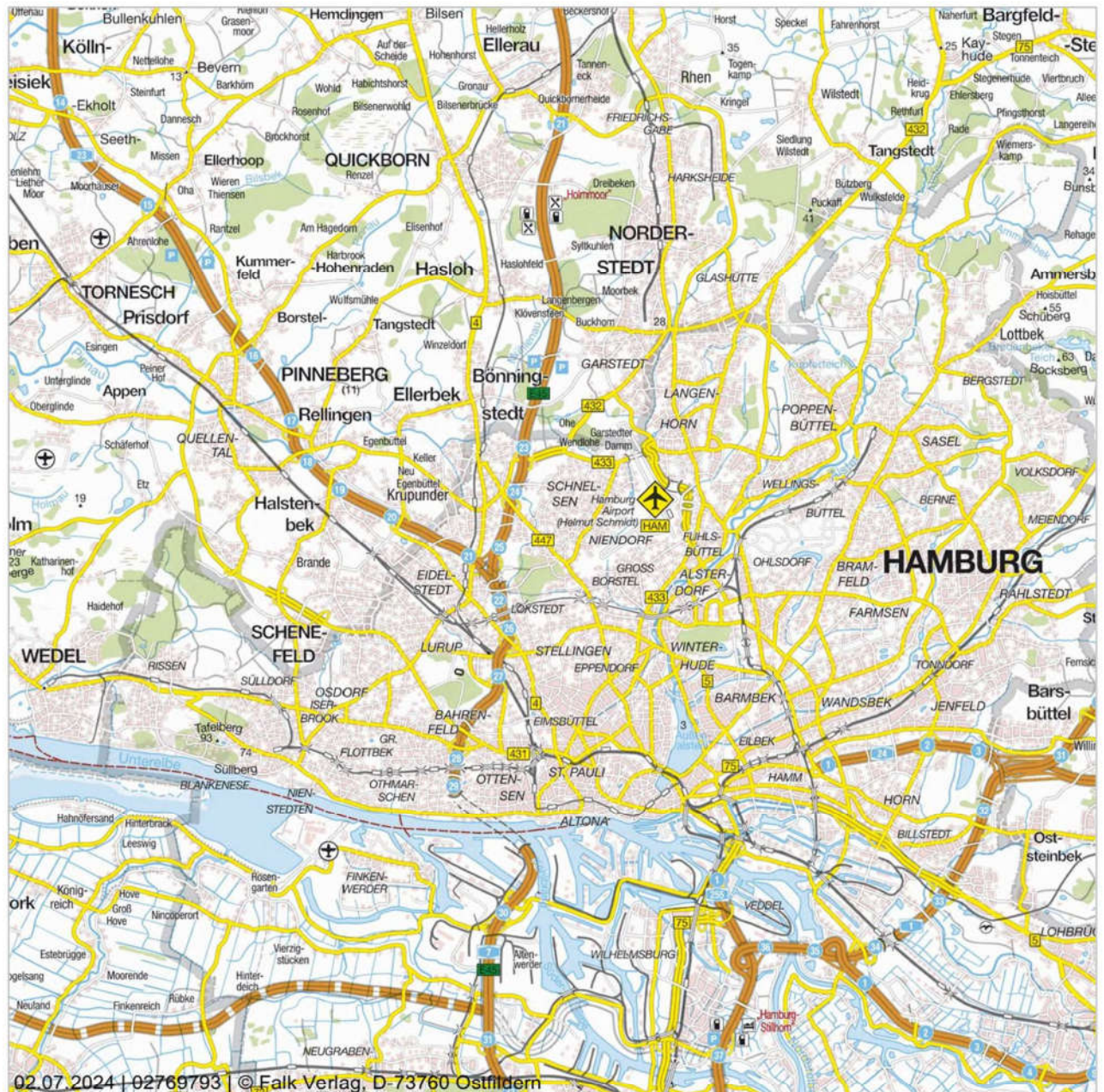
6 Anlagen

6.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u>		
• Baulasten	Landesvermessungsamt	20.12.2023
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	20.12.2023
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	20.12.2023
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2024
• Straßenkarten	MairDumont	02.07.2024
• Luftbild	Landesvermessungsamt	02.07.2024
• Bauzeichnung: Lageplan Garage	amtliche Bauakte	14.11.1931
• Bauzeichnung: Balkonanbau	amtliche Bauakte	22.04.1939
• Ausnahme von Bauverbot	amtliche Bauakte	28.06.1944
• Baugenehmigung: Anbau	amtliche Bauakte	04.06.1958
		05.09.1958
• Baugenehmigung: Verklinkerung	amtliche Bauakte	13.08.1968
• Heizung: Messbescheinigung	Schornsteinfeger	04.07.2023
• Garten-Blockhaus: Baubeschreibung	Amtliche Bauakte	???
• Bebauungsplan: Auskunft	Bauamt	10.06.2024
• Grundbuchauszug	Amtsgericht	05.07.2024
• Altlasten	Altlastenkataster	02.07.2024
• Anliegerbescheinigung	Finanzbehörde	08.07.2024
• Wohnungsrecht	Grundbuchamt	19.09.2005
• Sterbeurkunde Wohnungsrechtberechtigte	Antragsteller	26.07.2022
• Marktdaten: Bodenpreise	Gutachterausschuss	01.01.2024
• Gerichtsgutachten	Zwangsversteigerungsgericht	30.03.2022

6.2 Lagepläne

6.2.1 Übersichtskarte



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



0

20.000 m

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

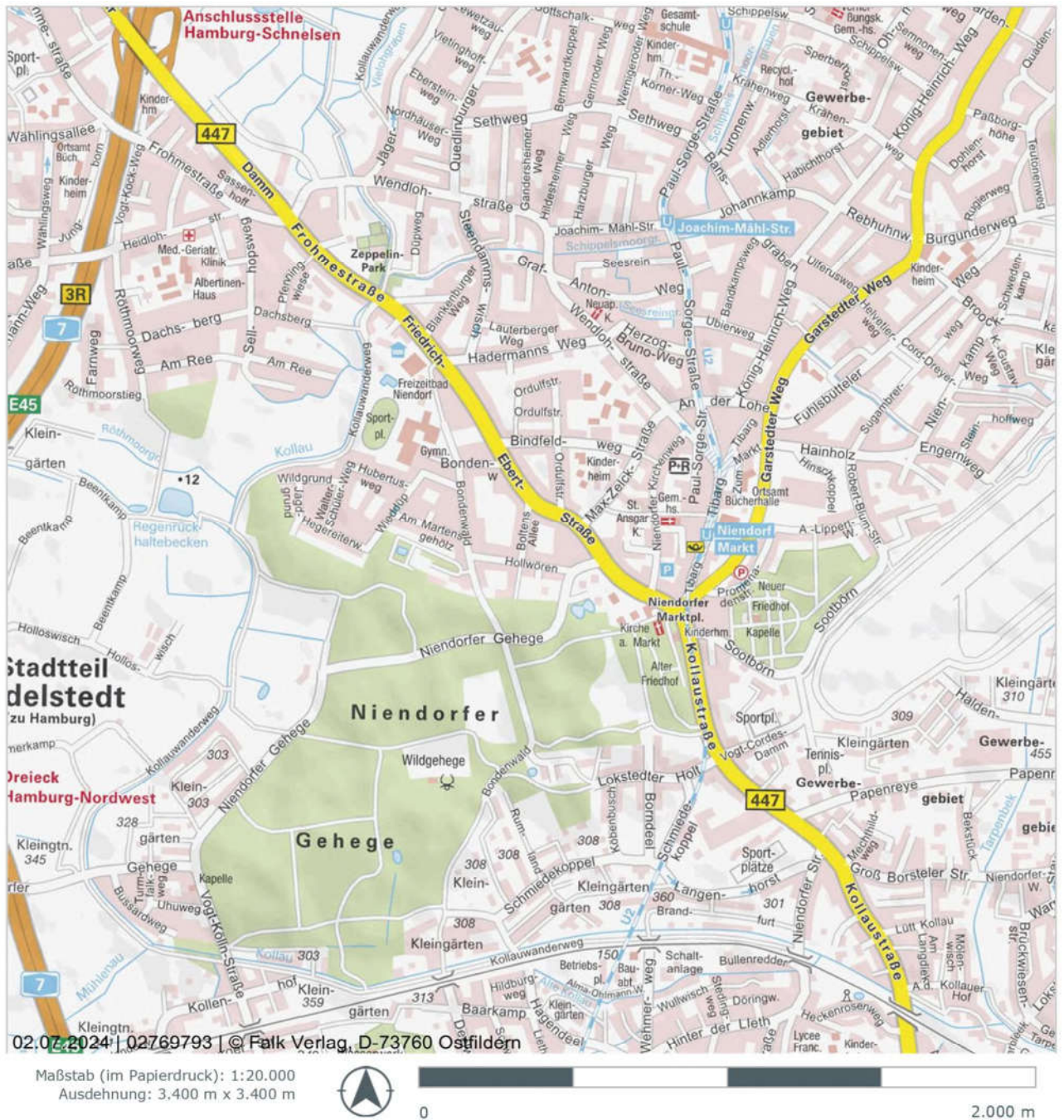
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



6.2.2 Straßenkarte 1:20.000



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

6.2.3 Straßenkarte 1:10.000



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



6.2.4 Liegenschaftskarte



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

Flurstück: 3528

Gemarkung: Niendorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.12.2023

Auftragsnummer: B33-2023-1454878



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.

6.3 Bauzeichnungen

6.3.1 Gebäudeansichten



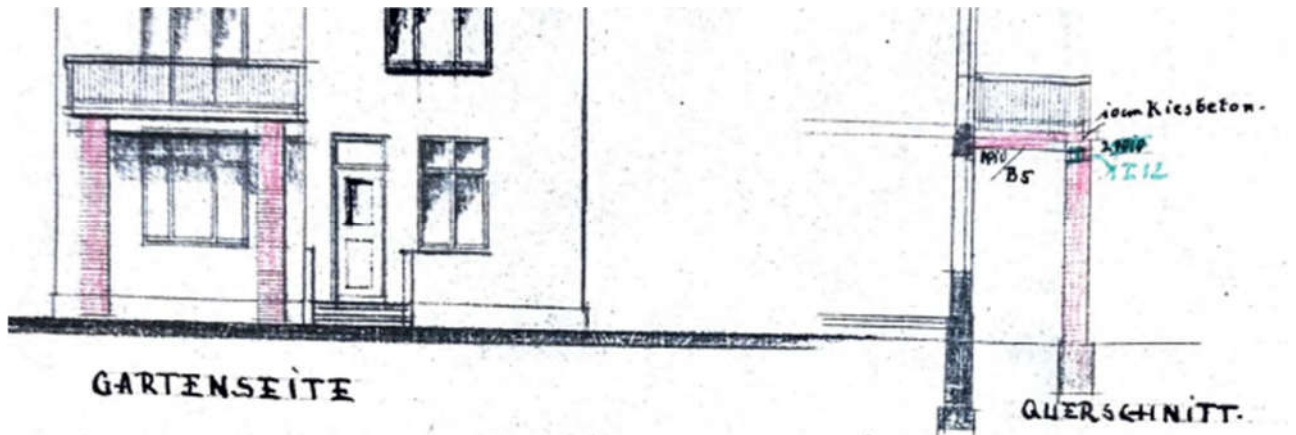
Straßenseite – 23.04.1958



Gartenseite – 21.02.1939

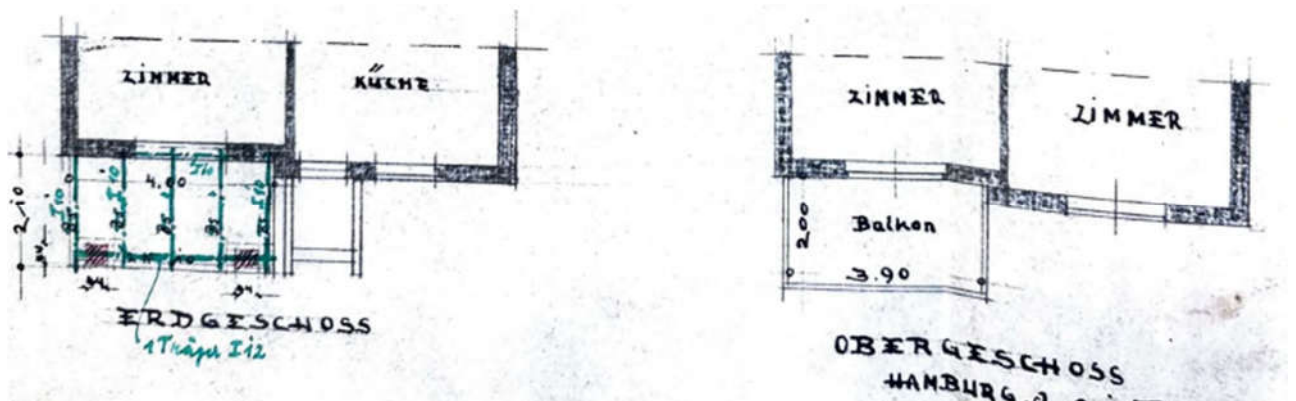
6.3.2 Balkonanbau

6.3.2.1 Ansicht, Querschnitt

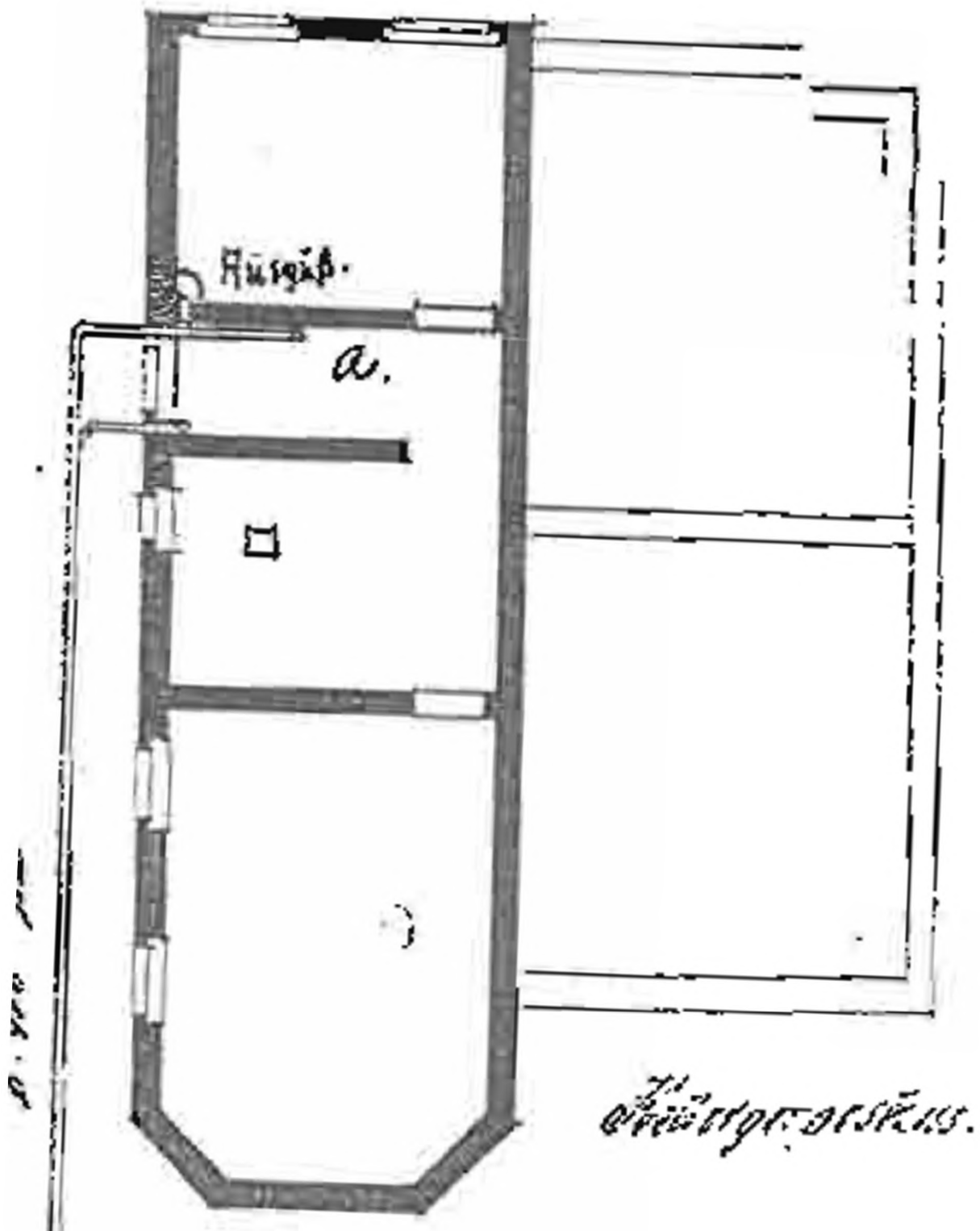


Gartenseite - 21.02.1939

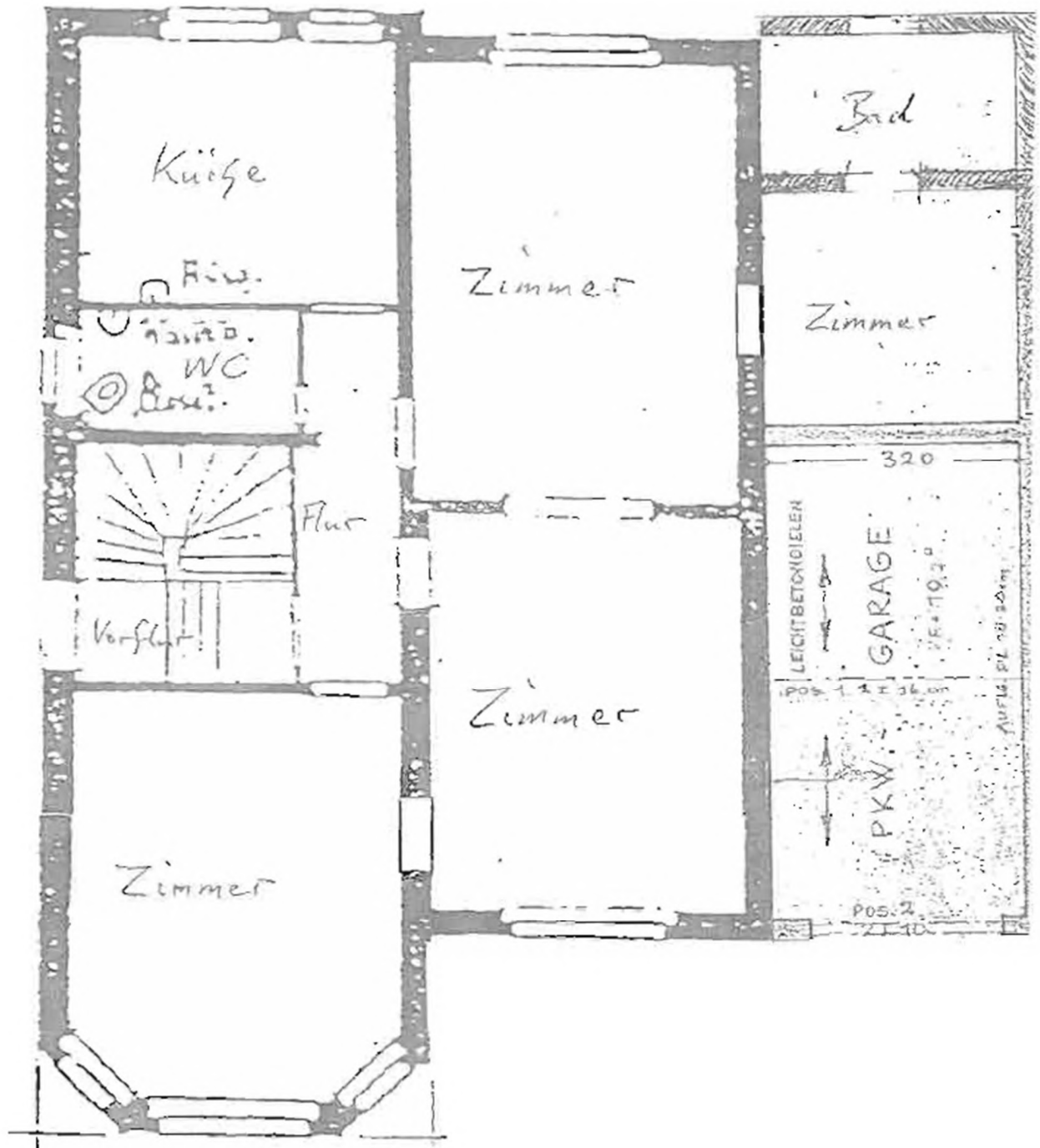
6.3.2.2 Grundrisse



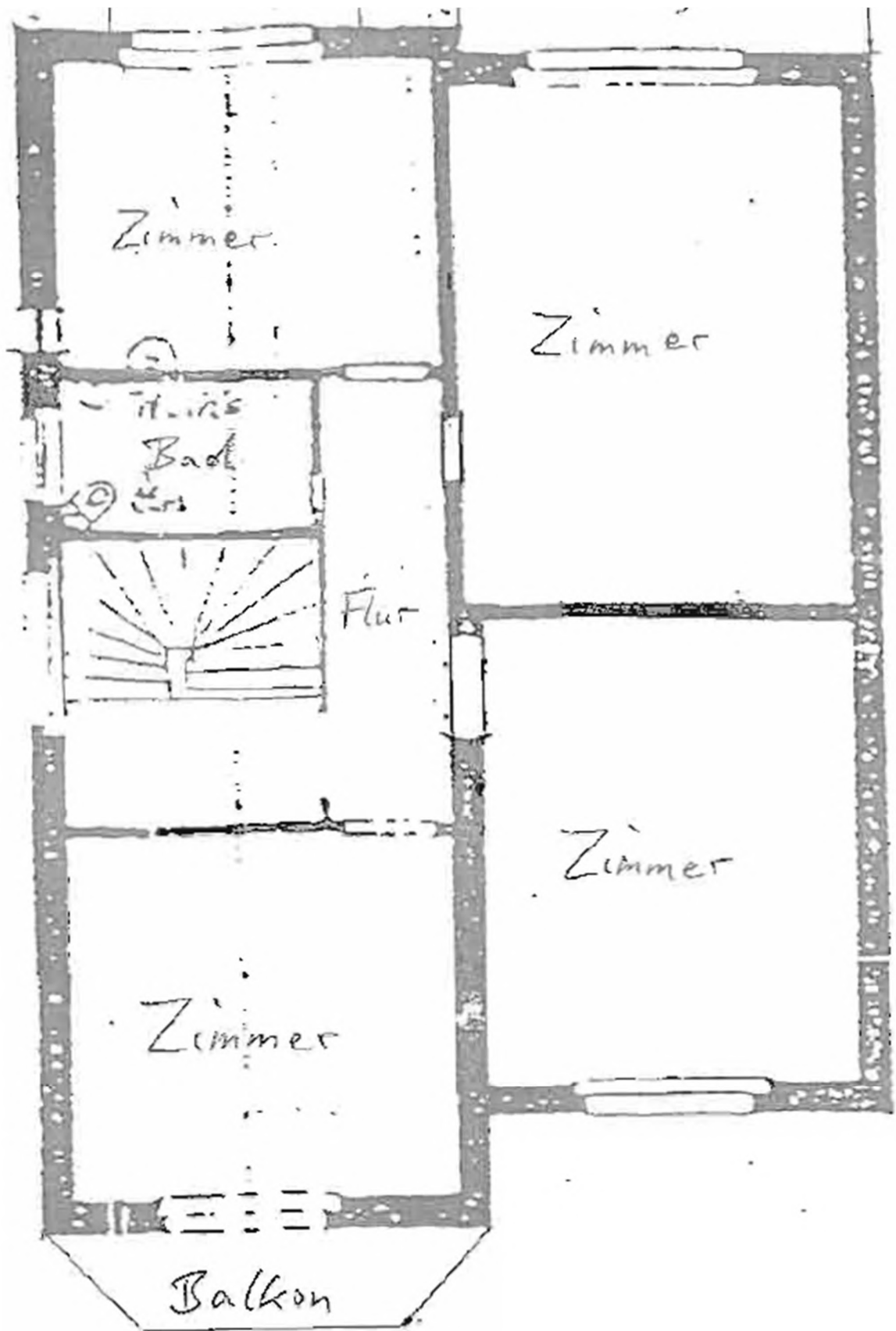
6.3.3 Geschossgrundrisse



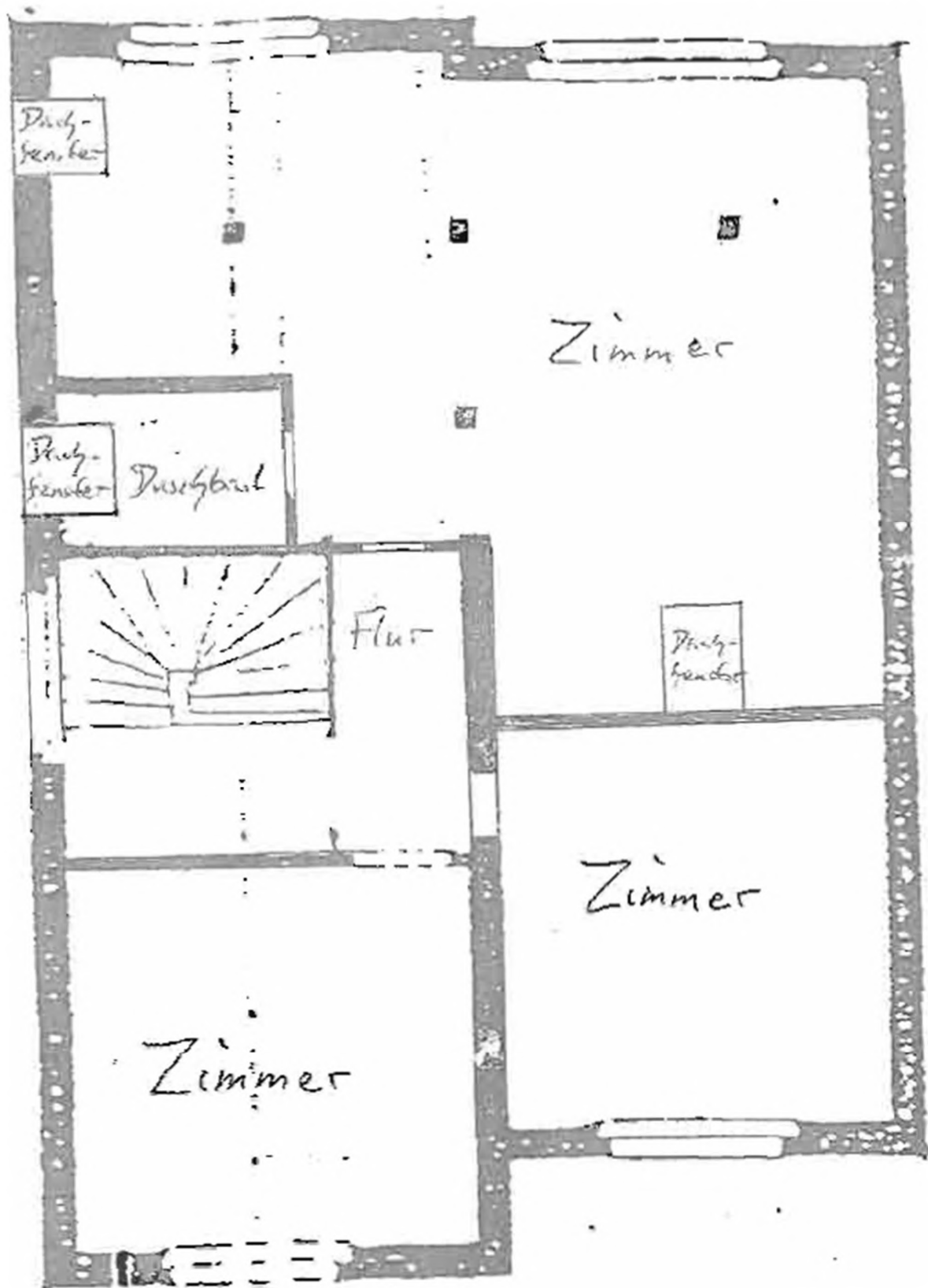
Kellergeschoss



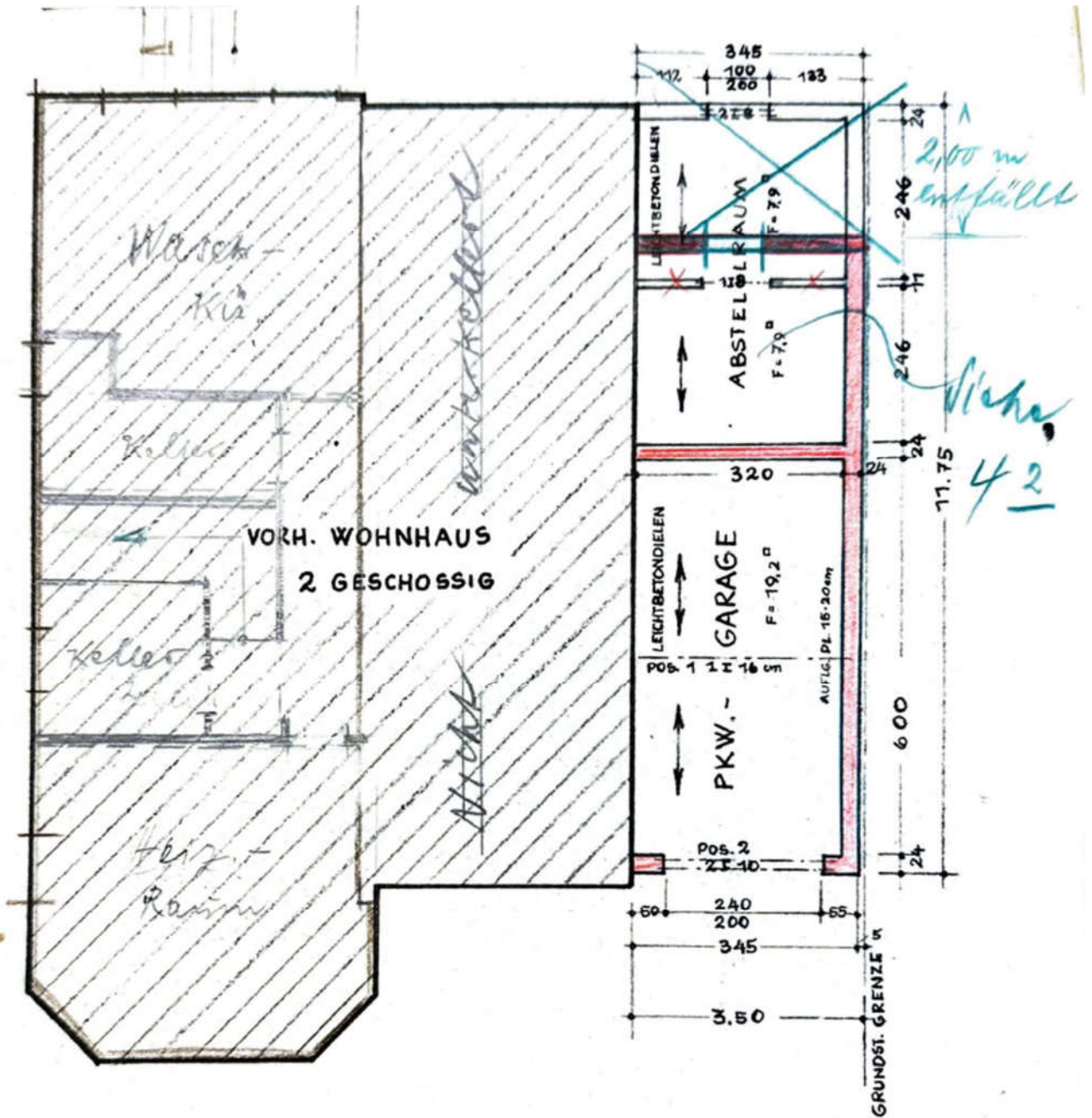
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Teilkeller und Garage - 23.04.1958

6.4 Fotos

6.4.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

6.4.2 Anfahrtsituation



Norden



Süden

6.4.3 Gebäudeansichten

6.4.3.1 Straßenseite



Gesamtansicht, Vorgarten



Dachgeschossgiebel



Gaube



Dachüberstand



Vorbau - nördliche Seite



Obergeschoss – Fassade im Bereich der Balkontür



6.5 Berechnungen

6.5.1 Gebäude-Grundfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ild. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b
1	Nord KG	+	1,00	13,620	5,150	a oder b	70,14		
2	Nord KG	+	1,00	1,000	3,700	a oder b	3,70		
3	Nord KG	+	0,50	1,000	1,000	a oder b	0,50		
4	Nord KG	+	0,50	1,000	1,000	a oder b	0,50		
5	Nord EG, OG, DG	+	3,00	13,850	5,265	a oder b	218,76		
6	Nord EG	+	0,50	1,115	1,000	a oder b	0,56		
7	Nord EG	+	0,50	1,115	1,000	a oder b	0,56		
8	Nord EG	+	1,00	1,115	3,700	a oder b	4,13		
9	Nord EG	+	1,00	1,660	0,355	a oder b	0,59		
10	Sup. EG, OG, DG	+	3,00	14,230	4,355	a oder b	185,91		
Summe							485,35	485,35	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt									485,35
									m²

6.5.2 Wohnflächen

10.4 Wohn-/Nutzflächenberechnung - vom (Mit-)Eigentümer übermittelt

Boltens Allee 7
Hamburg 61

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß

1. Zimmer	4.00 m x 5.53 m	=	22.12 qr
2. Zimmer	3.85 m x 5.25 m	=	20.21 qr
3. Zimmer	3.95 m x 5.40 m - 2 x 0.8 m x 0.8 m x 0.5	=	20.69 qr
4. Zimmer	4.80 m x 3.00 m	=	14.40 qr
5. Küche	3.95 m x 3.35 m	=	13.23 qr
6. WC	1.32 m x 1.10 m	=	1.45 qr
7. Flur	4.47 m x 1.35 m + 1.33 m x 1.34 m	=	7.81 qr
8. Terrasse	3.90 m x 2.00 m x 0.5	=	3.90 qr

Summe Erdgeschoß = 103.81 qr

Obergeschoß

9. Zimmer	4.10 m x 5.40 m	=	22.14 qr
10. Zimmer	3.90 m x 5.35 m	=	20.86 qr
11. Zimmer	4.04 m x 4.25 m	=	17.17 qr
12. Zimmer	4.00 m x 2.60 m + 1.10 m x 0.75 m	=	11.22 qr
13. Bad	2.79 m x 2.12 m	=	5.91 qr
14. Flur	3.00 m x 1.40 m + 1.10 m x 1.50 m	=	5.85 qr
15. Wintergarten	3.50 m x 1.90 m	=	6.65 qr
16. Terrasse	0.5 x (4.75 m x 1.38 m - 0.8 x 0.8 x 0.5)	=	3.12 qr
17. Balkon	1.80 m x 0.70 m x 0.5	=	0.63 qr

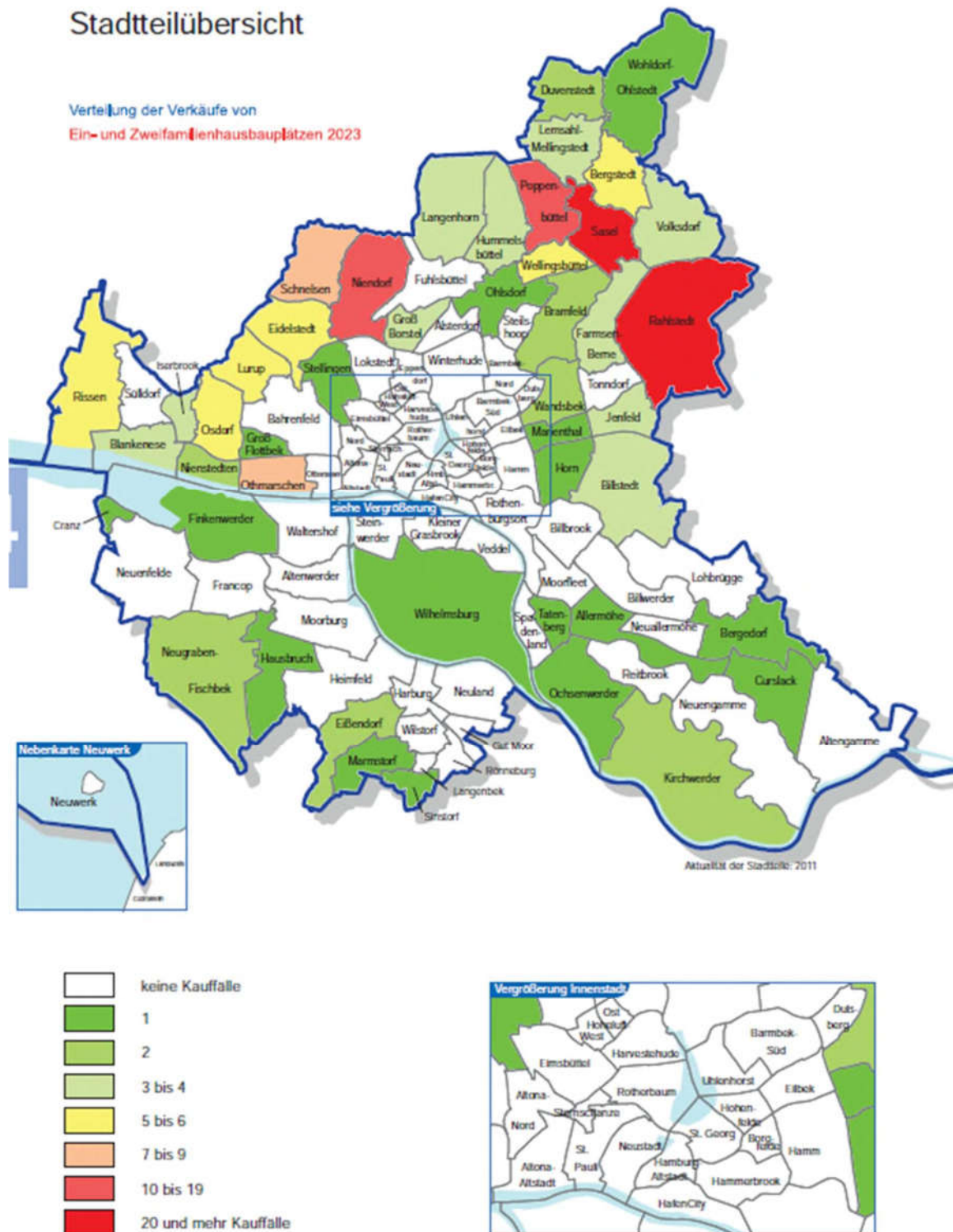
Summe Obergeschoß = 93.55 qr

verkürzte Darstellung (ohne Dachgeschoss) aus dem vorherigen gerichtlichen Gutachten

6.6 Marktdaten

6.6.1 Immobilienmarktbericht 2024 (Stand 01.01.2024)

6.6.1.1 Bodenrichtwerte

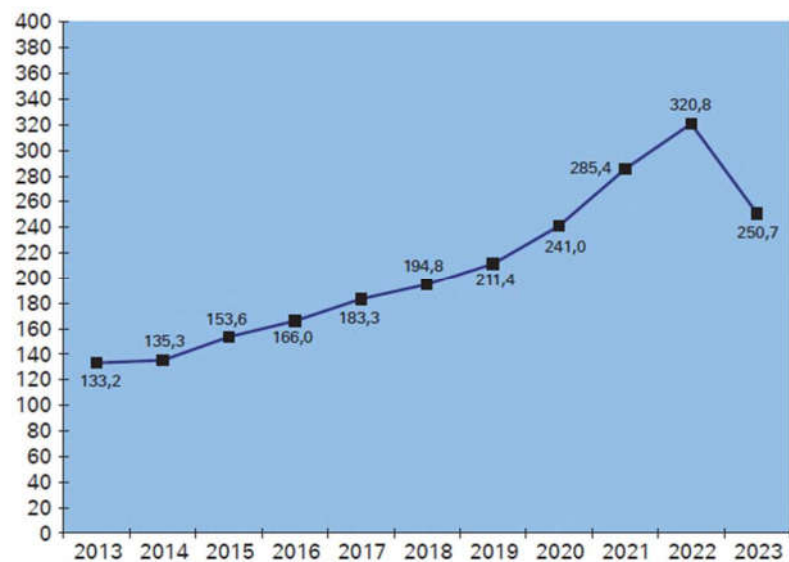


Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 48

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

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
Jahres- mittel	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2013	132,0	134,3	133,2	137,4	132,1
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6
2021	-	285,6	285,4	297,6	327,5
2022	-	376,4	320,8	352,3	-
2023	-	268,5	250,7	261,0	-



Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 57

6.6.1.1.1 Lageklassen

Lageklasse

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

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

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW

ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (Inkl. Reihenhäuser usw.)

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

Schlechte Lage:

56 €/m² bis 480 €/m²

Mäßige Lage:

490 €/m² bis 680 €/m²

Mittlere Lage:

690 €/m² bis 990 €/m²

Gute Lage:

1.000 €/m² bis 1.900 €/m²

Bevorzugte Lage:

1.950 €/m² bis 12.500 €/m²

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 198 f.

6.6.1.1.2 Richtwertgrundstück



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: 01123473



blaue Punkte = Lage der Richtwertgrundstücke für die der Bodenrichtwert gilt

6.6.1.1.3 BRW 22 – EFH 1.000 m² (01.01.2022)

(notwendig zur Einordnung in die Lageklasse)



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: 01123473

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	800
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.219,78 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.150 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Boltens Allee 9
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40015
Baublock	318117

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

6.6.1.1.4 BRW 20 – EFH 1.000 m² (31.12.2020)

(notwendig für das Sachwertmodell)



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: 01123473

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	800
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	965,22 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	910 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Boltens Allee 9
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40015
Baublock	318117

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

6.6.1.1.5 BRW 24 – aktuelle Nutzung (01.01.2024)



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: 01123473

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	800	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	944,00 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	600	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.018,49 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Boltens Allee 9
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40015
Baublock	318117

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



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123473

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	800	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	944,00 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	P Pfeifenstielgrundstück	
Grundstücksfläche	575	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	978,5 €/m²	

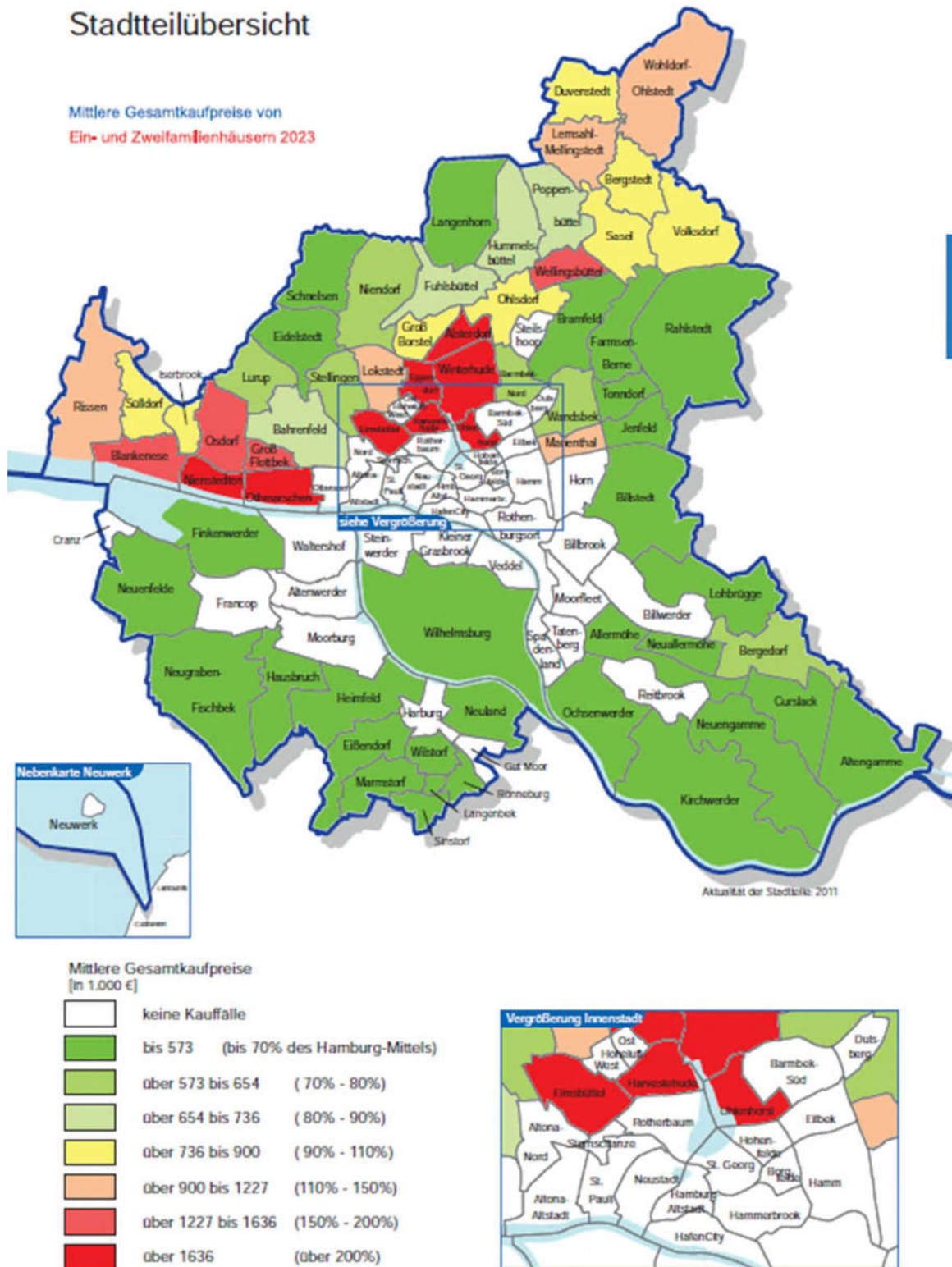
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Boltens Allee 9
PLZ, Gemeinde	22459 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40015
Baublock	318117

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

6.6.1.2 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

6.6.1.2.1 Stadtteilübersicht



(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 17)

6.6.1.2.2 mittlere Gesamtkaufpreise

Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2023
[in 1.000 €]

Allermöhe	522	Hamburg-Altstadt	-	Ochsenwerder	512
Alsterdorf	2.470	Hamm	-	Ohlsdorf	849
Altengamme	399	Hammerbrook	-	Osdorf	1.466
Altenwerder	-	Harburg	*	Othmarschen	2.173
Altona-Altstadt	-	Harvestehude	5.844	Ottensen	*
Altona-Nord	*	Hausbruch	460	Poppenböttel	725
Bahrenfeld	708	Heimfeld	396	Rahlstedt	559
Barmbek-Nord	602	Hoheluft-Ost	-	Reitbrook	*
Barmbek-Süd	-	Hoheluft-West	-	Rissen	1.120
Bergedorf	636	Hohenfelde	-	Rönneburg	386
Bergstedt	774	Horn	*	Rothenburgsort	-
Billbrook	-	Hummelsbüttel	699	Rotherbaum	*
Billstedt	478	Iserbrook	764	St. Georg	-
Billwerder	*	Jenfeld	517	St. Pauli	-
Blankenese	1.631	Kirchwerder	432	Sasel	860
Borgfelde	-	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	566
Bramfeld	488	Langenbek	306	Sinstorf	380
Cranz	*	Langenhorn	454	Spadenland	*
Curslack	481	Lemsahl-Mellingstedt	1.217	Steilshoop	*
Dulsberg	-	Lohbrügge	506	Steinwerder	-
Duvenstedt	830	Lokstedt	1.089	Stellingen	604
Eidelstedt	561	Lurup	586	Sternschanze	-
Eilbek	*	Marienthal	1.030	Sülldorf	737
Eimsbüttel	2.002	Marmstorf	479	Tatenberg	*
Eißendorf	453	Moorburg	-	Tonndorf	525
Eppendorf	5.984	Moorfleet	*	Uhlenhorst	2.601
Farmsen-Berne	557	Neuallermöhe	509	Veddel	-
Finkenwerder	433	Neuenfelde	357	Volksdorf	875
Francop	-	Neuengamme	486	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	717	Neugraben-Fischbek	421	Wandsbek	651
Groß Borstel	829	Neuland	344	Wellingsbüttel	1.312
Groß Flottbek	1.631	Neustadt	-	Wilhelmsburg	432
Gut Moor	-	Neuwerk	-	Wilstorf	375
HafenCity	-	Niendorf	595	Winterhude	6.002
		Nienstedten	2.024	Wohldorf-Ohlstedt	1.079
				Hamburg gesamt	818

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 18)

6.6.1.2.4 Gesamtkaufpreise

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2022	2023	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	83.000	60.000	-13%
	Maximum	15.823.000	15.750.000	
	Mittelwert	935.000	818.000	
	Median	680.000	555.000	
	Anzahl	1.669	1.475	
Mittelreihenhäuser	Minimum	83.000	169.000	+6%
	Maximum	2.170.000	15.750.000	
	Mittelwert	545.000	576.000	
	Median	485.000	431.000	
	Anzahl	308	267	
Endreihenhäuser	Minimum	230.000	175.000	-34%
	Maximum	15.823.000	1.329.000	
	Mittelwert	790.000	524.000	
	Median	590.000	472.000	
	Anzahl	134	138	
Doppelhaushälften	Minimum	150.000	60.000	-15%
	Maximum	2.750.000	2.515.000	
	Mittelwert	709.000	601.000	
	Median	650.000	540.000	
	Anzahl	313	301	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	100.000	202.000	-11%
	Maximum	9.100.000	14.000.000	
	Mittelwert	1.090.000	967.000	
	Median	821.000	649.000	
	Anzahl	722	636	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	350.000	373.000	-22%
	Maximum	7.250.000	3.138.000	
	Mittelwert	1.315.000	1.025.000	
	Median	840.000	790.000	
	Anzahl	32	22	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	132.000	270.000	-11%
	Maximum	8.150.000	4.400.000	
	Mittelwert	1.057.000	945.000	
	Median	773.000	650.000	
	Anzahl	66	63	

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 16)

6.6.1.2.5 Einfamilienhäuser

6.6.1.2.5.1 Preise pro Quadratmeter

2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.655	2.660	3.874	3.538	6.957
	Maximum	5.053	4.074	5.792	8.913	19.231
	Mittelwert	3.250	3.338	4.797	6.048	10.986
	Anzahl	12	3	9	6	10
1920 bis 1939	Minimum	2.647	2.466	2.778	4.345	6.478
	Maximum	4.433	6.900	7.958	11.049	15.500
	Mittelwert	3.766	4.105	4.719	8.023	11.885
	Anzahl	6	10	28	19	6
1940 bis 1959	Minimum	2.727	2.315	3.333	1.975	
	Maximum	4.160	4.516	12.921	15.000	*
	Mittelwert	3.212	3.343	5.529	7.429	
	Anzahl	3	9	23	14	2
1960 bis 1979	Minimum	2.697	2.500	3.062	4.399	
	Maximum	7.413	6.285	6.500	12.342	*
	Mittelwert	4.019	4.404	4.376	6.774	
	Anzahl	8	22	48	10	1
1980 bis 1989	Minimum	3.838	2.212	2.515		
	Maximum	4.621	5.043	9.223	*	*
	Mittelwert	4.096	3.878	5.220		
	Anzahl	4	11	16	2	0
1990 bis 1999	Minimum	3.935	3.476	3.438	4.710	
	Maximum	5.524	6.392	9.473	9.761	*
	Mittelwert	4.488	5.369	5.691	7.240	
	Anzahl	4	5	15	5	0
2000 bis 2009	Minimum			3.212	7.063	
	Maximum	*	*	6.818	11.931	*
	Mittelwert			5.289	9.078	
	Anzahl	1	1	12	4	0
2010 bis 2019	Minimum			2.083	6.720	
	Maximum	*	*	8.335	8.051	*
	Mittelwert			5.949	7.371	
	Anzahl	0	1	13	4	1
ab 2020	Minimum		3.361	6.250		9.777
	Maximum	*	5.172	8.411	*	11.455
	Mittelwert		4.011	7.531		10.638
	Anzahl	0	3	3	1	3

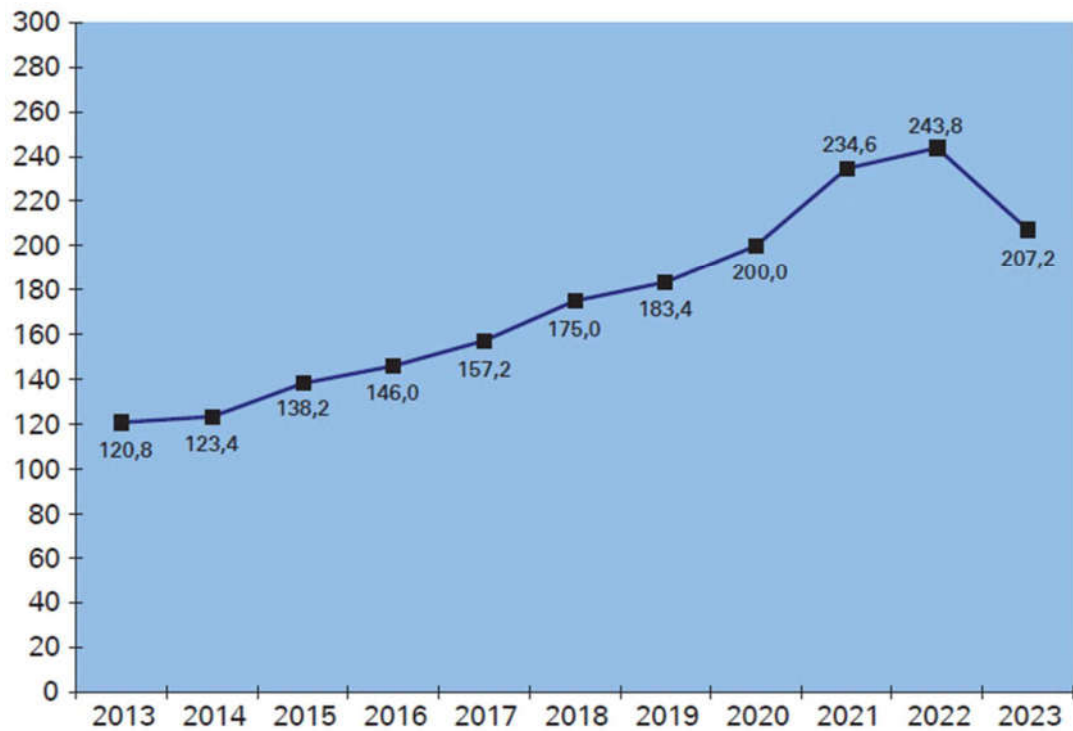
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 19)

6.6.1.2.6 Indexreihen

**Preisindex von
Ein- und Zweifa-
milienhäusern
(1.7.2010 = 100)**



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 21)

6.6.2 Marktdaten aus dem Internet

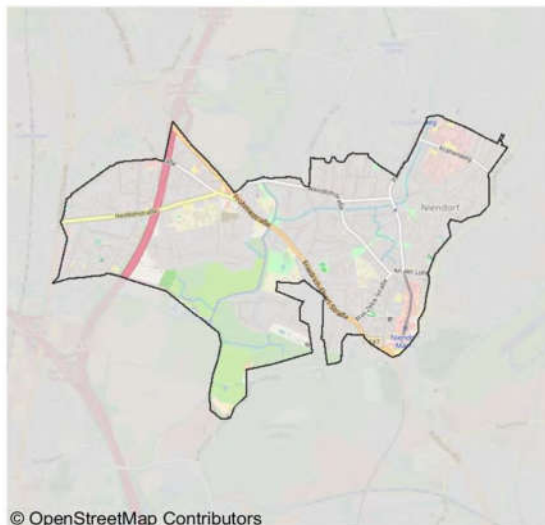
6.6.2.1 Kaufpreise von Immobilienscout24

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 22459	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	107	6.275
Anzahl vollständige Angebote*	107	6.205
Anzahl Gesuche**	1.187	11.979
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	40	45
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	89	100
Anzahl der Exposé-Ansichten	82.214	7.321.645
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	768	1.167
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	19	26
Nachfrageindex (Bund= 100)	173	229
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	175	237

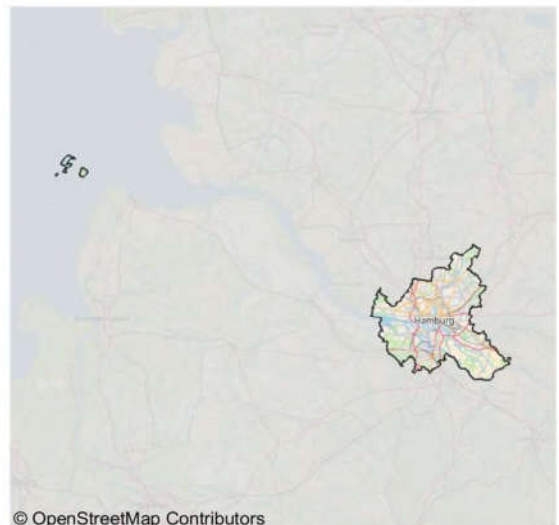
*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22459 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 22459



© OpenStreetMap Contributors
Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 22459			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	6 (100%)	6.643 € 1.122.655 €	4.910 €-8.686 € 599.000 €-1.772.000 €
<=90 m ²	-	- -	- -
>90 - 120 m ²	-	- -	- -
>120 - 160 m ²	4 (66,7%)	6.226 € 841.483 €	4.910 €-8.666 € 599.000 €-1.169.931 €
>160 m ²	2 (33,3%)	7.476 € 1.685.000 €	6.267 €-8.686 € 1.598.000 €-1.772.000 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22459					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	4.910 € 599.000 €	5.285 € 748.750 €	6.318 € 1.033.966 €	8.092 € 1.490.983 €	8.686 € 1.772.000 €
<=90 m ²	- -	- -	- -	- -	- -
>90 - 120 m ²	- -	- -	- -	- -	- -
>120 - 160 m ²	4.910 € 599.000 €	4.946 € 674.000 €	5.663 € 798.500 €	6.943 € 965.983 €	8.666 € 1.169.931 €
>160 m ²	6.267 € 1.598.000 €	6.872 € 1.641.500 €	7.476 € 1.685.000 €	8.081 € 1.728.500 €	8.686 € 1.772.000 €

Hinweis des Sachverständigen

Die Anzahl der Datensätze ist für eine statistische Auswertung zu klein. Diese Angaben sind daher nicht geeignet, um die tatsächlichen Marktverhältnisse repräsentativ abzubilden.

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	1.370 (100%)	6.530 € 1.214.914 €	3.165 €-11.771 € 439.000 €-2.950.000 €
<=90 m ²	36 (2,6%)	5.309 € 443.336 €	1.449 €-9.125 € 129.000 €-730.000 €
>90 - 120 m ²	226 (16,5%)	5.993 € 655.140 €	3.108 €-10.194 € 325.000 €-1.107.090 €
>120 - 160 m ²	532 (38,8%)	6.187 € 866.253 €	3.571 €-9.236 € 499.000 €-1.313.024 €
>160 m ²	576 (42%)	7.134 € 1.804.799 €	3.005 €-13.446 € 599.000 €-4.999.000 €

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	3.165 € 439.000 €	4.880 € 689.950 €	5.981 € 890.000 €	7.388 € 1.200.000 €	11.771 € 2.950.000 €
<=90 m ²	1.449 € 129.000 €	3.924 € 330.000 €	5.001 € 402.000 €	6.630 € 585.750 €	9.125 € 730.000 €
>90 - 120 m ²	3.108 € 325.000 €	4.857 € 520.000 €	5.649 € 634.000 €	6.631 € 744.474 €	10.194 € 1.107.090 €
>120 - 160 m ²	3.571 € 499.000 €	5.059 € 695.158 €	5.935 € 825.328 €	6.949 € 980.000 €	9.236 € 1.313.024 €
>160 m ²	3.005 € 599.000 €	4.758 € 961.875 €	6.462 € 1.279.734 €	8.507 € 1.823.689 €	13.446 € 4.999.000 €