



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/CE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und ei-
nem Doppelcarport mit Abstellraum

Adresse: Robert-Blum-Straße 15a
22453 Hamburg

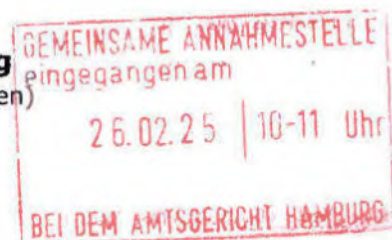
Auftraggeber/in: Amtsgericht Hamburg
(Abt. Zwangsversteigerungen)

Aktenzeichen: 71 K 43/24

Tag der Gutachtenerstellung: 24. Februar 2025

Wertermittlungstichtag: 10. Januar 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 617.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines.....	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen	14
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale.....	14
3.3.1.1 Gebäudeaufteilung	18
3.3.1.2 Zeichnungen	21
3.4 Beurteilung	24
4 Wertermittlung.....	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2 Sachwertermittlung.....	26
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor.....	30
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	32
4.2.5 Bodenwert.....	33
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	34
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	34
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	36
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	36
4.2.10 Sachwert.....	36
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	37
5 Fragen des Gerichts.....	39
6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert	41

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 43 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und einem Doppelcarport (Kfz-Unterstand) mit Abstellraum
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschafts-/Abstellraum, WC, Windfang
Lage	Robert-Blum-Straße 15a, 22453 Hamburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung) – 71 K 43/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	10. Januar 2025
Tag des Ortstermins	10. Januar 2025
Abschluss der Recherchen	21. Februar 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil)
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1986 / 1986
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 41 Jahre
Wohnfläche	rund 127 m ²
Anzahl der Zimmer	3 Stück
Kfz-Stellplätze (Carport)	2 Stück
Grundstücksgröße	701 m ²

Ergebnis der Sachwertwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	568.266 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,513
Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	291.520 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
Bodenwert	394.971 EUR
Vorläufiger Sachwert	686.491 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	617.845 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	0 EUR
Sachwert	rund 617.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 605.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	4.771 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 617.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungsstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Robert-Blum-Straße“ 15a in 22453 Hamburg, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und einem Doppelcarport (Kfz-Unterstand) mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (nur Erdgeschoss) wurde ursprünglich 1986 erbaut und im Laufe der Zeit (letztmalig 2021/2022 teilweise modernisiert). Die Errichtung des Doppelcarport (Kfz-Unterstandes) mit Abstellraum erfolgte im Jahr 2021.

Das Bewertungsobjekt (Wohngebäude, Grundstück) wurde am Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern selbst genutzt und entsprach/entspricht weites gehend den heutigen Anforderungen an Gebäude des Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhaus/Bungalowstil).

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung)
Aktenzeichen	71 K 43/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 04. Dezember 2024
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG i. V. § 180 Abs. 1 ZVG (Zwangsversteigerungsverfahren) • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht und ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind • Name des zuständigen Kaminkehrers • Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis (GEG) vorliegt • Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses Ausweisung von zwei Werten (freie Lieferung bzw. Berücksichtigung des MV)

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 10. Januar 2025 durchgeführt. Anwesend waren

- Die Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 10. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21. Februar 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Hamburg - Grundbuch von Niendorf -Band: 14084

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.....1 Gemarkung.....Niendorf Flurstück/e- Nr.....9806 WirtschaftsartGebäude- und Freifläche, Wohnen Lage.....Robert-Blum-Straße 15a Größe701 m ²
Abt. I - (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹	lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 43/24)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 04.11.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 24.10.2024²
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 23.12.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel am 30.12.2024
- Recherchen in der Bauakte und der digitalen Auskunftsplattform der Stadt Hamburg (Bebauungspläne) in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 30.12.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 13.11.2024
- Schriftliche Auskunft der Finanzbehörde Hamburg in Bezug auf die abgabenrechtliche Situation (Anliegerbeiträge) vom 08.01.2025
- Digitale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Unterlagen die durch das Gericht zur Verfügung gestellt wurden (Gerichtsakte)
- Auskünfte und Informationen der während des Ortstermins anwesenden Personen
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (Recherchen im Internet)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 11

² Die Unterlagen wurden das Gericht angefordert/zur Verfügung gestellt

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hamburger Bauordnung (HBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

³ Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Hamburg
Bezirk	• Eimsbüttel
Stadtteil	• Niendorf
Einwohner - Hamburg	• rund 1.964.021
Eimsbüttel (Bezirk)	• rund 276.222
Niendorf (Stadtteil)	• rund 42.332 <i>Stand: 31.12.2023 - Quelle: Statistisches Amt für HH und SH</i>
Entfernungen	• Hamburg Zentrum..... rund 12 km • Hamburg Flughafen..... rund 7 km

Verkehrswege

Hamburg - allgemein

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Im Vergleich der Bundesländer liegt Hamburg, aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, an der Spitze. Die Metropole/Metropolregion Hamburg zählt zu den dynamischen europäischen Standorten (wirtschaftlich, kulturell, etc.).

Bezirk Eimsbüttel und Stadtteil Niendorf

Der Bezirk Hamburg-Eimsbüttel besteht aus 9 Stadtteilen (u.a. Niendorf), erstreckt sich von der Außenalster bis in den Norden Hamburgs und hat rund 276.000 Einwohner. **Niendorf** ist ein ehemaliger städtischer Vorort und war ursprünglich ein kleines Bauerndorf, das Mitte des 19. Jahrhunderts u.a. als Ausflugsziel der Hamburger diente und auch heute noch in den Randbereichen als Naherholungsgebiet dient.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030 als Großstadt und Hochschulstandort mit einer heterogenen sozioökonomischen Dynamik (Demografie-Typ 7) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Hamburg-Niendorf



© on-geo 2025

Verkehrsanbindungen

- Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs (Bus, U-Bahn) sind fußläufig erreichbar.
- Der Hamburger Hauptbahnhof befindet sich rund 13 km entfernt.
- Die nächstgelegenen Bundesautobahnen sind die A7 Hannover-Hamburg-Flensburg und die A 23 Hamburg - Itzehoe (rund 3 bzw. 6 Kilometer entfernt).

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Robert-Blum-Straße“, innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebiets im südlichen Bereich des Hamburger Stadtteils Niendorf. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Robert-Blum-Straße 15a
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Kfz-Stellplätze innerhalb eines Kfz-Unterstandes (Doppelcarport mit Abstellbereich). Im öffentlichen Straßenraum (Robert-Blum-Straße und den angrenzenden Straßen) sind Kfz-Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen, sind in Hamburg-Niendorf ausreichend vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar.

Immissionen

Bei der „Robert-Blum-Straße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets, mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung insbesondere durch den in unmittelbarer Nähe befindlichen Hamburger Flughafen wahrgenommen werden, dies ist jedoch für eine Lage innerhalb einer Großstadt nicht ungewöhnlich.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohn-/Siedlungsgebiet im südlichen Bereich von Niendorf
- gute Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen sind teilweise vorhanden (Flughafen)

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

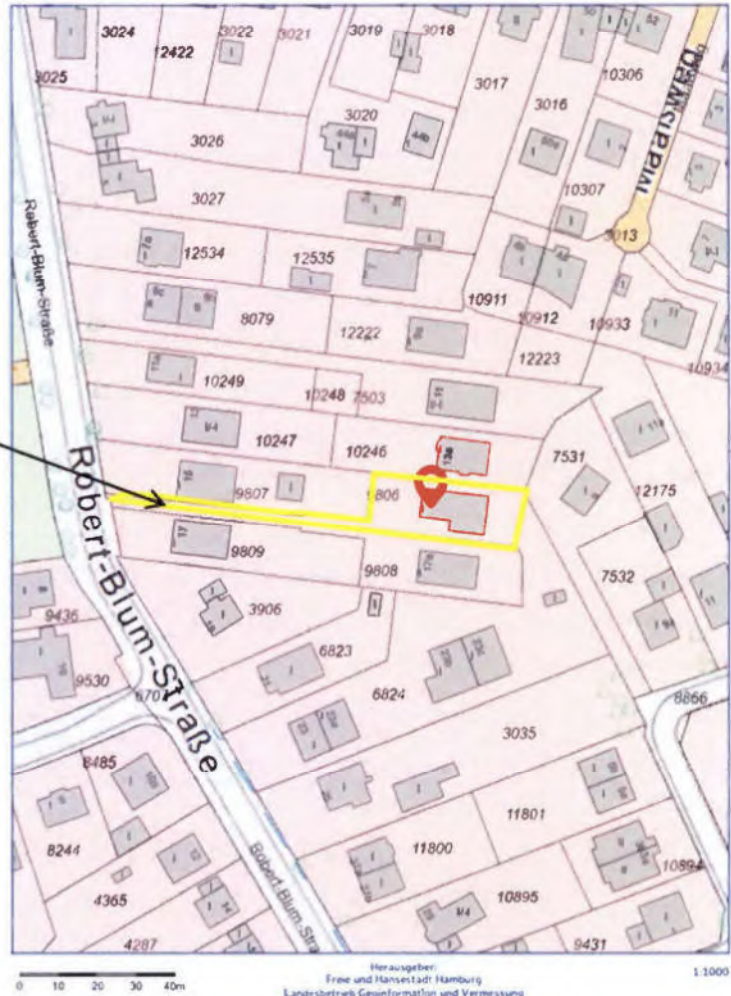
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Grundstück des
Bewertungsobjekt

Flurstück 9806



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 701 m² (Flurstück 9806)

Zuschnitt regelmäßig/rechtwinklig, Pfeifenstil als Zuwegung

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 23.12.2024 besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt kein Hinweis auf Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Demzufolge wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Stadt Hamburg und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel, bestehen für den Bereich des Bewertungsobjekts zwei rechtskräftige Bebauungspläne: Dabei handelt es sich um den Baustufenplan (B 29 Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (4. Änderung) vom 31.05.1960), der für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I eingeschossige (Vollgeschoss) Bauweise, zwingend
- o offene Bauweise

Die Bebaubarkeit ist nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

Auszug Baustufenplan



Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel am 30.12.2024, waren folgende Genehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 3/755/85 vom 13.03.1986 – Errichtung eines Einfamilienhauses
- Nr. 3/660/87 aus 1987 – Grundstücksteilung, Errichtung eines Carports, Errichtung eines Geräteabstellraums

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen feststellbar waren.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 13.11.2024, waren am Wertermittlungstichtag folgende Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) auf dem Grundstück (dem Flurstück) des Bewertungsobjekts eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 13.11.2024, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts zwei Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) mit folgendem Wortlaut eingetragen:

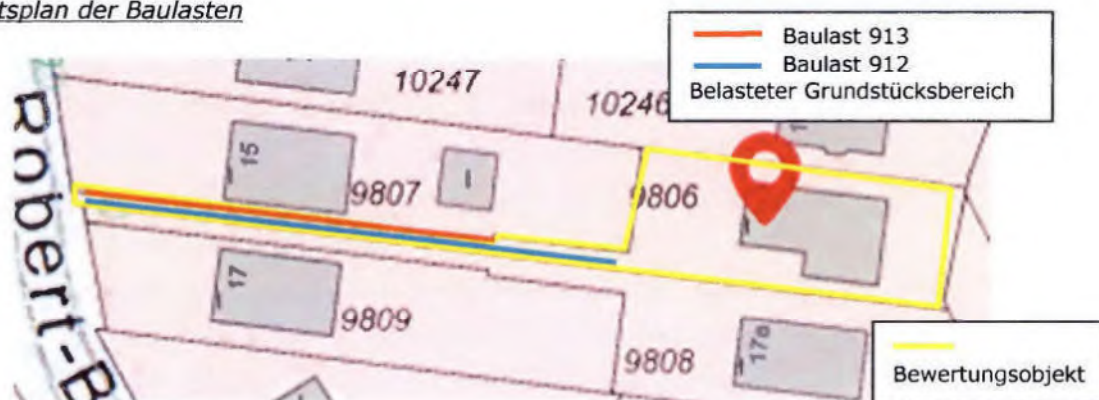
Baulastenblatt-Nr.: 912, belastetes Grundstück: Flurstück 9806, Genmarkung Niendorf, begünstigtes Grundstück: Flurstück 9808, Gemarkung Niendorf.

„Der gesamte Pfeifenstiel bis zur hinteren Grundstücksgrenze des Flurstücks 9807 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und für die Mitbenutzung als Zuwegung/Zufahrt sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung zu stellen.“

Baulastenblatt-Nr.: 913, belastetes Grundstück: Flurstück 9806, Genmarkung Niendorf, begünstigtes Grundstück: Flurstück 9807, Gemarkung Niendorf.

„Die Zufahrt (Pfeifenstiel) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dem Flurstück 9807 (Robert-Blum-Straße 15) als Zuwegung /Zufahrt zu der im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen Garage zur Verfügung zu stellen.“

Übersichtsplan der Baulasten



Wertrelevante Auswirkung der Baulast

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Baulasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben und auch gegen den Ersteigerer gültig sind. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO darstellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eingetragenen Baulasten keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag entfaltet. Dies aus folgenden Gründen:

1. Bei den betroffenen Grundstücksbereichen handelt es sich um den sogenannten „Pfeifenstiel“, der als Zufahrt/Zuwegung und der Versorgung des Bewertungsgrundstücks mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) dient und eine Bebauung dieser Bereiche nicht möglich ist.
2. Eine zusätzliche Belastung mit Immissionen des bebauten Bereichs des Bewertungsobjekts ist nicht gegeben.

Demzufolge kann der wertrelevante Einfluss der beiden auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eingetragenen Baulasten mit **0 EUR** angenommen werden.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der digitalen Auskunftsplattform (Denkmalschutzliste) der Stadt Hamburg, war/ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalschutzliste eingetragen und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Finanzbehörde Hamburg (Anliegerbeiträge) vom 08.01.2025 wurden bezüglich der öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben folgende Auskünfte erteilt:

– Erschließungsbeiträge

Die „Robert-Blum-Straße“ ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

– Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße „Robert-Blum-Straße“ liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

– Sielanschlussbeiträge

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

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben/Kostenerstattungsbeträge, Versiegelungsabgaben

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Robert-Blum-Straße) an. Die Zuwegung erfolgt direkt von der „Robert-Blum-Straße“ aus.

Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/ Elektrizität, etc.) ebenfalls von der „Robert-Blum-Straße“ aus über den sogenannten „Pfeifenstil“ des Bewertungsobjekts erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 04.11.2024 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wert-relevant) vom 25.10.2024 (71 K 43/24) eingetragen. Weitere Eintragungen waren/sind nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1986 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u.a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁵, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)

⁵ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude (Gebäudekategorie D – E) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁶.

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde durch die Eigentümer selbst genutzt.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren, bis auf die vorhandenen Baulasten, ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁶ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften während des Ortstermins, Annahmen und von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Innen- und Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr/Chronik	• 1986 – ursprüngliches Baujahr des Wohngebäudes • 2021 – Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion	• freistehendes Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) in Massivbauweise – nur Erdgeschoss • Fundamente/Sohle in Stahlbeton • zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (innen → außen), Fassade in Kalksandsteinmauerwerk - gestrichen, • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend /nicht tragend) • Flachdachausführung in Holzbalkenkonstruktionen mit Dämmung, bituminöse Abdichtung, innenliegende Dachentwässerung in Stahl-Zinkausführung, Lichtkuppel (Wohnzimmer), umlaufende Blende mit Profilverkleidung
Außenanlagen	• Zufahrt/Zuwegung/Terrasse gepflastert (Naturstein, etc.) • Massive Trennwand im Bereich des Eingangs und des rückwärtigen Grundstücksbereichs • Baum-/Strauchaufwuchs, Wildwuchs • Einfriedung mit Holzzaun, Sichtschutzwänden und/oder Hecke • Doppelcarport mit Abstellraum in Holzbalkenkonstruktion mit Pultdachausbildung (Wellprofilplatteneindeckung) • Garten-/Gerätehaus (Holzkonstruktion)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht



Vorderansicht II (Zuwegung)



rückwärtige Ansicht



Seitliche Ansicht II



seitliche Ansicht (Terrasse)



rückwärtiger Grundstücksbereich



vorderer Grundstücksbereich



Kfz-Unterstand



Zufahrt (Pfeifenstiel)



Zufahrt vom Straßenbereich aus



Öffentlicher Straßenbereich (Robert-Blum-Straße)



Öffentlicher Straßenbereich (Robert-Blum-Straße)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wände	EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise mit Fliesen-Belag
Decken	EG: tapeziert/gestrichen, teilweise verkleidet
Bodenbeläge	EG: Fliesen- oder Design-Planken-Belag
Fenster/-türen	ein-/zweiflügig in Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1986), Terrassentür als Schiebeelement
Türen	- einflügelige Eingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profillfüllung, feststehendes Seitenteil mit Glasfüllung - furnierte oder geschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- EG: wandhängendes-WC, bodengleicher Duschbereich/Abtrennung, Waschbecken - EG: wandhängendes-WC, bodengleicher Duschbereich/Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	- Gaszentralheizung (2019) mit Warmwasseraufbereitung und zusätzlich elektrische Nachtspeicherheizung (Fußbodenheizung) - Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper - Hausanschlüsse (Gas, Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) - elektrische Absicherungen/Unterverteilung - Einbauküche (2021)

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung der Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen befand/en sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1986), überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Teilweise sind jedoch Unterhaltungsrückstände vorhanden die beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um;

- Im Bereich der Dach-/Deckendurchführung der Heizungsanlage sind Durchfeuchtungerscheinungen vorhanden. Die Ursache der Feuchtigkeiterscheinung soll beseitigt sein, bei den sichtbaren Einwirkungen handelt es sich um Folgeschäden die beseitigt werden müssen (Malerarbeiten).
- Das Eingangstor (Zugang zum bebauten Grundstücksteil) muss repariert werden.
- Die Durchgangstür im Bereich der Trennwand zum rückwärtigen Garten muss instandgesetzt werden.
- Es sind Anstricharbeiten an den Holzbauteilen (Fensterrahmen, Dachunterstände, etc.) erforderlich.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die Aufwendungen für die vorgenannten Maßnahmen werden jedoch nicht explizit wertmindernd berücksichtigt, im Rahmen der Marktanpassung (Sachwertfaktor) aber angemessen gewürdigt.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt/entsorgt werden.

3.3.1.1 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel entnommen bzw. auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung auf Plausibilität überprüft worden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundriss, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine Überprüfung des kompletten Gebäudes zwingend erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	48,63 m ²	rund 127 m ²
	• Küche	8,73 m ²	
	• Abstellraum	8,15 m ²	
	• Schlafzimmer	15,90 m ²	
	• Bad/WC	5,34 m ²	
	• Vorraum	3,78 m ²	
	• Windfang	7,47 m ²	
	• Gäste-WC	5,87 m ²	
	• Abstellraum II	5,87 m ²	
	• Zimmer	17,36 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 127 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 127 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt (DIN 283).

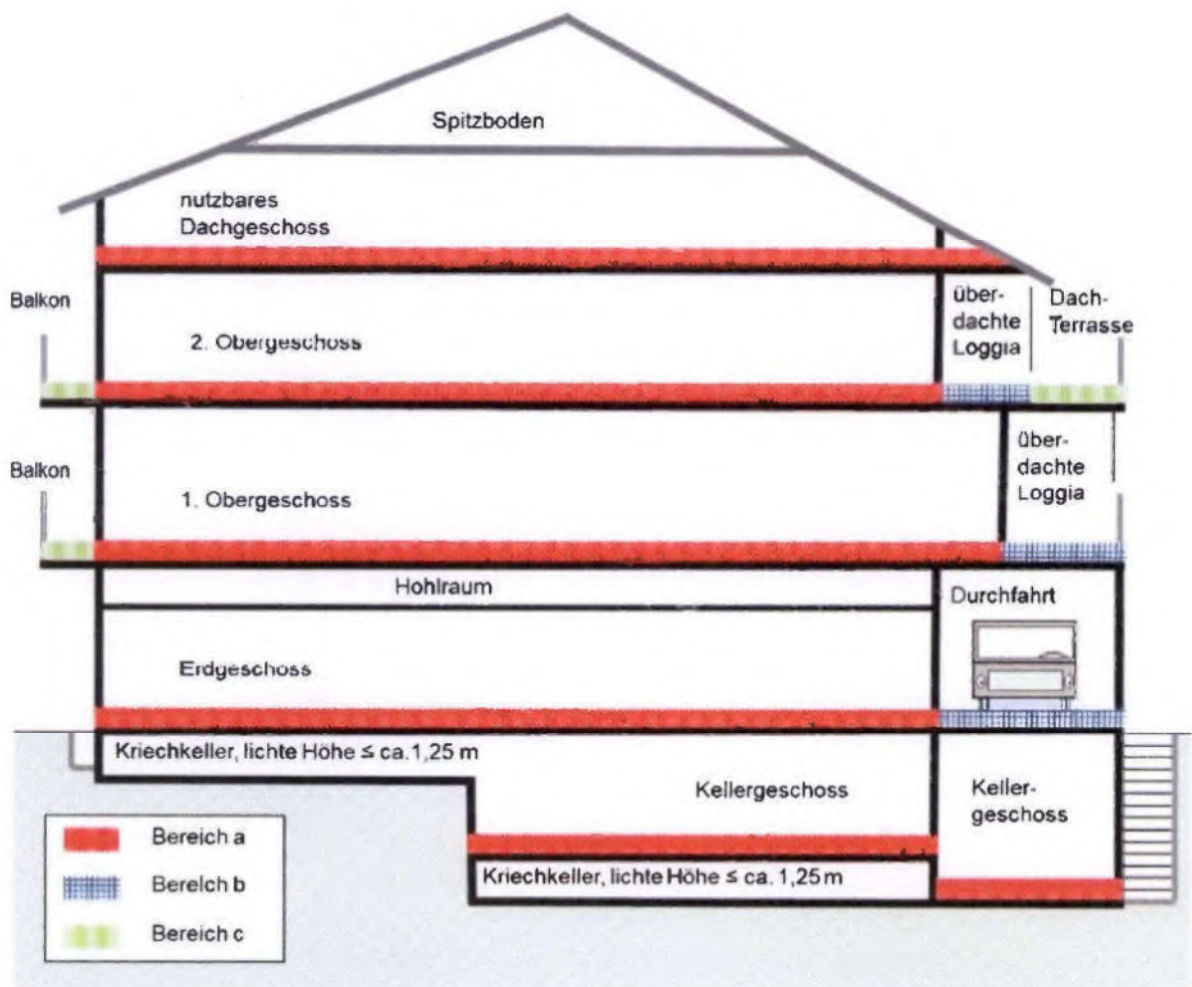
Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblichen nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

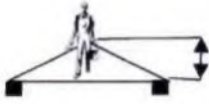
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertV/ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung.⁷

⁷ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Unterlagen in der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss:	ca. 154 m ²
gesamt	ca. 154 m²

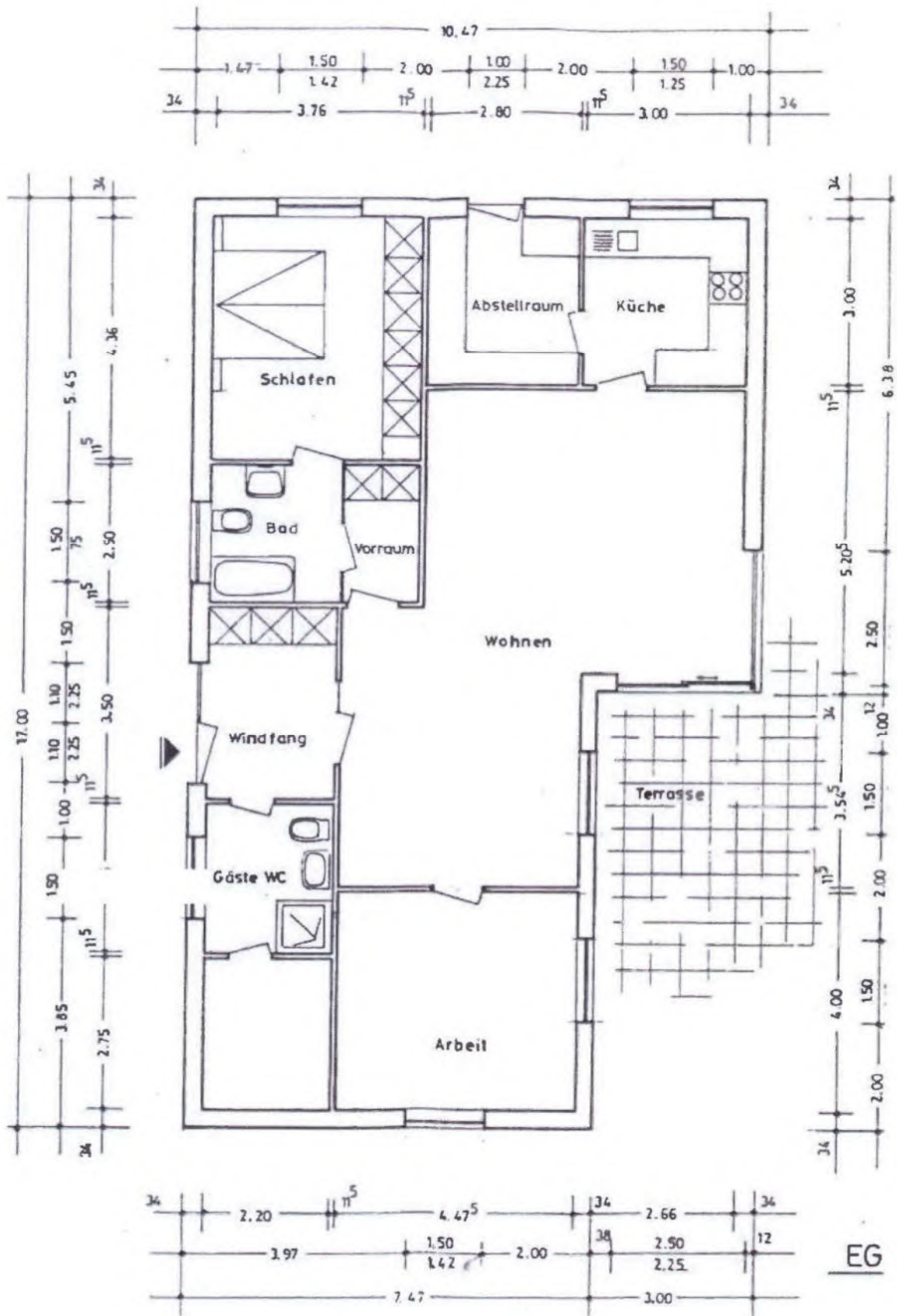
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 154 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Besondere Bauteile die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden.
- Für den Kfz-Untersand (Doppelcarport mit Abstellraum) erfolgt ein separater Ansatz - gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Sachwertfaktor). Die Brutto-Grundfläche des Kfz-Unterstandes (Doppelcarport mit Abstellraum) beträgt rund 25 m².

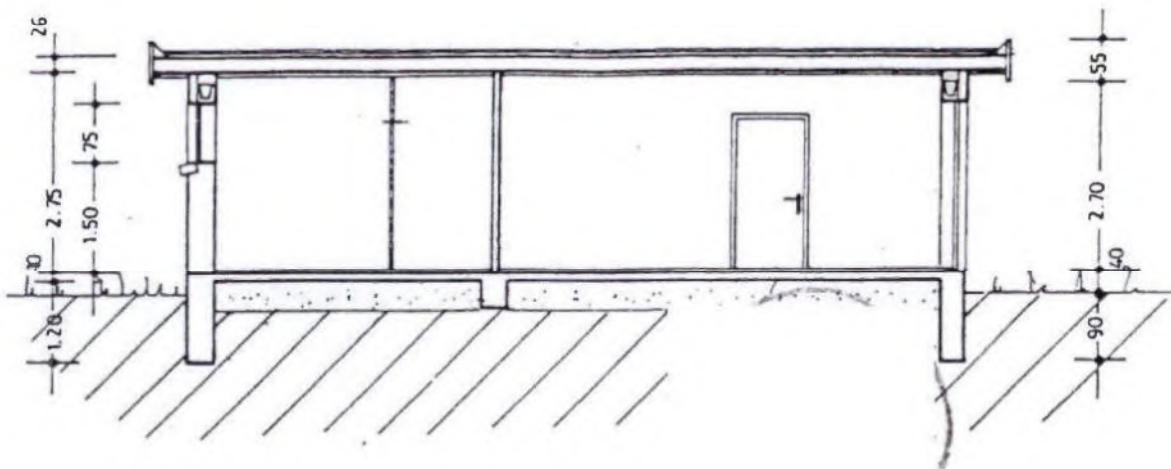
3.3.1.2 Zeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



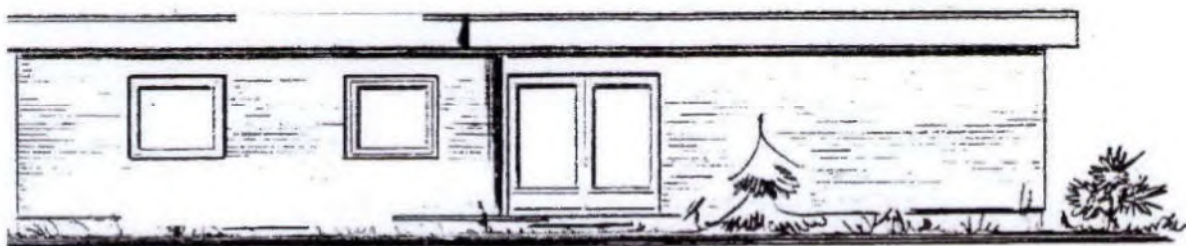
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt

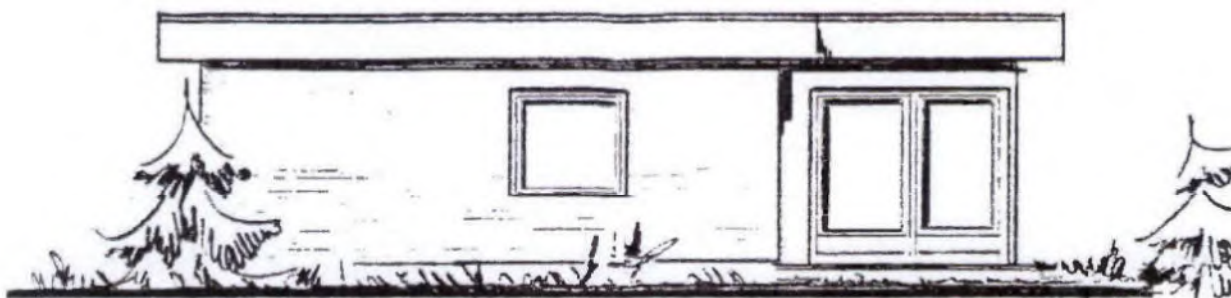


Ansichten

Südansicht



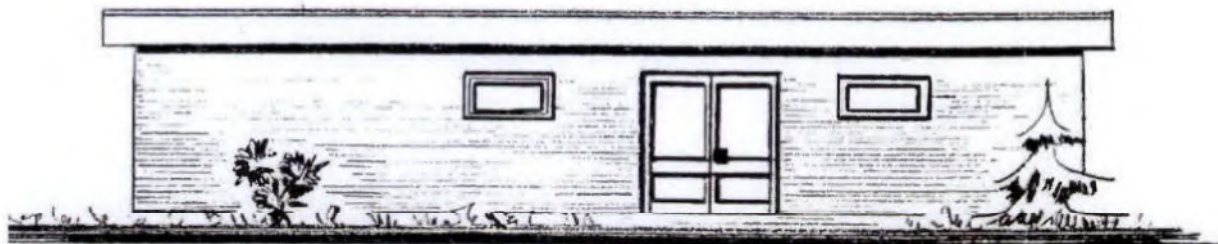
Westansicht



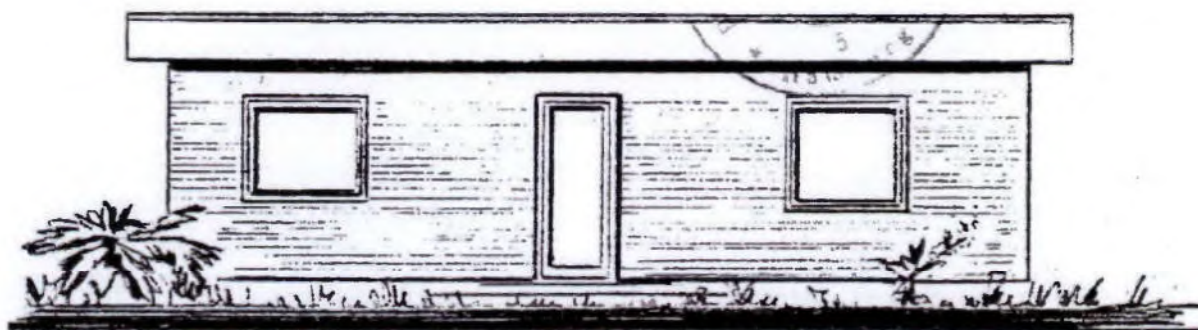
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten

Nordansicht (Eingang)



Ostansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Robert-Blum-Straße“ 15a in 22453 Hamburg, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und einem Doppelcarport (Kfz-Unterstand) mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (nur Erdgeschoss) wurde ursprünglich 1986 erbaut und im Laufe der Zeit (letztmalig 2021/2022 teilweise modernisiert). Die Errichtung des Doppelcarport (Kfz-Unterstandes) mit Abstellraum erfolgte im Jahr 2021.

Das Bewertungsobjekt (Wohngebäude, Grundstück) wurde am Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern selbst genutzt und entsprach/entspricht weites gehend den heutigen Anforderungen an Gebäude des Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhaus/Bungalowstil).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Selbst-/ Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage, Größe, Alter, Bauweise, der Nutzungsmöglichkeit und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie der Gebäude-/ Grundstückskonzeption insgesamt), in Verbindung mit der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt in der Hansestadt Hamburg, kann am Wertermittlungsstichtag insgesamt von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, auch wenn die Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen Preis-/Wertniveau) als volatil eingestuft werden muss.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dieses Verfahren ist in der heutigen Zeit in fast allen Bereichen der Wertermittlung anwendbar, weil es eng an die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers angeknüpft ist und insbesondere die Erträge berücksichtigt, die der Bewertungsgegenstand dem Eigentümer erwirtschaftet. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes / der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind, im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mittels eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zur Anwendung.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung/Alterswertminderungsfaktor
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) einfließen. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁸ kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV- unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

⁸ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1200	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	685	785	945	1130	2.02	515	570	660	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	965	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1200	1.12	570	635	730	850	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1130	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	805	985	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1.015	1215	1515	1.22	585	660	745	880	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	560	610	700	845	1060	2.23	865	965	1105	1340	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1085	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	790	900	1.020	1215	1385	1.32	620	690	790	955	1180	1.33	765	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.31	675	780	905	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1060	3.33	690	765	880	1080	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne des Modells:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7	0,3		
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwert- Typ 1.23	920 EUR/m²	1.025 EUR/m²	1.180 EUR/m²	1.420 EUR/m²	1.775 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.23:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	246 EUR/m ²	0,53
Dach	15 %	154 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	113 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	125 EUR/m ²	0,30
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	113 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	113 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	59 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	117 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	106 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.104 EUR/m²	2,49

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 1.104 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Das Modell zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalisierungsfaktor beträgt für die Stadt Hamburg 1,75⁹.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag, laut dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 70,9
- Wertermittlungstichtag 01/2025 = 130,8
- NHK am Wertermittlungstichtag: 130,8/70,9 = 1,845

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich mit der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche (154 m²) somit wie folgt:

Ausgangswert	1.104 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,75
x Baupreissteigerung	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	3.564 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	154 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	548.939 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 548.939 EUR.

⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 – Seite 117

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile zu berücksichtigen, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors keinen Ansatz für besondere Bauteile (Dachgauben, Außentreppen, etc.) und keinen Ansatz für die Außenanlagen berücksichtigt hat (vgl. nachfolgende Tabelle/Übersicht)¹⁰ zu berücksichtigen.

Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

Ansatz Kfz-Unterstand

Der Kfz-Unterstand wird mit einem Ausgangswert von 6.000 EUR (2 x 3.000 EUR = Doppelcarport mit Abstellraum) berücksichtigt der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt wurde. Dieser Ansatz ist noch an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, da sich der Ausgangswert auf das Jahr 2010 bezieht und zusätzlich der Regionalfaktor berücksichtigt werden muss.

Der Ansatz für den Kfz-Unterstand ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	6.000 EUR
x Baupreissteigerung	1,845
x Regionalfaktor	1,75
= Ansatz Kfz-Unterstand am WES ¹¹	19.327 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	548.939 EUR
+ Nicht in den NHK / dem Kostenkennwert enthaltene Bauteile	0 EUR
+ Ansatz Kfz-Unterstand am WES	19.327 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	568.266 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungsstichtag rund 568.266 EUR.

¹⁰ vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 – Seite 117

¹¹ WES = Wertermittlungsstichtag

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

Aus § 38 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1986) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zu Grunde zu legen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1986 errichtet / fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **41 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 4 Modernisierungspunkte) gewählt bzw. ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 41 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1986, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht:

$$\begin{aligned} &(\text{GND: } 80 \text{ Jahre} - \text{RND: } 41 \text{ Jahre} = \text{Alter: } 39 \text{ Jahre}) \\ &(\text{2025} - 39 = 1986 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Hierzu wird seitens des Unterzeichners aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderungsfaktor

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag von rund 41 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,513, was einer Alterswertminderung (linear) in Höhe von rund 48,7 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit den ermittelten Werten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	568.266 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,513
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	291.520 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 291.520 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV u. a. folgende Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Ansatz der baulichen Außenanlagen

In Bezug auf den Ansatz der baulichen Außenanlagen verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.1 – Seite 29 des vorliegenden Gutachtens. Die baulichen Außenanlagen werden aufgrund der erforderlichen Modellkonformität nicht gesondert angesetzt/berücksichtigt.

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/den Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 701 m².

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, wurden für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt folgende Bodenrichtwerte mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert¹³: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 572,77 EUR/m²
- Art der Nutzung: Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Gebäudestellung: Einzelhäuser
- Lage zur Straße: Frontlage
- Grundstücksgröße: 800 m²
- Lage Bodenrichtwertgrundstück: Robert-Blum-Straße 21

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.

Da aber Bodenrichtwerte für eine bestimmte Zone abgeleitet werden und demnach innerhalb dieser Zone/n unterschiedliche wertrelevante Einflussfaktoren vorhanden sind/sein können, sind diese Einflussfaktoren gesondert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall kann aufgrund der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft (Robert-Blum-Straße 21) des Bewertungsobjekts zunächst davon ausgegangen werden, dass bis auf die objektbezogenen Einflussfaktoren alle relevanten Faktoren in dem Bodenrichtwert enthalten sind. Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Einflussfaktoren „Pfeifenstielgrundstück“ und der Grundstücksgröße (701 m²) ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von rund 563,44 EUR/m².

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert	563,44 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	701 m ²
= Bodenwert	394.971 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 394.971 EUR.

¹³ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	568.266 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,513
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	291.520 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
+ Bodenwert	394.971 EUR
= Vorläufiger Sachwert	686.491 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungstichtag rund 686.491 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem Sachwert, immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/ Reihenhäuser) abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht¹⁴. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von realisierten Verkaufsfällen (keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden) von freistehenden Einfamilienwohnhäusern ab dem Jahr 2021. Folgendes Modell liegt der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde:

¹⁴ vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 117 ff

Besondere Bauteile (z. B. Dachgauben, Außentreppe):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe:	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Sachwertfaktor	$= 0,788$ * Lagefaktor * Sachwerthöhenfaktor * Bodenwertanteilsfaktor * Grundstückgrößenfaktor * Baujahrsfaktor * Restnutzungsdauerfaktor * Kellerfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Dachfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Wärmepumpenfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteillfaktor * Aktualisierungsfaktor

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich unter Berücksichtigung des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den relevanten Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts, zunächst ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,99 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von einem Prozent vom vorläufigen Sachwert). Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung.

Im vorliegenden Fall sind folgende positiven und negativen Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

positiv

- zentral gelegenes Wohngebiet (kurze Entfernung zum Flughafen, Autobahn, etc.)
- Wohnen auf einer Ebene (Bungalowstil)
- Moderne Einbauküche

negativ

- geringe Zimmeranzahl
- Erschließungsrechtliche Situation (Zufahrt/Zuwegung vom öffentlichen Bereich)
- Erforderliche Maßnahmen
- Marktsituation (zeitliche Differenz zwischen Datenerhebung und Wertermittlungsstichtag)

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag für das Teilmarksegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) halte ich es daher für marktgerecht, einen Sachwertfaktor von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent) der Wertermittlung zu Grunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen Einflussfaktoren überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und somit den Verkehrswert/Marktwert stärker prägen.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	686.491 EUR
x Sachwertfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	617.845 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 617.845 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten berücksichtigt werden konnten.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	617.845 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Sachwert gerundet	617.845 EUR 617.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 617.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts (Wohngebäude) wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und bis zum Berichtszeitraum (01.01.2024) aktualisiert. Das Modell zur Ableitung dieses Faktors wird in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.¹⁵

Anzuwendende Formel:	
Gebäudedefaktor	$= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilstück * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilstück für den Gebäudedefaktor für Einfamilienhäuser

Altenhofe	1,027	Hamm	0,929	Ohlsdorf	1,089
Alsterdorf	1,256	Hammerbrook	0,929	Osderf	1,100
Altengamme	1,027	Harburg	1,011	Othmarschen	1,125
Altenwerder	0,974	Harvestehude	1,105	Ottensen	1,050
Altona Altstadt	1,050	Hausbruch	0,998	Poppenbüttel	0,871
Altona-Nord	1,050	Heimfeld	0,915	Rahlstedt	0,967
Behrenfeld	1,069	Hoheluft-Ost	1,105	Reißbrook	1,027
Barmbek-Nord	0,929	Hoheluft-West	1,105	Rissen	1,034
Barmbek-Süd	0,929	Hohenfelde	0,929	Rönneburg	0,897
Bergedorf	0,977	Horn	0,929	Rothensborgsort	0,929
Bergstedt	0,975	Hummelbüttel	0,997	Rothensbaum	1,109
Billbrook	0,923	Iserbrook	1,015	St. Georg	1,009
Bilstedt	0,923	Jenfeld	0,907	St. Pauli	1,050
Bilwerder	1,037	Kirchwerder	1,027	Seest	1,014
Blankenese	1,046	Kleiner Grasbrook	1,000	Schnelsen	0,985
Borgfelde	0,929	Langenbek	0,963	Sierdorf	0,942
Bramfeld	0,964	Langenhorn	1,030	Spatenland	1,027
Cranz	1,074	Lemsahl-Mellingstedt	1,000	Steilshoop	0,929
Curslack	1,027	Lohbrügge	0,923	Steinwerder	1,000
Dulsberg	0,929	Lokstedt	1,088	Stellingen	0,996
Duvenstedt	1,046	Lump	0,980	Stierschanze	1,050
Eidelstedt	0,953	Marienthal	0,960	Sulldorf	1,018
Edbek	0,929	Marmstorf	0,900	Tatenberg	1,027
Eimsbüttel	1,105	Moorburg	0,974	Tarmdorf	0,918
Eilbek	0,923	Moorfleet	1,027	Uhlenhorst	1,105
Eppendorf	1,105	Nassauhof	1,010	Veddel	1,009
Farmen Berne	0,957	Neuenfelde	0,974	Volkstorf	1,016
Finkenwerder	1,101	Neuengamme	1,027	Wahnsdorf	1,000
Francop	0,974	Neugraben-Fischbek	0,963	Wandsbek	0,945
Fuhlsbüttel	1,022	Neuland	0,974	Wellingsbüttel	1,024
Groß Borstel	1,151	Nienstedt	1,000	Wilhelmsburg	1,079
Groß Flottbek	1,116	Nienstedt	1,000	Wilstorf	0,820
Gut Moor	0,974	Nienstedt	1,000	Winterhude	1,105
HafenCity	1,000	Nienstedt	1,000	Wohldorf-Ohlstedt	1,021
Hamburg-Alstadi	1,000	Ochsenwerder	1,027		

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,267
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,219
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2023	1,159
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,036
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,009

Hinweis

Nachfolgend werden nur die relevanten Einflussfaktoren für die Ableitung des indirekten Vergleichswerts dargestellt. Die Faktoren (1,0) die keinen Einfluss auf den Vergleichswert entfalten werden für eine bessere Übersichtlichkeit nicht wiedergegeben.

Unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren und den jeweiligen sich ergebenden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß dem Modell im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 folgender indirekte Vergleichswert:

¹⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 109 ff

Ausgangswert ¹⁶	5.355 EUR/m ²
x Lagefaktor (Bodenrichtwert)	0,912
x Altersfaktor	0,97
x Baujahresfaktor (1986)	0,966
x Grundstücksgößenfaktor (701 m ²)	1,015
x Wohnflächenfaktor (127 m ²)	0,984
x Standardstufe	0,974
x Einbauküche	1,03
x Geschossfaktor	1,027
X Fußbodenheizungsfaktor	1,022
x Stadtteilkfaktor (Niendorf)	1,013
x Aktualisierungsfaktor (01.01.2024)	1,009
= Angepasster vorläufiger Vergleichswertfaktor	4.919 EUR/m ²
x Marktanpassung ¹⁷	0,97
= Marktangepasster angepasster Vergleichsfaktor	4.771 EUR/m ²
x Wohnfläche	127 m ²
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	605.971 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Vergleichswert (indirekt) gerundet	605.971 EUR 605.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 605.000 EUR und liegt rund 12.000 EUR ($\approx$ 1,8 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (617.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Art, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile (Kaminöfen), etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale, in der Regel nicht möglich.

¹⁶ Dieser Ausgangswert wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ermittlung des Vergleichsfaktors normiert

¹⁷ Die Datengrundlage für den Vergleichsfaktor stammt aus dem Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Aufgrund der zeitlichen Differenz bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Marktsituation halte ich es für angemessen, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 3% vom vorläufigen Vergleichsfaktor zu berücksichtigen. Hierbei wurde auch der relevante Einflussfaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 3.3.1.1 – Seite 17)

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 23.12.2024 besteht für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts kein Altlastenverdacht. Dementsprechend ist das Grundstück (Flurstück) nicht im Altlastenkataster der Stadt Hamburg eingetragen.¹⁸

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 13.11.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts zwei Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen.

b) Name des zuständigen Kaminkehrers

Für das Gebäude des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungstichtag ein Kaminkehrer zuständig. Der Name des Kaminkehrers wird hier aus datenschutzrechtlichen nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

c) Wer ist WEG-Verwalter

Eine Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) ist nicht vorhanden, da es sich um sogenanntes „Volleigentum“ handelt.

d) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß der Auskunft während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wird/wurde von den Eigentümern selbst genutzt.

e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken und den erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück/in dem Gebäude des Bewertungsobjekts geführt wird.

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden.

g) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

h) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

i) Besteht eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?

Gemäß den durchgeführten Recherchen konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht.

¹⁸ vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.2 - Seite 8

j) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den erteilten Auskünften wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis - gemäß §§ 79 ff GEG - erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Baujahr, dem Zustande und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

¹⁹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wert-relevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäfts-verkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und einem Doppelcarport (Kfz-Unterstand) mit Abstellraum - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wo-bei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u.a. an den Wertermittlungs-stichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grund-stücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstückes des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichs-wertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichs-faktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grund-stückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt den ermittelten Sach-wert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem freistehen-den Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil) und einem Doppelcarport (Kfz-Unterstand) mit Abstellraum – gelegen in der „Robert-Blum-Straße“ 15a in 22453 Hamburg, zum Wertermittlungsstichtag 10. Ja-nuar 2025 mit rund

617.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragen Lasten/Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
--	-------

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 24. Februar 2025



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr. DIA-IB-109
Recognised European Valuer - REV - TEGoVA



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg

Sachverständiger - Torsten Reschke
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg

Ihre Anforderung vom 12.12.2024
Beschluss 71 K 43-24

B Amt Bezirksverwaltung
B 3
B 321/5

Postfach 301741, 20306 Hamburg
Telefon +49 40 428 23-2714
Telefax 040/427923-990

Ansprechpartner: Frank Leopold
Zimmer: 352
E-Mail: Anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: ND 14084 B32/13

Hamburg, den 13.01.2025

**Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag an die Kasse.Hamburg. Konto: Deutsche Bundesbank
IBAN:
BIC:**

Vertragsgegenstandsnummer
7636000101857

Bei Überweisungen ist unbedingt die vorstehende Vertragsgegenstandsnummer anzugeben, da sonst eine Buchung des Betrages nicht möglich ist. Zahlungen können nur bargeldlos durch Überweisung auf das oben genannte Konto geleistet werden.

Zahlungsfrist bis zum: 17.02.2025

Gebührenbescheid

Die nach § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gebührengesetzes in Verbindung mit Nr. 5 b der Anlage zu diesem Gesetz in der jeweils geltenden Fassung zu entrichtende Verwaltungsgebühr für eine beantragte und erteilte Anliegerbescheinigung über Wegebau- und Sielbaubeiträge

für das Grundstück: Robert-Blum-Straße 15a
Grundbuch: Niendorf, **Blatt:** 14084, **Flurstück:** 9806

wird festgesetzt auf **51,00 EUR**
(Zahlungsfrist siehe oben)

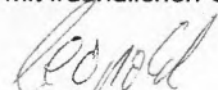
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf genannten Dienststelle einlegen.

Hinweis

Durch einen Widerspruch wird die Verpflichtung zur Zahlung nicht aufgeschoben. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszinsen in Höhe von 3% über dem Basiszinssatz erhoben (§ 19 Gebührengesetz).

Mit freundlichen Grüßen


Leopold

Fotodokumentation - Aushang 71 K 43/24

Vorderansicht I



Vorderansicht II



rückwärtige Ansicht



Zufahrt/Zuwegung mit Kfz-Unterstand





Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Torsten Reschke
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg

BUKEA - Funktionskonten \ Ressourcen
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2104 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in: Thomas Prüfer

E-Mail altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de

A2104 2024-3041
23.12.2024

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Robert-Blum-Straße 15a
Flurstücke: 307-09806

Guten Tag Torsten Reschke,

das von Ihnen angefragte Flurstück ist nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Altlasthinweiskataster Hamburg

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.

Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV). www.hamburg.de/innenbehoerde/gefahrenerkundung/



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

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

Herr
Torsten Reschke
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4052 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Leopold
Zimmer: 339
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/13 ND 14084
Hamburg, 08.01.2025

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Robert-Blum-Straße 15a
Grundbuch:	Niendorf
Blatt:	14084
Flurstück:	9806

Erschließungsbeiträge

Die Robert-Blum-Straße ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

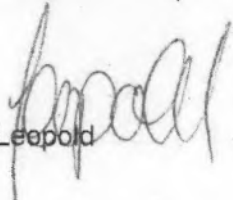
Vor der Front zur Robert-Blum-Straße liegen ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel. Für die Sielbaubeiträge werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besiellten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

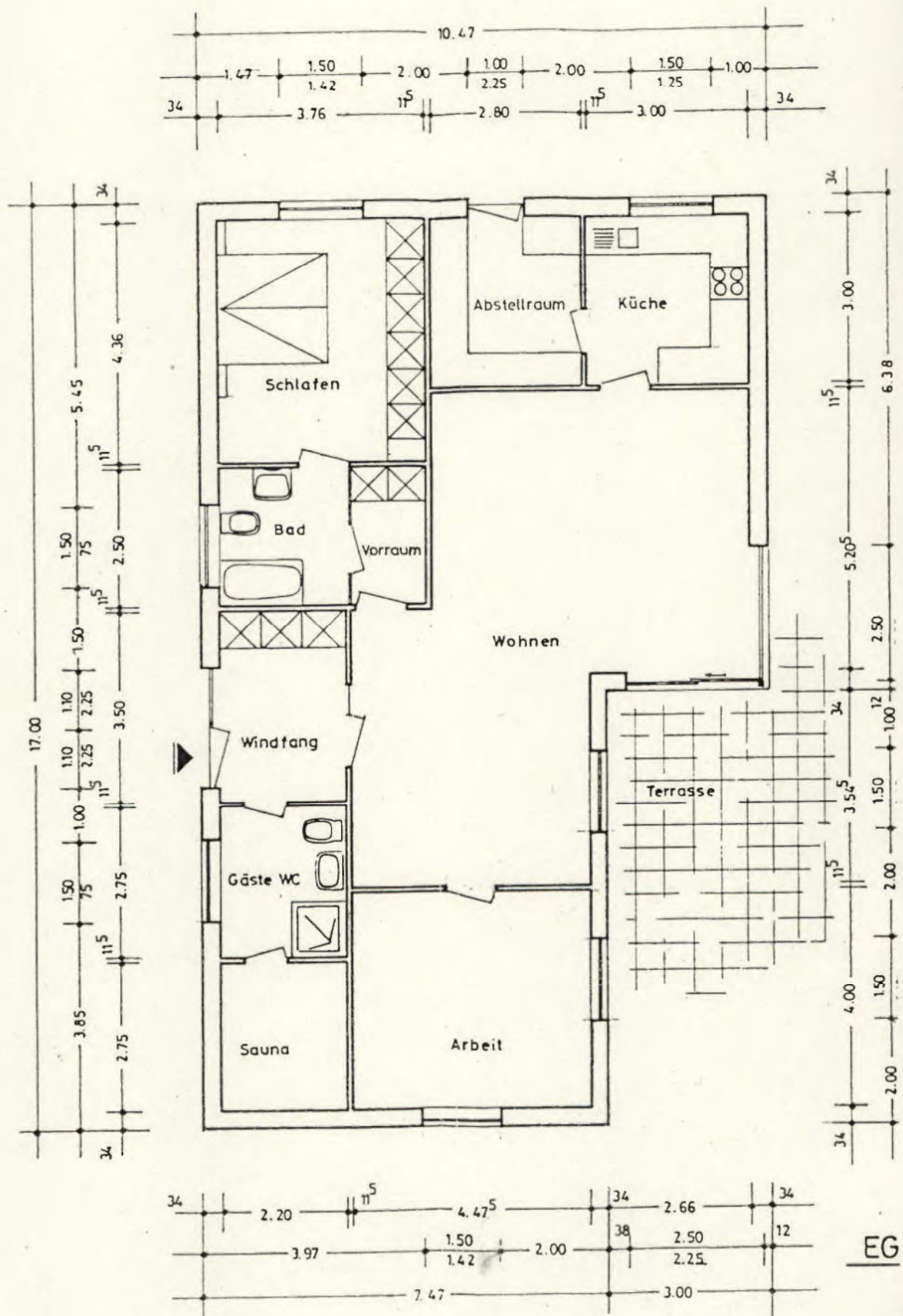
Sielanschlussbeiträge

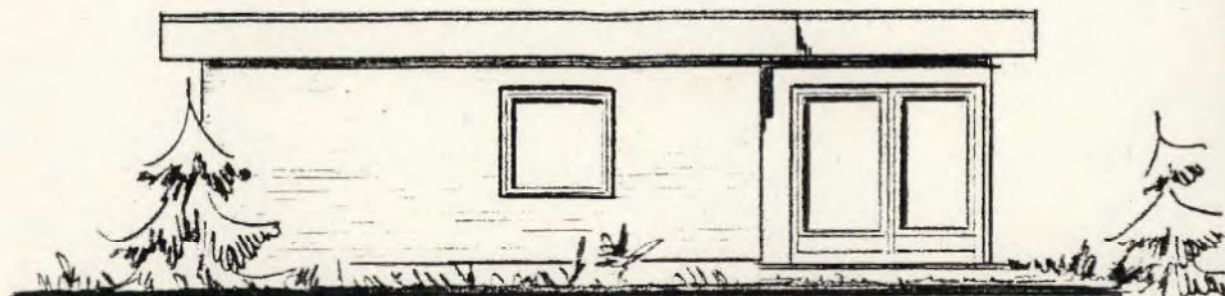
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Gebühr

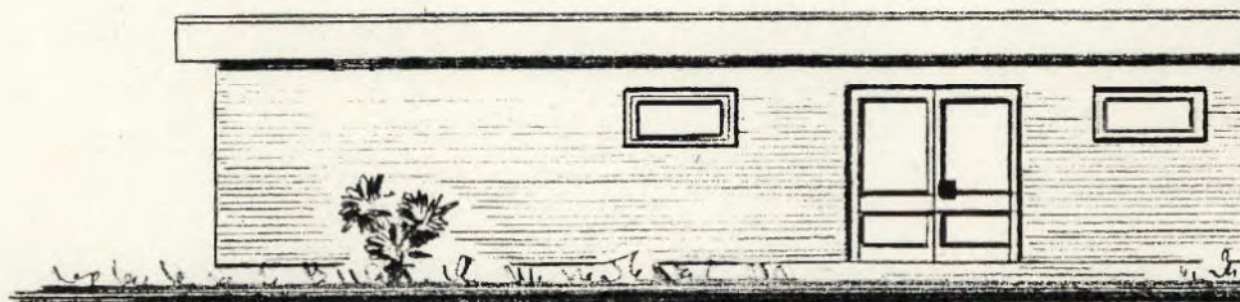
Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,- Euro. Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Leopold

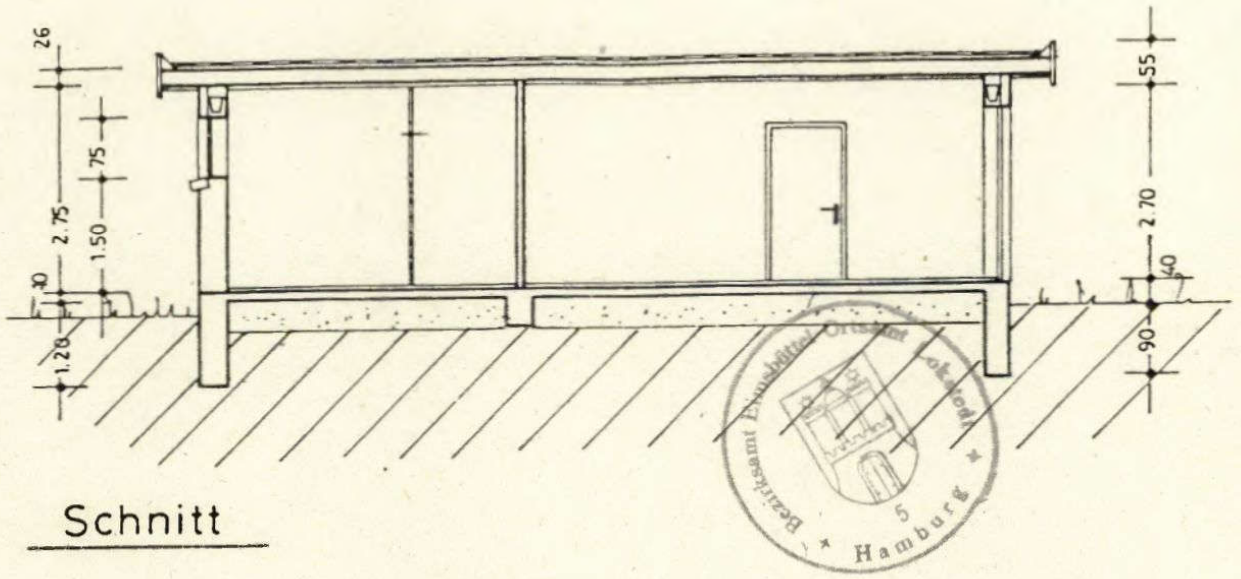




Westansicht



Nordansicht



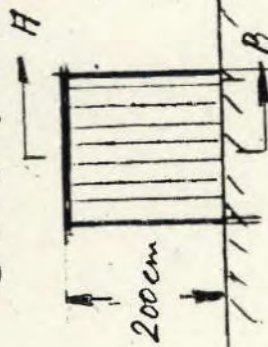
Adresse Bauherr:		
Unterschrift Bauherr:		Unterschrift Planverfasser:
gezeichnet:		Baumaßnahme:
geändert:		Neubau eines Einfamilienhauses
geändert:		Maßstab: 1:100
Datum:	20. JAN. 1923	

Grundriss

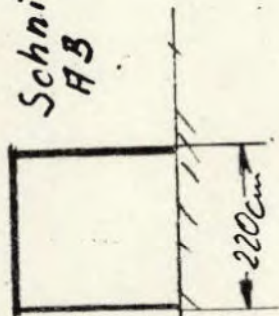
10 / 500 / 87

Straße: Robert-Blum-Str. 15a
Grundbuch: Niendorf
Blatt: A 1160
Flurstück: 3032 Teilstück
Baublock-Nr.: 318 125

Seitenansicht



Schnitt
AB



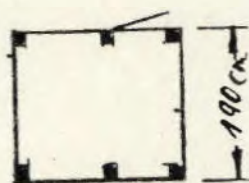
Maßstab 1:100

Rv

8.11.87

Geräteschuppen

Grundriß

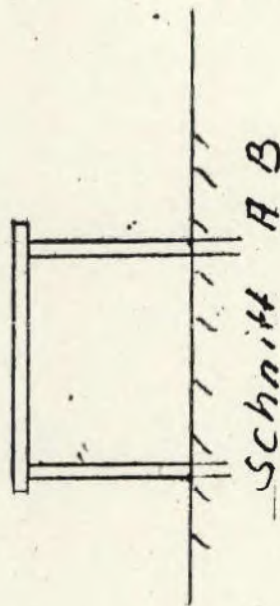
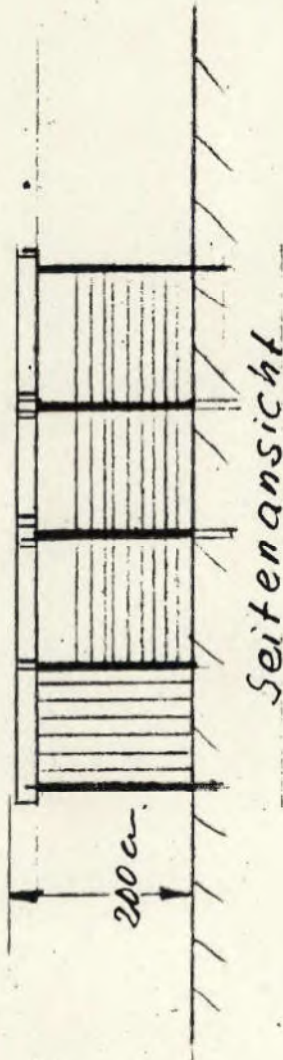


Lo 1660/87

Grundstück:

Straße: Robert-Blum-Str. 15a
Grundbuch: Niendorf
Blatt: A 1160
Flurstück: 3032 Teilstück
Baublock-Nr.: 318 125

B



Maßstab 1:100

8.11.87 RÖ.

