



Uwe Hagemann

Regina Lauer

Moritz Schwarz

Papenreye 61 (Unit 3)
22453 Hamburg

Tel 040 - 57 14 55 58

Fax 040 - 57 14 55 54

info@hs-netzwerk.de

07. März 2023

Uwe Hagemann ö.b.v.S.

Dipl. Betriebswirt

Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken

Regina Lauer

Dipl. Immobilienökonomin (ADI)

CIS HypZert (F)

Moritz Schwarz

Immobilienkaufmann

CIS HypZert (S)

Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung
(Sprengnetter Akademie)

71 K 44/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage
bebaute Grundstück in
22453 Hamburg, Borndeel 15



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 04.01.2023 ermittelt mit

rd. 795.000 €

[Siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro].

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit 13 Seiten.

Eine zusätzliche Ausfertigung des Gutachtens verbleibt in der Akte des Hanseatischen Sachverständigenbüros.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2 Vorbemerkungen	4
3 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.1.1 Stadtplan mit Kennzeichnung des Objektes.....	10
3.1.2 Luftbild mit Kennzeichnung des Objektes	11
3.2 Gestalt und Form.....	12
3.3 Erschließung	13
3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	14
3.4.1 Privatrechtliche Situation	14
3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	15
3.4.2.2 Bauplanungsrecht.....	16
3.4.2.3 Bauordnungsrecht	17
3.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
3.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
3.6 Nutzung	18
4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	19
4.2 Gebäudebeschreibung	20
4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
4.2.2 Ausführung, Ausstattung und sonstige Eigenschaften.....	20
4.2.3 Allgemeiner Zustand.....	21
4.2.4 Wohnfläche	24
4.3 Besondere Einrichtungen und besondere Bauteile	26
4.4 Nebengebäude	26
4.5 Außenanlagen	26
4.6 Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 04.01.2023.....	27
5 Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	37
5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	37
5.2 Bodenwertermittlung.....	39
5.3 Sachwertermittlung.....	40
5.3.1 Sachwertberechnung.....	42
5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	43
5.4 Vergleichswertverfahren.....	47
5.4.1 Vergleichswertberechnung	48
5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	49
6 Markt-/ Verkehrswert	52
6.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	52
6.2 Plausibilisierung.....	54
6.3 Verkehrswert.....	58
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	59
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	59

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Auftraggeber/-in	Amtsgericht Hamburg Zwangsvorsteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
------------------	--

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	04.01.2023
Qualitätsstichtag	04.01.2023
Ortstermin	04.01.2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Baujahr des Bewertungsgegenstandes	1939
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Wohnfläche gerundet	135 m ²
Garage	1 Stk.
Grundstücksgröße insgesamt	1.065 m ²

Ergebnis der Bodenwertermittlung	
Bodenrichtwert (nicht an die Grundstücksgröße angepasst)	575 €/m ²
Bodenwert gerundet	723.000 €

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	
Gebäudedefaktor	6.183 €
Vorläufiger Vergleichswert gerundet	834.700 €
boG	- 74.000 €
Vergleichswert	770.000 €

Ergebnis des Sachwertverfahrens (Modell Gutachterausschuss)	
Vorläufiger Sachwert gerundet	998.000 €
Sachwertfaktor	0,89
boG	- 74.000 €
Sachwert	814.000 €

Gewichtetes Ergebnis der Wertermittlungsverfahren	
Preis in €/m ² (inkl. boG)	5.890 €/m ²
Preis in €/m ² (exkl. boG)	6.440 €/m ²
Verkehrswert	795.000 €

Anmerkung: Die vorstehenden Kennzahlen sind je nach Erfordernis sachverständig gerundet worden.

2 Vorbemerkungen

- Beschluss vom: Gemäß Beschluss vom 29.11.2022 wird vom Hanseatischen Sachverständigenbüro mit der Gutachtenerstellung beauftragt. An dem Ortstermin haben vom Hanseatischen Sachverständigenbüro und teilgenommen. Das Gutachten wird von erstellt
- Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümerin des Bewertungsobjektes, Bewertungssachverständiger, Bewertungssachverständige
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Online Auskunft zum Bodenrichtwert
 - Online Auskunft zum Planungsrecht
 - Baulastenauskunft, Anliegerbescheinigung, Altlastenauskunft
 - Grundbuchauszug
 - Auszug aus dem Lageplan
 - diverse Unterlagen von der Eigentümerin
 - Lageinformationen sowie statistische Daten (Geoport, Internet, Tageszeitung); Recherche Immonet, Immobilienscout
 - Eig. Unterlagen, Wertermittlungsliteratur etc.
- Nicht vorhandene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Ursprüngliche Baugenehmigung
 - Flächenberechnungen (Wohnfläche, Bruttogrundfläche)
 - Baubeschreibung
 - Energieausweis
- Anmerkungen zu verwendeten Kartenausschnitten und der Flurkarte: Bei den nebenstehend genannten Produkten handelt es sich um durch Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und nur zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine kommerzielle Nutzung außerhalb dieses Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen dieses Gutachtens liegen die entsprechenden Lizenzen und Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhaltung zu Schadensersatzforderungen.
- Urheberrechtsschutz: Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Übergangsregelungen:

§ 53 Abs. 1 ImmoWertV2021:

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 anzuwenden.

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV2021:

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

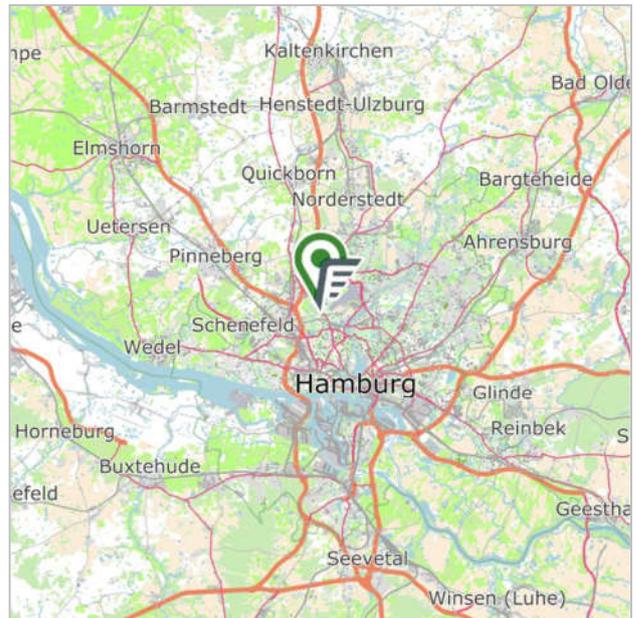
3.1 Lage

Basics	
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.852.478
Fläche	755,00 km²
Bevölkerungsdichte	2.454 EW/km²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindegeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020

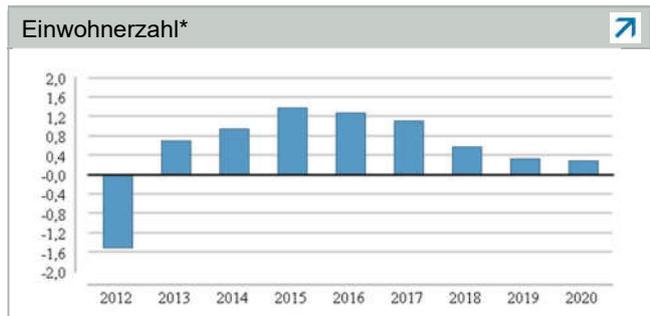
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	123.594.577 €
Arbeitslosenquote (2)	8,50 %
Erwerbstätige (3)	1.106.900

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016

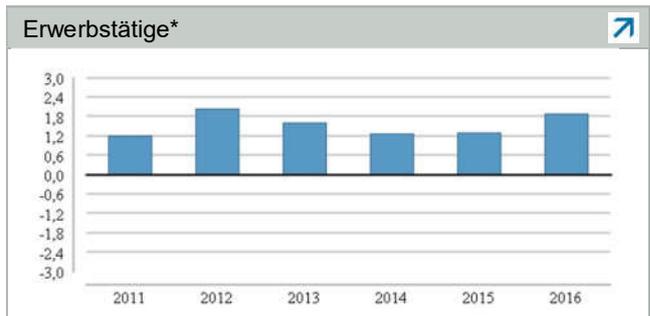


Maßstab: 1:500.000

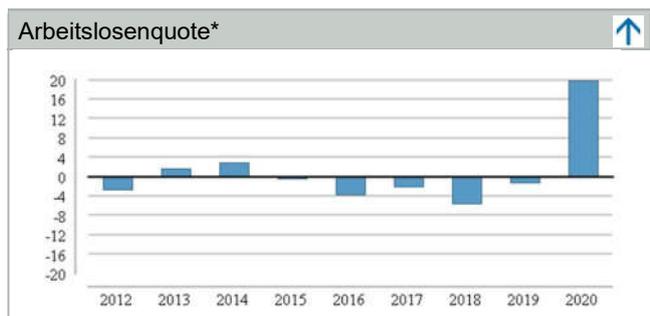
© OpenStreetMap - Mitwirkende



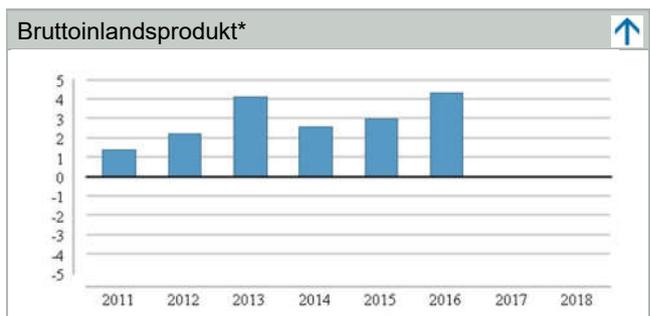
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleichbleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
 Veröffentlichungsjahr: 2021
 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
 Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
 Stand: 2023

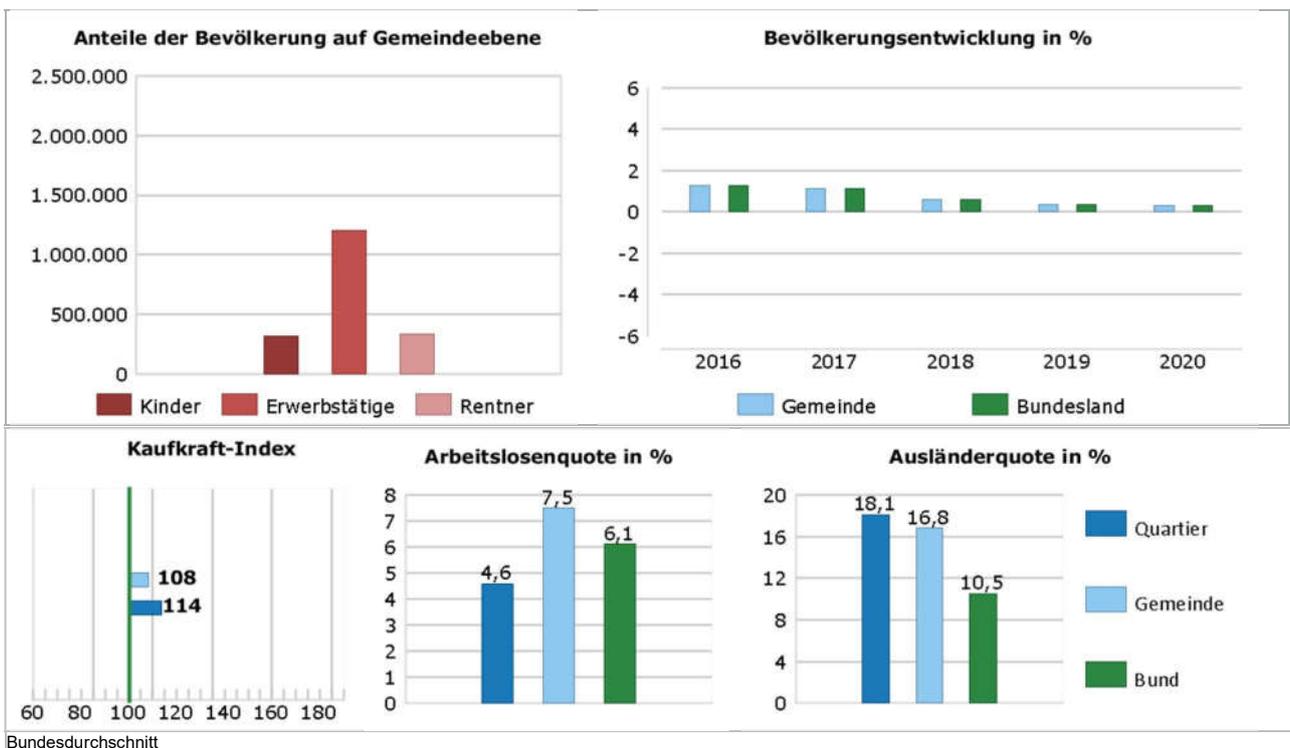
Makrolage

Gebietszuordnung

Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hamburg (7,7 km)

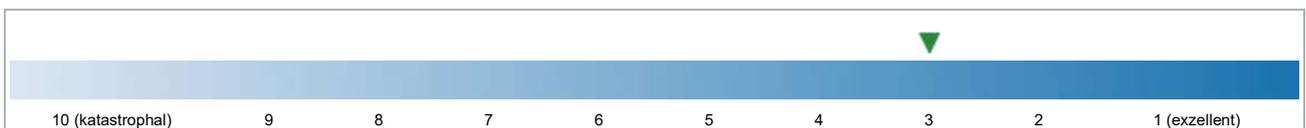
Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	1.847.253	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.607
Haushalte (Gemeinde)	1.041.544	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.863



Makrolageeinschätzung der Objektadresse - 3 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



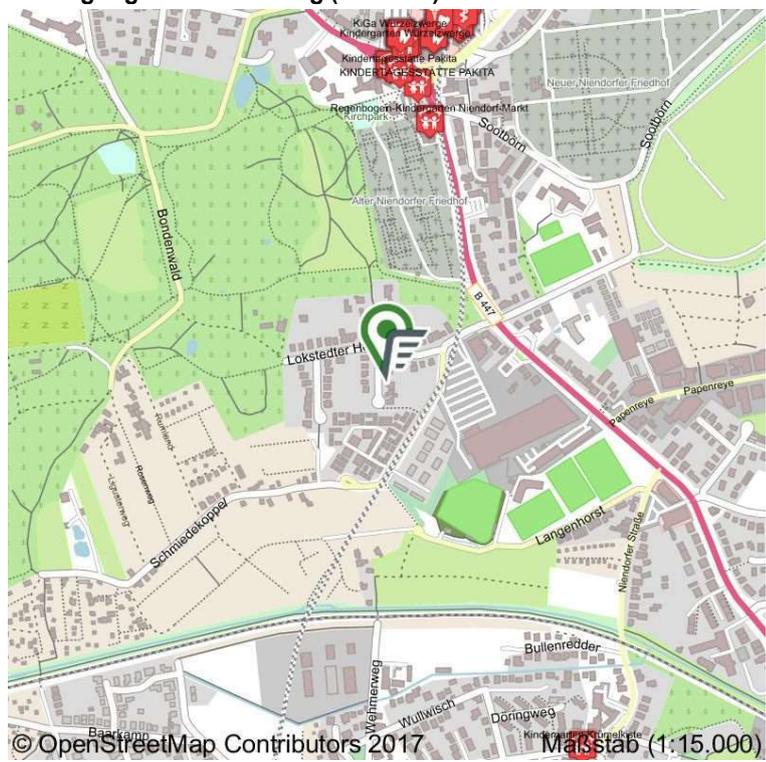
Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Blockbebauung geringen Standards
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Stellingen (2,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Eidelstedt (3,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Harburg-Dammtor (6,3 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport (4,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Vogt-Cordes-Damm (0,2 km)

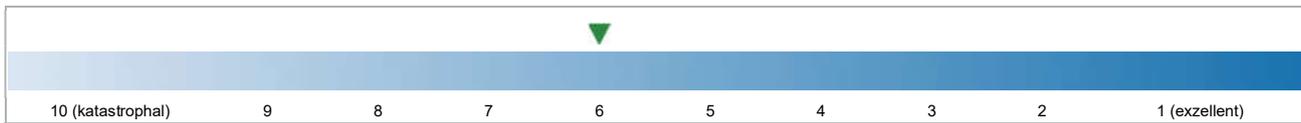
Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



Allgemein_Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(2,1 km)
Apotheke	(0,8 km)
EKZ	(1,1 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(7,5 km)
Hauptschule	(8,1 km)
Gesamtschule	(3,2 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(1,8 km)
DB_Bahnhof	(3,4 km)
Flughafen	(4,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(6,3 km)

Mikrolageeinschätzung der Objektadresse - 6 - (mittel)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:
 Quelle Bevölkerungsentwicklung:
 Quelle Lageeinschätzung:

Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
 on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Lagebeurteilung:

Es handelt sich bei der Straße „Borndeel“ um eine sehr schwach frequentierte Wohnstraße (Sackgasse) im Hamburger Stadtteil Niendorf.

Gem. Wohnlagenverzeichnis (Stand: Dezember 2022 der Freien und Hansestadt Hamburg - Behörde für Bau und Verkehr) handelt es sich bei der Adresse des Bewertungsobjektes um eine normale Wohnlage. Diese Einteilung dient zur Einordnung des Bewertungsobjektes in den Mietenspiegel, welcher zwischen normalen und guten Wohnlagen differenziert.

Für die Adresse des Bewertungsobjektes wird ein Kennwert von 515,48 ausgewiesen. Der Median der normalen Wohnlagen beträgt 465,83. Gute Wohnlagen weisen einen Kennwert von mehr als 541,04 auf.

Der örtliche Gutachterausschuss weist ein Experteninfo für „Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)“ aus. Die aufgeführten Lageklassen sind nach den Bodenrichtwerten für 1.000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 31.12.2011 abgegrenzt

Gem. interaktiver Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes zum Stand 31.12.2011 für einen Einfamilienhausbauplatz mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m² = rd. 280 €/m². Dementsprechend handelt es sich gem. nachstehender Auswertung um eine mittlere Lage.

Schlechte Lage	38 €/m ²	bis 175 €/m ²
Mäßige Lage	über 175 €/m ²	bis 250 €/m ²
Mittlere Lage	über 250 €/m²	bis 340 €/m²
Gute Lage	über 340 €/m ²	bis 700 €/m ²
Bevorzugte Lage	über 700 €/m ²	bis 4.500 €/m ²

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

Die Bebauung in der Straße „Borndeel“ und der näheren Umgebung besteht aus freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein-/ Zweifamilienhäusern.

Ca. 100 m östlich des Bewertungsgrundstücks liegt eine Mercedes-Benz-Niederlassung, ca. 50 m südlich befindet sich ein Flüchtlingsaufnahmegeräte (Containersiedlung), siehe Luftbild.

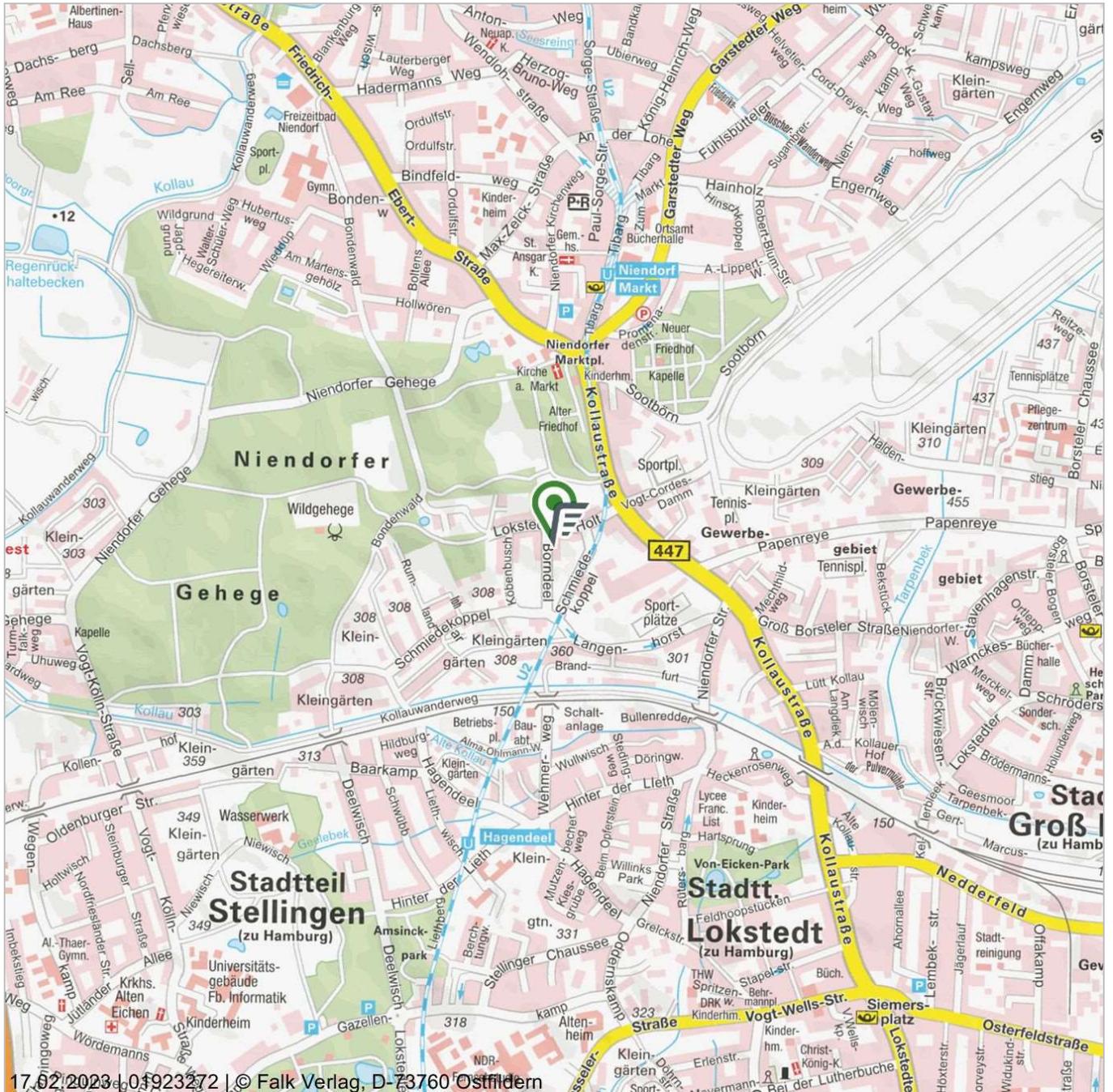
Immissionen:

Im Ortstermin war ein Rauschen der östlich gelegenen Bundesstraße B447 (Kollaustraße) durch den Straßenverkehr zu vernehmen. Im Haus war dieses Rauschen nicht zu hören.

Topografische Grundstückslage:

Eben.

3.1.1 Stadtplan mit Kennzeichnung des Objektes

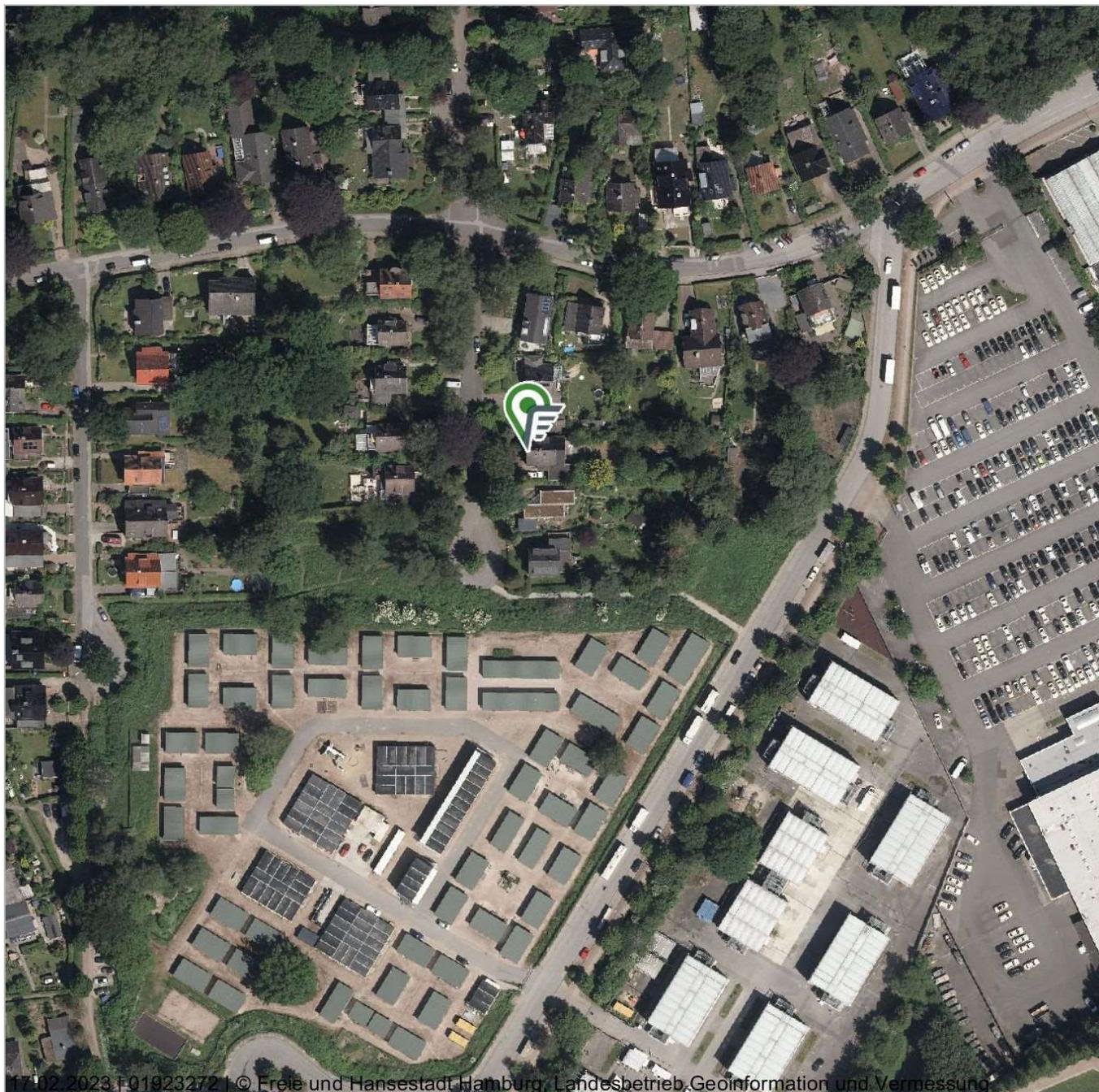


17.02.2023, 01923272 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG

Bezogen von: on-geo.de

3.1.2 Luftbild mit Kennzeichnung des Objektes

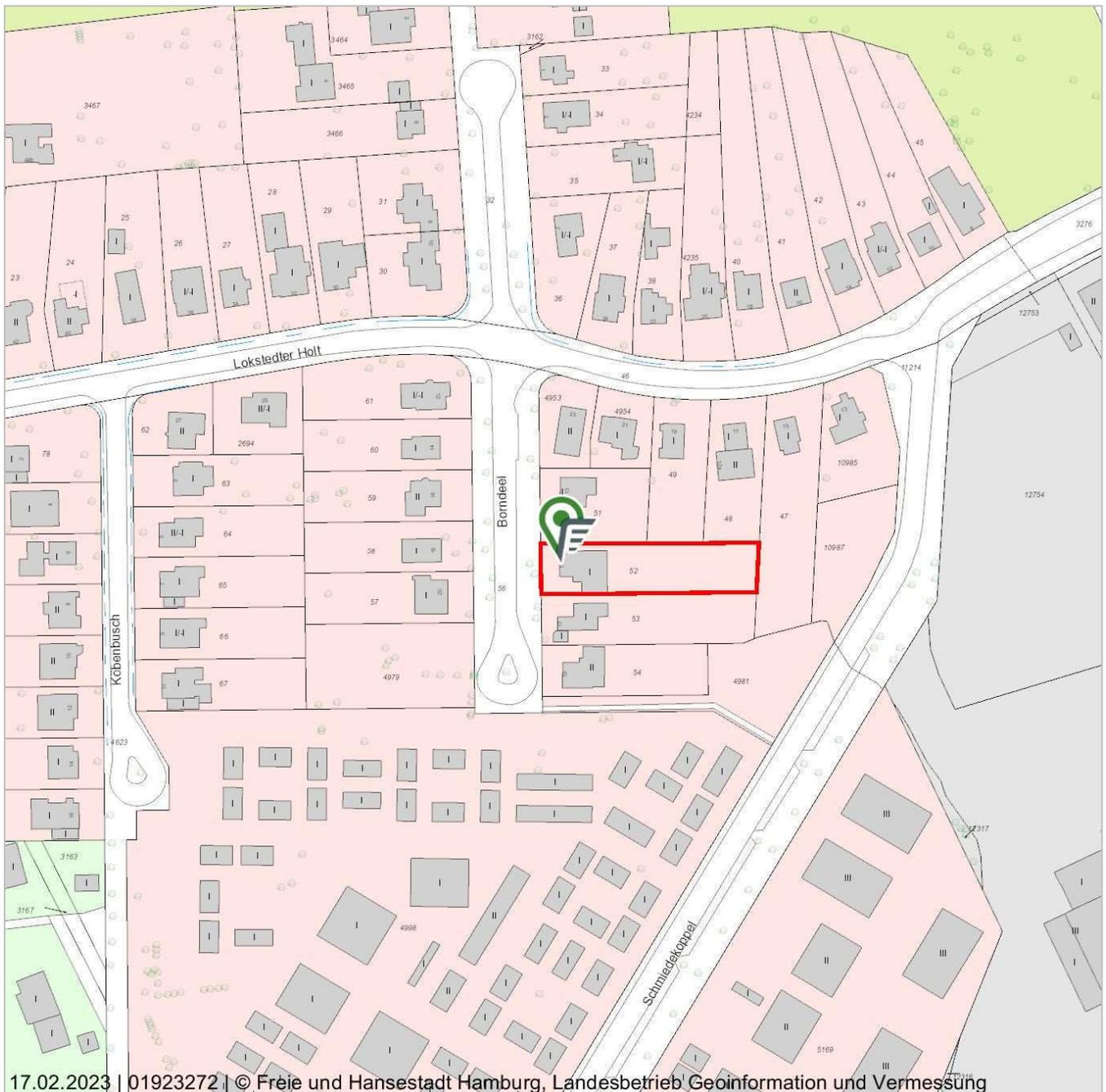


Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Bezogen von: on-geo.de

3.2 Gestalt und Form

Zuschnitt:

Regelmäßige Grundstücksform, siehe nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte.



17.02.2023 | 01923272 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Quelle: WMS-Dienst d. Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Bezogen von: on-geo.de

3.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden, lediglich Grünstreifen; Im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken gepflastert; Parkmöglichkeiten/-buchten sind an der Straße nicht vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas; städtischer Kanalanschluss, Telefonanschluss und Multimedia
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend
Baugrund (soweit augenscheinlich er- sichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 22.12.2022 liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. „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 dem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.“
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation inso- weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Boden- richtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Unter- suchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Aufschrift Grundbuchblatt:	Amtsgericht:	Hamburg
	Grundbuch von:	Lokstedt
	Band / Blatt:	64 / 2628
Datum des Ausdrucks:	01.11.2022	
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung:	Lokstedt
	Flurstück:	52
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Borndeel 15
	Grundstücksgröße:	1.065 m ²
Abteilung I, Eigentümer:	Aus Datenschutzrechtlichen Gründen wird der Eigentümer namentlich nicht genannt.	
Abteilung II, Lasten / Beschränkungen:	Zum Bewertungsstichtag bestehen folgende Eintragungen in Abt. II des vorliegenden Grundbuchblattes: Lfd. Nr. 6 Dieses Grundstück darf nur für Wohnzwecke (Villa und Nebengebäude) benutzt werden. Zugunsten des jew. Eigentümers des im Grundbuch von Niendorf Blatt 1097 verzeichneten Grundstücks (bestehend aus den Parzellen Kartenblatt 11 Nr. 117/65, 118/65, 292/65 und 66 der Gemarkung Niendorf und Kartenblatt 1 Nr. 156/11 und 157/13 der Gemarkung Lokstedt) eingetragen am 27.03.1935 (zuerst eingetragen am 25.06.1914). Zur Mithaft von Niendorf Band 62 Blatt Nr. 2790 hierher übertragen am 06.04.1936. Lfd. Nr. 9 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ..., geb. am Gem. Bewilligung vom 23.11.1995 (Notar Walter Steding, UR-Nr. 1094/1995, ON 32) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 10 eingetragen am 05.03.1996. Lfd. Nr. 10 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ..., geb. am Gem. Bewilligung vom 23.11.1995 (Notar Walter Steding, UR-Nr. 1094/1995, ON 32) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 9 eingetragen am 05.03.1996. Lfd. Nr. 13 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 46/22, ON 59); eingetragen am 27.10.2022.	

Lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 44/22, ON 60); eingetragen am 01.11.2022.

Anmerkung zur Abt. II:

In der Besonderheit der Zwangsversteigerung liegt es, dass in dem zu ermittelnden Verkehrswert keine Wertminderungen durch gegebenenfalls bestehende dingliche Belastungen des Versteigerungsobjekts berücksichtigt sind. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Auftragsgemäß wird im Zwangsversteigerungsverfahren dementsprechend der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Somit beeinflussen die vorstehenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches den Verkehrswert nicht. Die eingetragenen Vermerke werden bei den nachfolgenden Berechnungen als wertneutral eingestuft.

Anmerkung zur Abt. III:

Die in dem Grundbuch in der III. Abteilung eingetragenen Belastungen beeinflussen den Verkehrswert einer Liegenschaft generell nicht und sind daher bei der Wertermittlung auch nicht zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Es wird unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen war. Sollten im Nachgang der Gutachtenerstellung von dieser Annahme abweichende Umstände bekannt werden, so müsste dieses Gutachten ggf. dahingehend ergänzt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Das Bewertungsgrundstück stand zum Wertermittlungsstichtag leer. Mietverträge bestanden gem. Auskunft der Eigentümerin nicht.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind von der Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 08.11.2022 sind im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffenden Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg (Stand 03. Januar 2023) aufgeführt.

3.4.2.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Gemäß interaktiver Recherche liegt das zu bewertende Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niendorf70“, festgestellt am 27.09.1989.

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Bewertungsobjektes folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
2W	Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

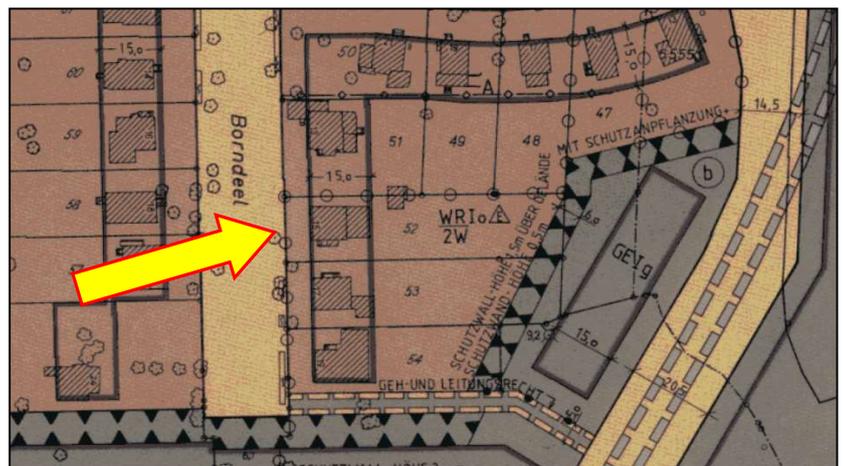
Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit einer Bebauungstiefe von 15 m fest. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und nutzt das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung hinreichend aus.

Für einen kleinen Teil des Bewertungsgrundstücks (östlicher Teil) weist der BPlan GE (Gewerbegebiet) I (ein Vollgeschoss als Höchstgrenze) g (geschlossene Bauweise) aus. Dieser Teil wird gem. BPlan als „Schutzwand und -wand mit Schutzbepflanzung“ (siehe auch nachfolgenden Auszug aus dem BPlan) ausgewiesen.

Bezüglich der Abgrenzung des Baurechts (GE) für einen kleinen Teil im hinteren Bereich des Grundstücks erfolgt keine Differenzierung in der Bodenwertermittlung.

Durch diese Ausweisung im BPlan ist die Ausnutzung und/oder Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Bezogen von: hamburg.de

Die weitere Bebauung des Grundstücks richtet sich dementsprechend bauplanungsrechtlich nach den Maßgaben des § 30 Abs. 1 BauGB (Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes). Derartige Entscheidungen sind Einzelfälle deren Entscheidungshoheit der Baubehörde obliegt und die folglich nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein können.

3.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Bauakte konnte nicht eingesehen werden, da gem. telefonischer Auskunft der zuständigen Bauprüfungsabteilung im Archiv des Bezirksamtes keine Akte für das zu bewertende Grundstück auffindbar gewesen ist.

Im Ortstermin wurden Unterlagen von der Eigentümerin übergeben. Diesen konnte lediglich eine Baugenehmigung aus 1987 für den „Umbau und Erweiterung des Einfamilienhauses“ entnommen werden. Die Ursprungsbaugenehmigung lag nicht vor. Gem. den übergebenen Unterlagen konnten folgende Daten entnommen werden:

- 1939 Ursprungsbaujahr
- 1964 Anbau einer Pkw-Doppelgarage an das vorhandene Wohnhaus
- 1987 Umbau und Erweiterung Einfamilienhaus.

Die Übereinstimmung des unterstellten bauordnungsrechtlich genehmigten Vorhabens mit der tatsächlichen Bauausführung konnte aufgrund fehlender Unterlagen im Rahmen dieser Gutachten-erstellung nicht überprüft werden.

Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt und vorausgesetzt.

3.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21.

Beitrags- und Abgabensituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.12.2022 der Freien und Hansestadt Hamburg ist das zu bewertende Grundstück derzeit beitrags- und abgabefrei.

Erschließungs-, Ausbau- und Siedlungsbeiträge fallen derzeit gem. schriftlicher Auskunft nicht an.

„Erschließungsbeiträge bei Kostenspaltung (§ 48 Hamburgisches Wegegesetz)

Die Erschließungsanlage Borndeel ist in den Teileinrichtungen Freilegung der Wegeflächen, Einrichtung der Fahrbahn und Beleuchtungsanlagen endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung dieser Teileinrichtungen werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben. Werden noch weitere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage endgültig hergestellt, sind für diese Teileinrichtungen noch Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Borndeel liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Die Auskunft erfolgte vorbehaltlich etwaiger zukünftiger Maßnahmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch aktuell keine Maßnahmen geplant.

3.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Soweit behördliche Auskünfte nicht schriftlich eingeholt wurden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.6 Nutzung

Das zu bewertende Objekt wurde zum Bewertungsstichtag wohnwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Restriktionen entspricht die tatsächliche Nutzung auch der wirtschaftlich sinnvollsten Folgenutzung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen wurde auf Basis der eigenen Feststellungen anlässlich des Ortstermins von Annahmen und aufgrund vorliegender Bauunterlagen erstellt. Die Angaben beziehen sich auf offensichtliche und dominierende Bauteile und Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in einzelnen Bereichen sind hierbei nicht ausgeschlossen, was sich jedoch nicht wertrelevant auswirkt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können auch auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen beruhen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Auch die Schätzung von evtl. erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nur rein überschlägig erfolgen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit sie auftragsgemäß sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird eine Funktionsfähigkeit unterstellt.

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. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ebenso nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG; ehemals EnEV2014 / Energieeinsparverordnung) ergeben können.

Im Zuge der Objektbesichtigung konnte das Grundstück betreten und in Augenschein genommen werden. Eine umfassende Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes war möglich. Eine Baubeschreibung lag nicht vor.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus Unterkellert, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden.
Baujahr:	Gem. übergebener Unterlagen Ursprungsbaujahr 1939: Massiv errichtetes eingeschossiges, voll unterkellertes und freistehendes Einfamilienhaus mit Garage im Keller
Grundrissgestaltung:	Insgesamt erscheint die Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes zweckmäßig. Es handelt sich um ein Wohngebäude, das konzeptionell dem individuellen Wohnungsbau zugeordnet wird. Das Gebäude verfügt über einen Hauseingang. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt mittels innenliegendem Treppenaufgang. Die Räume sind jeweils zentral vom Flur erreichbar.
Besonnung und Belichtung:	Gemäß augenscheinlicher Prüfung im Ortstermin reichen die Rohbaumaße der Fensteröffnungen vermutl. aus, um die Räumlichkeiten i.S.d. der Landesbauordnung ausreichend mit Tageslicht zu belichten. Eine abschließende Untersuchung ist nicht Gegenstand des erteilten Auftrages.
Außenansicht:	Putzfassade, hell gestrichen.

4.2.2 Ausführung, Ausstattung und sonstige Eigenschaften

Es lag keine Baubeschreibung vor, so dass an dieser Stelle keine detaillierte Baubeschreibung erfolgt.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenmauerwerk:	Vermutl. zweischaliges Mauerwerk
Innenwände:	Vermutl. tlw. massiv, Stärke je nach statischer Anforderung
Fundament:	Vermutlich Streifenfundamente
Geschossdecken:	Vermutlich Holzkonstruktion
Dach:	Satteldach mit Schleppgaube zur Nordseite Dacheindeckung mit Betondachsteinen (anthrazit)
Keller:	Standard-Kellergeschoss für Lagerzwecke. Kein Ausbau für wohnwirtschaftliche Zwecke bzw. Home-Office.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung (Baujahr 1998 bis 2003)

Heizung und Warmwasser:	Gaszentralheizung, Bj. 2016. Die Warmluftverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt sowohl über Platten- als auch Rippenheizkörper. Zentrale Warmwasserversorgung
Zusammenfassende Beurteilung:	Insgesamt handelt es sich (nach heutigen Kriterien) um einen eher einfachen bis tlw. mittleren Ausstattungsstandard.

4.2.3 Allgemeiner Zustand

Gebäudeenergieeinspargesetz (GEG):	Ein Energieausweis lag nicht vor. Baujahresbedingt wird davon ausgegangen, dass der End- und der Primärenergiebedarf des Gebäudes den aktuellen Anforderungen des GEG nicht vollumfänglich entspricht. Der energetische Zustand scheint jedoch baujahres- und ausstattungsstandardtypisch zu sein, so dass dahingehend keine Abschläge am Verkehrswert erforderlich sind.
------------------------------------	---

Eine nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke gem. § 47 GEG ist nicht erforderlich. Ferner sind nach augenscheinlicher Prüfung im Ortstermin die Heizungsrohre gem. § 69 GEG gedämmt. Ein Austausch der vorhandenen Heizungsanlage gem. § 72 GEG ist ebenso nicht erforderlich.

Dementsprechend resultierenden zum Bewertungsstichtag aus den Restriktionen des GEG keine unmittelbar aufzuwendenden Kosten.

Modernisierung / Instandhaltung:	<p>Das Bewertungsobjekt war am Tag der Ortsbesichtigung unbewohnt und befand sich in einem baualtersgerechten Zustand mit Sanierungs-/Instandhaltungs- sowie Renovierungsbedarf.</p> <p>In einem für die Bewertung relevanten Zeitraum (ca. 15 bis 20 Jahre) sind vor dem Bewertungsstichtag vermutlich nur lediglich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden. Modernisierungsmaßnahmen sind offensichtlich (bis auf eine neue Heizungsanlage in 2016) in diesem für die Bewertung relevanten Zeitraum nicht vorgenommen worden. Die letzten größeren Umbauten / Modernisierungen erfolgten gem. übergebener Unterlagen ca. 1986-1988, siehe nachfolgende Ausführungen:</p>
----------------------------------	---

- ca. 1964 :
Veränderung der Grundrissgestaltung: Anbau einer Doppel-Kellergarage auf der rückwärtigen Giebelseite
- ca. 1986-1988:
 - Veränderung der Grundrissgestaltung und Flächenerweiterung durch Anbau auf der Gebäudesüdseite, innerer Umbau und Veränderung der Raumanordnung. Umgestaltung des Hauseingangs durch seitlichen Anbau eines Windfangs
 - Verlängerung des Daches sowie Errichtung einer Terrasse auf dem Dach der ehemaligen Kellergarage

- Einbau einer Verbindungstreppe zum Spitzboden und Ausbau des Spitzbodens
- Erneuerung der Fenster
- Teilweise Wände, Decken, Innentüren und Fußböden ausgebaut / erneuert
- Einbau Bad und Küche
- Einbau einer Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Umgestaltung der Außenanlagen
- Errichtung eines tlw. versenkten Außenschwimmbades.

Es konnte somit ein Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen sichert den weiteren Gebrauch des Bewertungsobjektes über die typische Gesamtnutzungsdauer eines derartigen Gebäudes hinaus.

Da Die Gebäudesubstanz im Wesentlichen dem Ursprungsbaujahr 1939 entspricht, wird dieses in den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegt. Vorstehende Umbauten / Modernisierungen werden sachgerecht bei der Standardstufe sowie bei der unter Berücksichtigung der Modernisierungspunktzahl ermittelten modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bauschäden, Baumängel, Investitionsbedarf:

Im Ortstermin waren insbesondere im Keller- und im Eingangsbereich des Flurs Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk/Dach festzustellen, die nach oberflächlichem Anschein behoben werden sollten.

Im Übrigen konnten keine erheblichen Bauschäden festgestellt werden. Kleinere Baumängel und/oder Bauschäden werden üblicherweise im Zuge der laufenden Instandhaltung beseitigt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt, da infolge einer normalen Abnutzung durch Gebrauch derartige Mängel auch bei vergleichbaren Immobilien vorhanden sind.

Ferner weisen vergleichbare Immobilien mitunter kleinere optische Beeinträchtigungen auf. Der Gebrauchswert einer Immobilie wird durch diese Besonderheiten nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Marktwert von Gebrauchtimmobilien (also im sog. Zweiterwerb) sind bereits diesbezügliche Wertabschläge enthalten, u.a. weil selten überhaupt „perfekt“ errichtete und instand gehaltene Objekte zum Verkauf stehen und keine Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer durchsetzbar sind. Diese sind nach sachverständiger Einschätzung im Hinblick auf den Verkehrswert der Immobilie nicht separat anzusetzen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht in Teilbereichen mit einem einfachen und im Übrigen mit einem mittleren Ausstattungsstandard nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum. Üblicherweise werden vergleichbare Objekte vorrangig zur Eigennutzung erworben.

Vor diesem Hintergrund sind potentielle Käufer (auch in einem Marktgeschehen, dass primär durch das Angebot bestimmt wird) weniger bereit derartige Missstände hinzunehmen, auch wenn dahingehende Überlegungen nur sekundär von wirtschaftlichen Aspekten gekennzeichnet sind.

Für die folgende Bewertung werden unter Berücksichtigung des Baualters keine Kosten für eine umfassende Modernisierung angesetzt. Dementsprechend wird der – unter Berücksichtigung einer Renovierung/Sanierung mit entsprechenden Instandsetzungsarbeiten – Ausstattungs- und Unterhaltungszustand zu Grunde gelegt.

Folgende Instandsetzung- und Renovierungs-/Sanierungsarbeiten sind augenscheinlich erforderlich:

- malermäßige Überarbeitung der Wände und Decken
- Bodenbeläge - insbesondere im Dachgeschoss - erneuerungsbedürftig
- Austausch der teilweise undichten Kellerfenster durch die Wasser von außen eindringt
- Riss in der Decke im Badezimmer im EG
- tlw. Risse in der Außenfassade
- malermäßige Überarbeitung Dach-/Loggiaüberstand, Eingangstor
- Behebung der Durchfeuchtung an der Wand/Decke im Flur (siehe Fotos)
- Feuchtigkeit im Heizungskeller beheben (Ursache nicht bekannt)
- Rückbau Außenschwimmbad.

Für die vorstehenden Maßnahmen werden pauschalierte Kosten von im Mittel rd. 400 €/m² angesetzt. Mithin **rd. 54.000 €** (400 €/m² x 135 €/m² WF) wertmindernd in Ansatz gebracht. In den angesetzten Kosten ist eine Position für „Unvorhergesehenes“ enthalten.

Für die Ursachenermittlung und Behebung der Durchfeuchtungen im Keller und im Eingangsbereich im Erdgeschoss sowie die Entfernung des Außenschwimmbads werden zusätzlich **pauschal rd. 20.000 €** wertmindernd in Ansatz gebracht. Eine detaillierte Kostenaufstellung kann an dieser Stelle nicht erfolgen, da das Ausmaß des eindringenden Wassers im Keller im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschließend geprüft und ermittelt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Maßnahmen die Restnutzungsdauer nicht verlängern und es sich lediglich um notwendige Instandhaltungs-/Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen handelt, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

4.2.4 Wohnfläche

Wohnfläche:

Der Sachverständigen lag keine Wohnflächenberechnung vor. Den übergebenen Unterlagen konnten Grundrisszeichnungen entnommen werden. Anhand der Grundrisszeichnungen wurde überschlägig die Wohnfläche ermittelt und mittels Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert.

Die Wohnfläche (EG und DG) wurde anhand der Grundrisszeichnungen überschlägig mit **rd. 135 m²** ermittelt.

Gem. übergebener Unterlagen ist der ausgebaute Spitzboden nicht genehmigt und wird daher nicht mit zur Wohnfläche angerechnet. Nach überschlägiger Überprüfung ist der Spitzboden – ohne Präjudiz der Sach- und Rechtslage – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) nicht genehmigungsfähig. Der ausgebaute Spitzboden wird in den nachfolgenden Berechnungen wertmäßig gesondert erfasst, da am Markt dieser Ausbau und die entsprechende Nutzungsmöglichkeit z. B. als Hobbyraum honoriert wird und auch entsprechend genutzt werden kann.

Plausibilisierung mittels
Bruttogrundfläche:

Es erfolgt eine Plausibilisierung über die Ausbauverhältnisse von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche (BGF).

Die BGF beträgt insgesamt rd. 340 m² und wurde überschlägig aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie den Grundrisszeichnungen ermittelt:

BGF KG	= rd. 140 m ²
BGF EG	= rd. 105 m ²
BGF DG	= rd. 95 m ² .

Die unterschiedliche BGF in den jeweiligen Geschossen ist in der Bauweise begründet (siehe auch Grundriss- und Schnittzeichnungen in der Anlage).

Entsprechend vorstehender Ausführungen wird die ermittelte Wohnfläche von insgesamt rd. 135 m² für das Erd- und Dachgeschoss anhand der Liegenschaftskarte und der Außenmaße des Gebäudes (rd. 340 m² BGF ohne Anbau Garage) auf Plausibilität geprüft.

Das Verhältnis Wohnfläche (rd. 135 m²) zu Bruttogrundfläche (rd. 340 m² für KG, EG und DG) liegt mit rd. 0,40 gem. Umrechnungskoeffizienten im unteren Bereich des Plausibilitätsbereichs in der allgemeinen Wertermittlungsliteratur (s. u.). Dieser ist jedoch unter Berücksichtigung der Bauweise (u. a. Dachneigung / Abseite Dach, Loggia im DG nicht voll zur WF angerechnet, jedoch voll bei der BGF) plausibel.

Anmerkung:

Es wurde seitens der Sachverständigen kein Aufmaß erstellt. Für die vorliegende Flächenaufstellung kann im Detail keine Gewähr übernommen werden. Die Flächenangaben sind für die Wertermittlung jedoch hinreichend genau angegeben und plausibilisiert worden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die angesetzten Flächen nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden sind, da die Berechnungen aus wertermittlungstheoretischen Gründen tlw. von gängigen Normen und Verordnungen abweichen können. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die allgemein zu beachtende sog. Modellkonformität der angesetzten Wertermittlungsparameter maßgeblich. Sollte die hier angesetzte Wohnflächen von der tatsächlichen Wohnfläche grob abweichen, muss dieses Gutachten dahingehend ergänzt werden.

Plausibilitätsbereiche der Ausbauverhältnisse von Wohn- zu Bruttogrundfläche:

Auf Basis der nachfolgend abgebildeten Plausibilitätsbereiche werden die angesetzten Flächen unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen für plausibel befunden:

	DG voll ausgebaut	DG nicht ausgebaut	ohne DG
KG+EG	0,35-0,60	0,25-0,30	0,35-0,45
KG+EG+OG	0,45-0,65	0,35-0,45	0,45-0,60
EG	0,55-0,90	0,35-0,45	0,70-0,90
EG+OG	0,60-0,90	0,45-0,60	0,65-0,90

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

4.3 Besondere Einrichtungen und besondere Bauteile

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: Einbauküche

Besondere Bauteile: aufgetreppter Eingangsbereich mit Eingangsüberdachung
Kamin im Wohnzimmer

Anmerkung: Die besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen sind standardmäßig in der Vergleichsdatenbasis enthalten, aus welcher die Wertermittlungsparameter zur Marktanpassung des jeweiligen Verfahrens abgeleitet werden.

Lediglich außergewöhnliche Mehrwerte durch besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen, die auch als solche am Markt gewürdigt werden, dürfen in den Berechnungen gesondert erfasst werden.

4.4 Nebengebäude

An das Einfamilienhaus angebaute Garage
Schuppen im Garten (ohne Wert)

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Befestigte Wege- und Verkehrsflächen.
Das Grundstück ist mit Hecken und Zäunen eingefriedet.
Die Freiflächen sind überwiegend begrünt und tlw. versiegelt. Sträucher und angelegte Rabatten vorhanden.
Außenschwimmbecken (siehe Fotos). Diesem wird unter Berücksichtigung des Unterhaltungszustands kein Wert mehr beigemessen.
Rückbaukosten sind wertmäßig angesetzt.

Insgesamt machen die Außenanlagen einen ungepflegten und verwilderten Eindruck.

4.6 Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 04.01.2023

Blick in die Straße Borndeel



Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Ansicht von der Straße Borndeel



Seitliche Ansicht Bewertungsobjekt



Ansicht vom Garten



Zugang zum Keller vom Flur aus



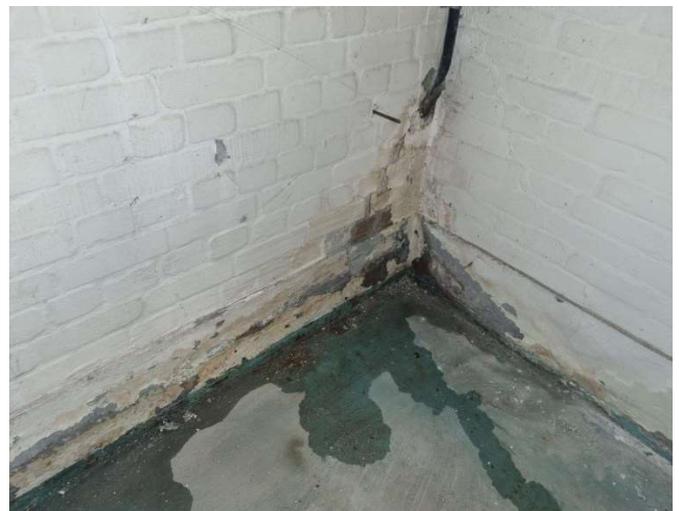
Kellertreppe



Heizungsanlage im Keller



Wasser im Heizungsraum im Keller



Undichtiges Fenster im Keller durch das Wasser eindringt



Kellerraum mit Zugang zum Flur



Kellerraum



Detailansicht Kellerraum



Sauna im Keller (ohne Wert)



Gäste-WC im Keller



Zugang vom Keller zur Garage



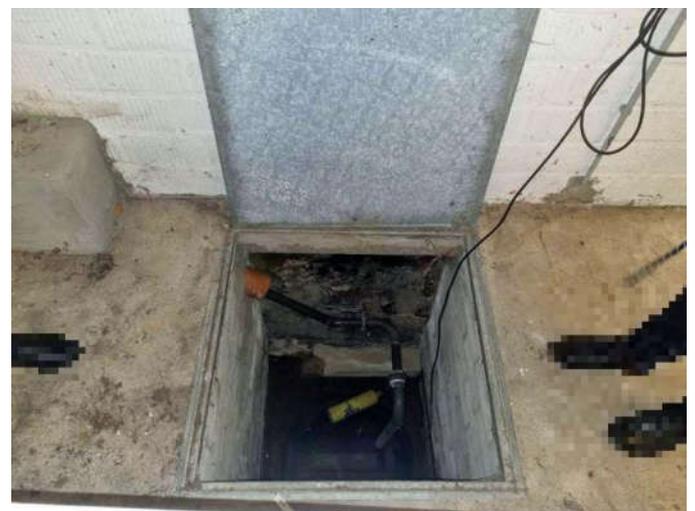
Blick in die Garage



Zugang von der Garage in den Garten



Pumpenschacht in der Garage



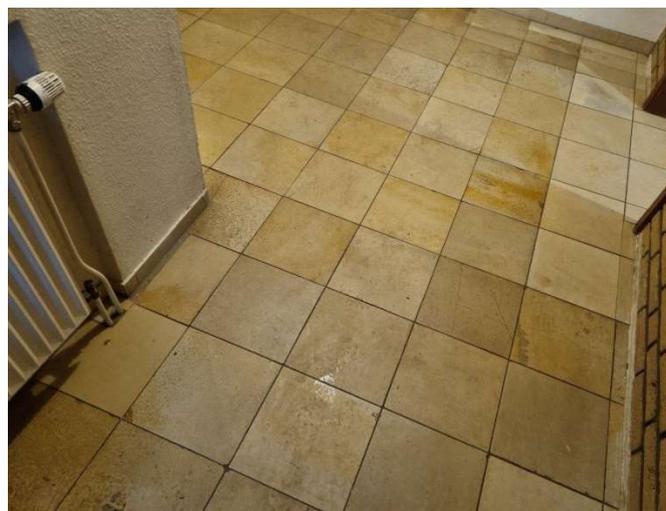
Blick vom Windfang in den Flur mit Treppe ins Dachgeschoss



Durchfeuchtung im Windfang im Bereich des Daches



Detailansicht Fußboden im Flur



Blick in das Wohn-/Esszimmer



Blick in das Wohn-/Esszimmer mit Kamin



Blick vom Wohn-/Esszimmer
zur halb offenen Küche



Detailansicht Schiebetür zur Terrasse / zum Garten



Blick in die halb offene Küche (vom Flur und Wohn-/Esszimmer aus zugänglich)



Badezimmerausstattung im Erdgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Treppe vom Dachgeschoss ins Erdgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss



Loggia im Dachgeschoss



Blick von der Loggia im Dachgeschoss auf die Terrasse



Blick von der Loggia in den Garten



Abseite im Dachgeschoss mit Treppe in den Spitzboden



Blick in die Abseite im Dachgeschoss (Dachüberstand zur Garage)



Blick in den Spitzboden



Blick in den ausgebauten Spitzboden



rückwärtige Ansicht Einfamilienhaus mit Garagenanbau



Blick von der Terrasse in den Garten



Blick vom hinteren Grundstücksteil in den Garten



Außenschwimmbecken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage** bebaute Grundstück in

22453 Hamburg
Borndeel 15

zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2023 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Dies ist insbesondere darin begründet, weil (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist eine auf statistischen Berechnungen beruhende Wertermittlung. Ausgangspunkt sind dabei im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelte Kaufpreise untereinander vergleichbarer Grundstücke. Der Vorteil dieses Verfahrens gegenüber dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren besteht darin, dass es im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert führt.

Eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte konnte nicht recherchiert werden. Im Grundstücksmarktbericht sind jedoch belastbare Vergleichsfaktorverfahren in Form einer Regressionsanalyse für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit entsprechenden Anpassungs-/Umrechnungskoeffizienten aufgeführt worden. Dieses Verfahren wird somit zur Wertfindung angehalten.

Sachwertverfahren

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

Dies trifft auf die hier zu bewertende Grundstücksart zu. Das Sachwertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall angewendet, da neben den übrigen verfahrensspezifisch erforderlichen Daten insbesondere ein geeigneter Sachwertfaktor zur Anpassung an die regionalen Marktverhältnisse vorliegt.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Bei der hier zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich bedingt durch die Konzeption und die Ausstattung nicht um ein klassisches Ertragsobjekt. Ferner stehen auch die erforderlichen Verfahrensparameter (Liegenschaftszinssatz, marktüblicher Mietertrag) nicht in ausreichender Qualität zur Verfügung. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Wertfindung nicht angehalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sofern das Bewertungsgrundstück in seinen wertbildenden Eigenschaften von der Norm der Vergleichsobjekte abweicht, sind grundsätzlich in allen Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Nachstehend werden nun das Sach- und das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV2021 wird der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit ermittelt.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert aus den Angaben des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. In der Nähe des Bewertungsobjektes weist der örtliche Gutachterausschuss gem. interaktiver Auskunft folgenden Bodenrichtwert aus:

Lagebezeichnung:	Borndeel 16ca. (Statistische Gebietseinheit 40019)
Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei
Stichtag:	01. Januar 2022
Richtwert-Gruppe:	EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksgröße:	1.065 m ²
Bodenrichtwert:	678,63 €/m ²

Die Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes erfolgt direkt in BORIS (Bodenrichtwertinformationssystem Hamburg) mittels der entsprechenden Flächenumrechnungskoeffizienten des Hamburger Gutachterausschusses. Grundsätzlich gilt diesbezüglich, dass der relative Bodenwert sinkt, je größer ein Grundstück ist.

Der abgefragte Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01. Januar 2022 und weicht somit vom Stichtag der Wertermittlung ab. Unter Berücksichtigung der aktuellen, konjunkturell bedingten Marktentwicklung wird nichtsdestotrotz keine Indexierung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Der individualisierte Bodenrichtwert beträgt somit:

Bodenrichtwert (bezogen auf 1.065 m ²):	678,63 €/m ²
---	-------------------------

Fazit:

Diesem Gutachten wird aufgrund der vorstehend gemachten Ausführungen der abgefragte Bodenrichtwert zugrunde gelegt, da dieser stichtagbezogen ist und aus zum Stichtag aktuellen Verkaufsfällen in vergleichbaren Lagen abgeleitet wurde. Dementsprechend handelt es sich hier um einen i.S.d. §§ 13-17 ImmoWertV2021 geeigneten Bodenrichtwert. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Unter Berücksichtigung der vorstehend gemachten Ausführungen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Rd. 1.065 m² Grundstücksfläche x 679 €/m² = 723.135 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2023 insgesamt **rd. 723.000,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist unter Teil 3, Abschnitt 3 in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (vergl. § 35 Abs. 1 ImmoWertV2021). Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich gem. § 35 Abs. 2 ImmoWertV2021 durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV2021. Gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV2021 kann nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV2021 zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Gem. § 35 Abs. 4 ImmoWertV2021 ergibt sich der Sachwert des Grundstücks aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV2021)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV2021).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV2021). Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV2021)

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV2021 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV2021)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV2021)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV2021)

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV2021). Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV2021). Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV2021). Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV2021).

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudetyp		1.01
Berechnungsbasis - Bruttogrundfläche (BGF)		340 m²
Normalherstellungskosten (inkl. üblicher BNK) anteilig gewichtet nach Gebäudetyp		
- NHK 2010		782 €
- Erforderliche Anpassung (Regionalisierungsfaktor)		1,750
- Baupreisindex, Basisjahr 2010	Stand: 12/2022	1,717
- NHK zum Wertermittlungsstichtag	(gem. Modellbeschreibung des Sachwertfaktors, vergl. Anlage III zu diesem Gutachten)	2.350 €
Sachwert der baulichen Anlage (inkl. üblicher BNK)		799.000 €
Zuschlag zum Normgebäudeherstellungswert		0 €
Abweichende Baunebenkosten (BNK)		
- prozentual		0,00%
- Betrag		0 €
Sachwert der baulichen Anlage (inkl. BNK gesamt)		799.000 €
Alterswertminderung	GND	RND
- linear	80 Jahre	25 Jahre
- Betrag		549.313 €
Alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlage		
- Normgebäude		249.687 €
- Zuschlag Spitzboden		10.000 €
- Zuschlag Garage		15.500 €
Sachwert der baulichen Anlage zum Stichtag		275.187 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	723.000 €
Vorläufiger Sachwert	=	998.187 €
Sachwertfaktor	x	0,89
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	888.386 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	74.000 €
Sachwert des Grundstücks	rd.	814.000 €

Anmerkung:

Die angesetzten Wertermittlungsparameter werden in der vorstehenden Tabelle z.T. in gerundeter Form angegeben, während in den Berechnungstools sämtliche Dezimalstellen berücksichtigt werden.

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 gem. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV2021) für ein Einfamilienhaus.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Gebäudeart: Ein- und Zweifamilienhäuser, massiv
 Gebäudetyp: Typ 1.01 Keller-, Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten

Die Herstellungskosten werden für das Wohnhaus auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV2021 bestimmt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

NHK 2010 je m² BGF					
Standardstufe (einfach – stark gehoben)	1	2	3	4	5
Kostenkennwert Typ 1.01	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

	(1 = einfach) Standardstufe (5 = stark gehoben)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,00				23%
Dächer		1,00				15%
Außentüren und Fenster			1,00			11%
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%
Fußböden		0,50	0,50			5%
Sanitäreinrichtung			1,00			9%
Heizung			1,00			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%

Gemäß Modell des angesetzten Sachwertfaktors wird die Gesamtnutzungsdauer unabhängig vom Ausstattungsstandard mit 80 Jahren angesetzt. Die gewichtete Standardstufe der vorstehenden Gewerke beträgt rd. 2,51.

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Anteile am gesamten Kostenkennwert:

Gebäudetyp			1.01
Außenwände			167 €/m ² BGF
Dach			109 €/m ² BGF
Fenster- und Außentüren			92 €/m ² BGF
Innenwände und -Türen			86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			92 €/m ² BGF
Fußböden			39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtung			75 €/m ² BGF
Heizung			75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung			47 €/m ² BGF
Ergebnis (gewogene Summen)			782 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung und des Lagetypischen Baupreisniveaus

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf das Basisjahr 2010 sowie das bundesdurchschnittliche Baupreisniveau. Folglich sind Kostenkennwerte an die Baupreisentwicklung bis zum Modellstichtag und das Hamburger Preisniveau wie folgt anzupassen:

Durchschnittlicher Baupreisindex 2010: 100,0 und Baupreisindex Dezember 2022: 1,717

Regionalfaktor gem. Ableitung des Gutachterausschusses Hamburg: 1,750

⇔ Typ 1.01: rd. 782 €/m² BGF x 1,75 x 1,717 = rd. 2.350 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf ein normiertes Vergleichsobjekt. Das Bewertungsobjekt ist in konventioneller Bauweise errichtet worden, so dass eine dahingehende Korrektur des Kennwertes nicht erforderlich ist.

Berechnungsbasis

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Anlage 4 Nr. 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV2021 verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbaustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 35.1 ImmoWertA zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen, solange diese nicht in der Ableitung des Sachwertfaktors bereits berücksichtigt wurden.

Die BGF beträgt insgesamt rd. 340 m², siehe Ausführungen bei der Gebäudebeschreibung.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die in der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV2021 (ehedem SW-RL Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Bei dem Ansatz der NHK wurde darauf geachtet, dass der Ansatz der Herstellungskosten dem Modell entspricht, in welchem der Sachwertfaktor abgeleitet wurde. Deshalb ist eine Regionalisierung der NHK 2010 erforderlich. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden in diesem Modell über einen Regionalisierungsfaktor berücksichtigt.

Baunebenkosten

Der angesetzte NHK-Typ beinhaltet neben den Kostenkennwerten übliche Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Die Baunebenkosten des Bewertungsobjektes werden als üblich eingeschätzt, so dass kein gesonderter Zuschlag erforderlich ist.

Restnutzungsdauer

Es wird modellkonform von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rd. 80 Jahren ausgegangen. Als Restnutzungsdauer (RND) ist in der Regel die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Diese wird verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjektes datiert auf ca. 1939. Dementsprechend ergäbe sich rein rechnerisch zum Bewertungsstichtag eine negative Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an die Punktrastermethode in der Sachwertrichtlinie bestimmt. Dem Bewertungsobjekt wurden in diesem Modell (aufgrund der lediglich untergeordneten durchgeführten Modernisierungen (keine Modernisierungen bzw. überwiegend länger als 15 Jahre her) 6 von 20 möglichen Modernisierungspunkten beigemessen (4 Pkt. = kleinere Modernisierung im Rahmen der laufenden Instandhaltung, 8 Pkt. = mittlerer Modernisierungsgrad, 12 Pkt. = überwiegend modernisiert).

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times 100 \div GND \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times GND \div 100 \text{ berechnet wird.}$$

Die vorstehende Formel wird mit den nachfolgenden (ggf. interpolierten) Werten für a, b und c berechnet:

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

Entsprechend vorstehender Ausführungen / Tabelle ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) modellkonform linear berechnet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in ihrem Umfang und ihrem Zeitwert als üblich in Relation zum Gebäudezeitwert eingeschätzt. Der Wert der Außenanlagen wird somit modellkonform im Sachwertfaktor berücksichtigt, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls keinen gesonderten Ansatz für übliche Ausführungen berücksichtigt hat.

Normgebäude, Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungs-/Zeitwert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. unübliche Dachgauben). Nicht in der Gebäudegeometrie erfasste Bauteile sind in üblichem Umfang im Sachwertfaktor enthalten, so dass lediglich besondere Mehrwerte zusätzlich veranschlagt werden dürfen.

Der nicht genehmigte Spitzboden wird mit einem pauschal geschätzten Zeitwert von 10.000 € berücksichtigt.

Für die Garage wird modellkonform ein Kostenkennwert von 9.000 € angesetzt. Dieser wird mittels Baupreisindex aktualisiert (rd. 9.000 € x 1,717) und ebenfalls als Zeitwert nach der Alterswertminderung angesetzt.

Für den Schuppen im Garten wird wertmäßig unter Berücksichtigung des Unterhaltungszustands kein gesonderter Zeitwert angesetzt.

Sachwertfaktor

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV2021) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen, die für diese Objekte berechneten, vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich grundsätzlich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudezeitwert), dem Wert der Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Hamburg sind die Ergebnisse der Kaufpreisanalysen in Form einer Regressionsgleichung dargestellt worden. Der objektspezifisch angemessene Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung des relativen Bodenwertniveaus in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes sowie unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes bestimmt.

Der Sachwertfaktor beläuft sich demnach auf rd. 0,89. Die Modellbeschreibung des Sachwertfaktors sowie die Ableitung ist diesem Gutachten als Anlage III und IV beigefügt worden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind im vorliegenden Fall folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen: Die Sanierungskosten werden insgesamt pauschal mit **rd. 74.000 €** brutto wertmindernd angesetzt (siehe Ausführungen bei der Gebäudebeschreibung). Der Kostenansatz basiert auf Erfahrungswerten aus der einschlägigen Fachliteratur. Erst die Einholung von Angeboten bzw. Kostenvoranschlägen bringt abschließende Kostensicherheit. Sollten die Anzusetzten Kosten erheblich von den tatsächlich aufzubringenden Kosten abweichen, so müsste dieses Gutachten ggf. dahingehend ergänzt werden. Auf eine Marktanpassung des Kostenansatzes kann -nach Meinung des Autors- im vorliegenden Fall verzichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass die Position umgehend ausgeführt wird.

5.4 Vergleichswertverfahren

§ 20 ImmoWertV2021 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

§ 24 - 26 ImmoWertV2021 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die vorliegende Wertermittlung ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ein i.S.d. § 25 ImmoWertV2021 geeignetes Vergleichsfaktorverfahren veröffentlicht worden, da die Anforderungen der ImmoWertV erfüllt werden.

Nachfolgend wird der Vergleichswert anhand der Regressionsgleichung im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes ermittelt.

Folgendes wird bei der Anwendung der Vergleichsfaktoren berücksichtigt:

Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen regelmäßig zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie als Zu- und Abschläge aufgeführt.

Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Bauschäden sind außerhalb des Vergleichswertes gesondert zu berücksichtigen. Das zu bewertende Objekt entspricht in seinen Eigenschaften (Nutzungsart, Lage, Ausstattung etc.) dem Spannungsbereich des zugrundeliegenden Modells hinreichend. Insofern sind die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses verwendbar.

5.4.1 Vergleichswertberechnung

Experteninfo des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg zu Quadratmeterpreisen von Einfamilienhäusern			
Sachlicher Gliederungsbereich:	Einfamilienhäuser (als EFH werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten definiert). Für vermietete Einfamilienhäuser und Erbbaurechte sind zusätzliche Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.		
Räumlicher Gliederungsbereich:	Ganz Hamburg (ohne Neuwerk)		
Zeitlicher Geltungsbereich:	Ab 01. Januar 2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig		
Berechnung Gebädefaktor	EFH eingeschossig, ausgebautes DG		
Basiswert Einfamilienhäuser			5355
Lagefaktor (NormWert20)		x	0,901
Altersfaktor		x	1,000
Baujahresfaktor		x	0,951
Grundstücksgrößenfaktor		x	1,069
Kellerfaktor		ja x	1,042
Garagenfaktor		ja x	1,008
Wohnflächenfaktor		x	0,967
Standardstufenfaktor		x	0,975
Ecklagefaktor		nein x	1,000
Wohnungszahlfaktor		1 Stck. x	1,000
Einbauküchenfaktor		ja x	1,030
Geschossfaktor		x	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		nein x	1,000
Solarenergiefaktor		nein x	1,000
Rechtsformfaktor		Volleigentum x	1,000
Stellungsfaktor		x	1,000
Stadtteilmfaktor		Niendorf x	1,013
Aktualisierungsfaktor		x	1,220
Gebädefaktor zum Stichtag			6.183 €/m²
Gebädefaktor x Wohnfläche	135 m ²		834.700 €
Ausbau Spitzboden			+ 9.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 74.000 €
Vergleichswert rd.			770.000 €

Anmerkung:

Die angesetzten Wertermittlungsparameter werden in der vorstehenden Tabelle z.T. in gerundeter Form angegeben, während in den Berechnungstools sämtliche Dezimalstellen berücksichtigt werden.

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Richtwert 20:

Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m². Der NormWert20 wurde auf dem Geoportal des örtlichen Gutachterausschusses (interaktive Bodenrichtwertkarte) mit 540 €/m² abgerufen. Der Lagefaktor errechnet sich aus der Regression $(\text{NormBRW20} \div 630)^{0,6798}$.

Altersfaktor:

Unter der Voraussetzung, dass das Alter des Bewertungsobjektes < 30 Jahre ist, errechnet sich der Altersfaktor aus der Regression $1,09 - 0,003 \times \text{Alter}$. Wenn Alter > 30: 1,0

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt zum Stichtag in 2023 = 84 Jahre. Somit wird der Altersfaktor mit 1,0 angesetzt.

Baujahresfaktor:

Unter der Voraussetzung, dass das Alter des Bewertungsobjektes > 30 Jahre ist, sind folgende tabellierte Baujahresfaktoren anzuwenden:

Baujahresklasse	Baujahresfaktor
bis 1919	0,926
1920 bis 1929	0,935
1930 bis 1939	0,951
1940 bis 1949	0,931
1950 bis 1959	0,913
1960 bis 1969	0,881
1970 bis 1979	0,889
1980 bis 1989	0,966
ab 1990	1,000

Grundstücksgrößenfaktor:

Der Grundstücksgrößenfaktor errechnet sich aus der Regression $0,9109 + 0,0001485 \times \text{Grundstücksfläche in m}^2$.

Kellerfaktor:

Für vorhandene Kellerflächen, die mind. 75 % der Grundfläche des darüber liegenden Vollgeschosses ausmachen, beträgt der Kellerfaktor 1,042.

Garagenfaktor:

Sofern eine Garage vorhanden ist, beträgt der Garagenfaktor für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaus-hälften 1,008 und für Mittel- und Reihenendhäuser beträgt der Garagenfaktor 1,026.

Unter Berücksichtigung der Anbauart (Einfamilienhaus) wird der Faktor mit 1,008 angesetzt.

Wohnflächenfaktor:

Objektart	Regression	Kappung
Freistehende Einfamilienhäuser	$(\text{Wohnfläche} \div 120)^{-0,2855}$	Wenn WF > 260 m² dann 0,802
Doppelhaushälften	$(\text{Wohnfläche} \div 120)^{-0,1824}$	Wenn WF > 260 m ² dann 0,868
Mittelreihenhäuser	$(\text{Wohnfläche} \div 120)^{-0,1772}$	Wenn WF > 260 m ² dann 0,872
Endreihenhäuser	$(\text{Wohnfläche} \div 120)^{-0,2338}$	Wenn WF > 260 m ² dann 0,835

Die Wohnfläche wurde aus den Grundrisszeichnungen mit überschlägig rd. 135 m² ermittelt.

Standardstufenfaktor:

Der Standardstufenfaktor errechnet sich aus der Regression $0,8452 + 0,0516 \times \text{Standardstufe}$.

Ecklagefaktor:

Handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Ecklage, so ist der sog. Ecklagefaktor mit 0,987 anzusetzen.

Keine Ecklage: 1,0

Wohnungszahlfaktor:

Anzahl der WE	Faktor
1 Stck.	1,000
2 Stck.	0,897
3 Stck.	0,818

Einbauküchenfaktor:

Ist in dem Bewertungsobjekt eine (wertrelevante) Einbauküche vorhanden, so ist der Faktor mit 1,030 anzusetzen.

Keine Einbauküche: 1,0

Geschossfaktor:

Objektart	Faktor
Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (außer Bungalow)	1,000
Freistehender Bungalow	1,027
Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	1,068
Zwei Vollgeschosse	1,023

Fußbodenheizungsfaktor:

Ist in dem Bewertungsobjekt eine (wertrelevante) Fußbodenheizung vorhanden, so ist der entsprechende Faktor mit 1,022 anzusetzen. Keine Fußbodenheizung: 1,0

Solarenergiefaktor:

Ist an dem Bewertungsobjekt eine (wertrelevante) Fotovoltaikanlage oder eine Solarthermie vorhanden, so ist der entsprechende Faktor mit 1,021 anzusetzen.

Rechtsformfaktor:

Rechtsform (Volleigentum = 1,000)	Faktor
Sondereigentum Doppelhaushälfte	0,916
Sondereigentum Mittelreihenhaus	0,946
Sondereigentum Endreihenhaus	0,971

Stellungsfaktor:

Objektart (Einfamilienhaus = 1,000)	Faktor
Doppelhaushälften	0,910
Mittelreihenhaus	0,827
Endreihenhaus	0,862

Stadtteilmfaktor:

Der Faktor für den Stadtteil Niendorf wurde dem aktuellen Immobilienmarktbericht entnommen.

Aktualisierungsfaktor:

Der Aktualisierungsfaktor wurde dem aktuellen Immobilienmarktbericht entnommen und unter Berücksichtigung der aktuellen, konjunkturell bedingten Wertentwicklung in sachverständiger Einschätzung extrapoliert.

Zu-/Abschläge

Ausbau Spitzboden: Mit Bezug auf die vorstehenden Erläuterungen zum Sachwertverfahren werden 10.000 € Zeitwert x 0,89 SWF (Marktanpassung) berücksichtigt (= rd. 9.000 €).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Vergl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6 Markt-/ Verkehrswert

6.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Bei eigengenutzten Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser) handelt es sich ebenso um Vergleichsobjekte. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsfall deshalb aus dem ermittelten Vergleichs- und Sachwert abgeleitet.

Auf die Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet, da es sich um kein typisches Ertragswertobjekt handelt. Zudem lagen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze und keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichsmieten vor.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: rd. 814.000 €

Vergleichswert: rd. 770.000 €

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV2021.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität (örtlicher Bodenwert, normierte Herstellungskosten, modellkonformer Sachwertfaktor) und für das Vergleichswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (Regressionsanalyse auf der Basis von 15.937 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern, modellkonformer Aktualisierungsfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (c) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (c) = 0,80$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (b) \times 0,80 (d) = 0,64$.

Das gewogene Mittel (auf volle 1.000 € aufgerundet) aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[814.000,00 \text{ €} \times 0,80 + 770.000,00 \text{ €} \times 0,64] \div 1,44 = \text{rd. } \underline{\underline{795.000,00 \text{ €}}}$.

6.2 Plausibilisierung

Plausibilisierung mittels Immobilienmarktbericht (IMB) 2022:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 der Freien und Hansestadt Hamburg sind in Hamburg-Niedendorf im Jahr 2021 = 98 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden (Hamburg gesamt 2.734).

Nachfolgende Auswertung bezieht sich auf Quadratmeterpreise von **Einfamilienhäusern** im gesamten Hamburger Stadtgebiet (Auswertungszeitraum Geschäftsjahr 2021) nach **Baujahr (Ursprungsbaujahr ca. 1939)** und **Lage (hier mittlere Lage)** differenziert:

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

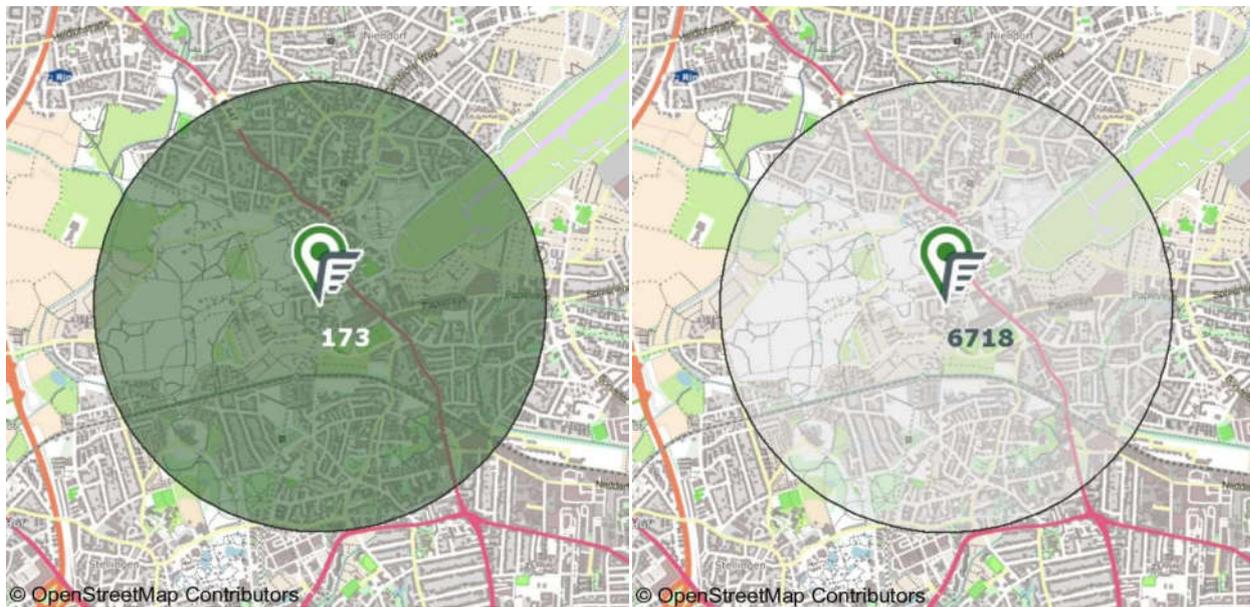
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1920 bis 1939	Minimum	3.142	2.125	2.500	1.864	6.579
	Maximum	6.379	6.174	8.571	22.250	25.098
	Mittelwert	4.297	4.570	5.674	8.833	14.096
	Anzahl	9	14	21	31	9

Von 2020 auf 2021 sind die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser um 35 %:

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2020	2021	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	60.000	60.000	+25%
	Maximum	26.250.000	27.475.000	
	Mittelwert	759.000	946.000	
	Anzahl	2.113	1.846	
Mittlereihenhäuser	Minimum	90.000	142.000	+13%
	Maximum	3.800.000	11.300.000	
	Mittelwert	517.000	583.000	
	Anzahl	437	344	
Endreihenhäuser	Minimum	108.000	215.000	+12%
	Maximum	4.100.000	5.400.000	
	Mittelwert	558.000	625.000	
	Anzahl	174	182	
Doppelhaushälften	Minimum	170.000	110.000	+4%
	Maximum	9.450.000	3.400.000	
	Mittelwert	666.000	690.000	
	Anzahl	434	380	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	60.000	60.000	+35%
	Maximum	26.250.000	27.475.000	
	Mittelwert	903.000	1.223.000	
	Anzahl	872	750	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	190.000	300.000	+55%
	Maximum	2.000.000	7.700.000	
	Mittelwert	757.000	1.176.000	
	Anzahl	30	24	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	100.000	275.000	+18%
	Maximum	5.320.000	5.900.000	
	Mittelwert	918.000	1.085.000	
	Anzahl	86	85	

Plausibilisierung mittels IS24.de Angebotsauswertung:

Marktübersicht Umkreis 1,5 km



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 173

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 6.718

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

Stark unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: < 40)
Unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 40 - 80)
Durchschnittliche Nachfrage-Situation	(Index: 80 - 120)
Überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 120 - 160)
Stark überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: > 160)

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Auswertungszeitraum: Stand 09/2022

Demnach betrug der durchschnittliche Angebotskaufpreis in einem Umkreis von 1,5 km des Bewertungsobjektes rd. 6.718 €/m² WF. Dieser besitzt jedoch lediglich tendenzweisende Aussagekraft, da die Vergleichsdatenbasis nicht exakt definiert ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum zum Kauf ist gemäß der vorstehenden Auswertung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt stark überdurchschnittlich gewesen. Der Nachfrageindex lag bei 173 Pkt. (der Bundesdurchschnitt ist mit 100 Pkt. definiert).

Für Einfamilienhäuser konnten im Vergleichszeitraum 04/2022 bis 09/2022 in einem Umkreis bis 1,5 km 18 Angebote recherchiert werden:

Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Umkreis 1,5 km

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	18 (100%)	7.212 € 1.308.924 €	4.401 €-11.881 € 312.500 €-2.390.000 €
<=90 m ²	1 (5,6%)	4.401 € 312.500 €	4.401 €-4.401 € 312.500 €-312.500 €
>90 - 120 m ²	3 (16,7%)	8.676 € 925.000 €	6.000 €-11.881 € 600.000 €-1.295.000 €
>120 - 160 m²	7 (38,9%)	6.771 € 965.020 €	5.704 €-9.020 € 770.000 €-1.262.799 €
>160 m ²	7 (38,9%)	7.426 € 1.959.714 €	5.731 €-11.222 € 1.380.000 €-2.390.000 €

Streuungsintervall und Perzentile Umkreis 1,5 km

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	4.401 € 312.500 €	5.731 € 857.712 €	6.638 € 1.174.220 €	7.970 € 1.586.000 €	11.881 € 2.390.000 €
<=90 m ²	4.401 € 312.500 €	4.401 € 312.500 €	4.401 € 312.500 €	4.401 € 312.500 €	4.401 € 312.500 €
>90 - 120 m ²	6.000 € 600.000 €	7.074 € 740.000 €	8.148 € 880.000 €	10.014 € 1.087.500 €	11.881 € 1.295.000 €
>120 - 160 m²	5.704 € 770.000 €	5.791 € 811.146 €	6.328 € 930.200 €	7.381 € 1.084.923 €	9.020 € 1.262.799 €
>160 m ²	5.731 € 1.380.000 €	5.731 € 1.574.000 €	6.948 € 2.020.000 €	8.310 € 2.390.000 €	11.222 € 2.390.000 €

Bezogen von: on-geo.de

Internetrecherche nach aktuellen vergleichbaren Angeboten

Es konnte ein vergleichbares Angebot im PLZ-Bezirk 22453 auf einem Immobilienportal im Internet recherchiert werden:

Freistehendes Einfamilienhaus

- Baujahr 1957
- Voll unterkellert (ca. 50 m²), Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Garage vorhanden
- Wohnfläche ca. 120 m²
- Grundstückgröße 746 m²
- Süd-/Ostausrichtung
- Sanierungsbedürftig

Angebotspreis 725.000 € (= rd. 6.040 €/m²).

Fazit:

Unter Berücksichtigung der aktuellen, konjunkturell bedingten Marktsituation muss davon ausgegangen werden, dass - insbesondere auch im Bereich des individuellen Wohnungsbaus - unter Berücksichtigung einer derzeit sinkenden Nachfrage seitens der Kaufinteressenten ein entsprechender Verhandlungsspielraum gegeben ist. Somit ist davon auszugehen, dass bestehende Angebote nachverhandelt werden.

Die vorstehenden Auswertungen bestätigen das Wertermittlungsergebnis (rd. 5.890 €/m² WF inkl. boG) hinreichend. Weitere aussagefähige Auswertungen konnten nicht recherchiert werden. Das Ergebnis liegt im unteren Bereich der Recherchen. Dies ist unter Berücksichtigung des Baujahres, Unterhaltungszustands sowie der derzeitigen Marktsituation etc. plausibel.

6.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage** bebaute Grundstück in

22453 Hamburg

Borndeel 15

Grundstücksdaten:

Amtsgericht Hamburg	Grundbuch von Lokstedt	Blatt 2628
Gemarkung Lokstedt	Flurstück 52	Größe 1.065 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **04.01.2023** ermittelt mit rd.

795.000 €

(in Worten: Siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro).

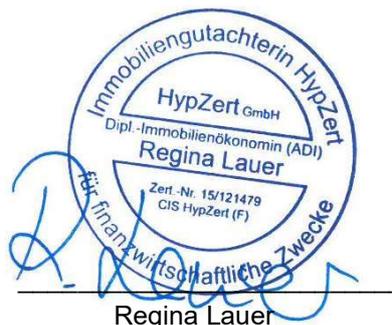
Anmerkung:

Vor dem Hintergrund der zuletzt deutlich gestiegenen Bauzinsen, der Unsicherheiten durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, stark gestiegener Baukosten und einer nach wie vor hohen Inflation erfährt der Hamburger Immobilienmarkt derzeit eine Zäsur. Nachdem im vergangenen Jahrzehnt ein kontinuierlicher Preiszuwachs in allen Segmenten und Lagen in Hamburg zu verzeichnen war, stagnieren bzw. fallen die Kaufpreise in einzelnen Lagen und Marktsegmenten aktuell. Insbesondere die Nachfrage nach Objekten zur Eigennutzung fällt derzeit stark ab. Gleichwohl ist auch ein Angebotsrückgang zu beobachten, der die sinkende Nachfrage jedoch nur anteilig zu kompensieren vermag, so dass adäquat sinkende Kaufpreise bedingt werden.

Da eine Verkehrswertermittlung jedoch generell auf den Vergleich mit Kaufpreisen anderweitiger Objekte abstellt, sinkt die Ergebnisschärfe umso mehr, je diffuser die zur Verfügung stehende Vergleichsdatenbasis ausfällt. Aufgrund der sich derzeit schnell ändernden konjunkturell bedingten Wertentwicklung müssen bestehende Indexreihen und Marktdaten insofern häufiger in sachverständig freier Einschätzung extrapoliert werden, um auf marktkonforme Wertermittlungsergebnisse zu schließen. Folglich kann u.U. derzeit ein erweiterter Plausibilitätsbereich des ermittelten Verkehrswertes gegeben sein.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 07. März 2023



Regina Lauer

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (ursprünglich) vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA2021:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (Entwurf, Stand 22. Dezember 2021).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07. Januar 2022 (BGB I 1982).

GEG:

Gebäudeenergieeinspargesetz vom 08. August 2020.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Gegebenenfalls sind zum Bewertungsstichtag die entsprechend aktuellen Fassungen der vorstehenden Gesetztestexte, Verordnungen und Normen hinzugezogen und berücksichtigt worden.

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Dr. Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011 – fortlaufend aktualisiert
- [2] **Dr. Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011 – fortlaufend aktualisiert
- [3] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 9. Auflage 2021

Gegebenenfalls sind zu den Bewertungsstichtagen die entsprechend aktuellen Fassungen der vorstehenden Literatur hinzugezogen und berücksichtigt worden.

Anlage I – Bodenrichtwertauskunft



Freie und Hansestadt Hamburg

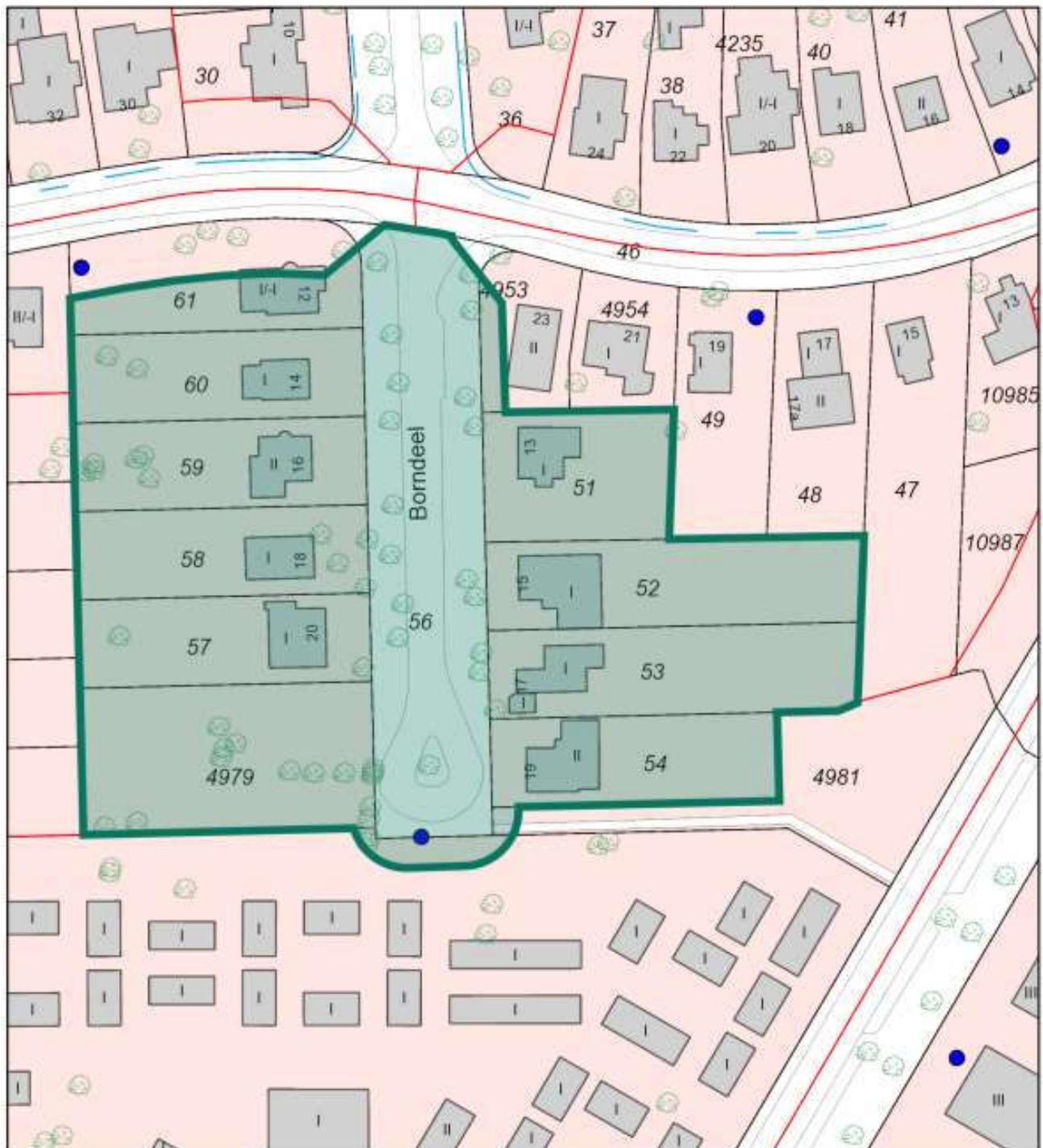
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

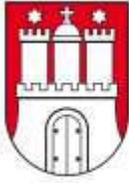
Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123554



Quelle: boris.hh.de



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123554

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	2000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	574,62 €/m ²	

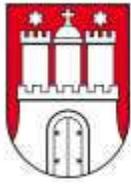
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1065	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	678,63 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Borndeel 16ca.
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40019
Baublock	318133

Quelle: boris.hh.de



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123554

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	2000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	449,70 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	540 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Borndeel 16ca.
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40019
Baublock	318133

Quelle: boris.hh.de



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123554

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	2000	
Gewählter Stichtag	31.12.2011	
Bodenrichtwert	228,87 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

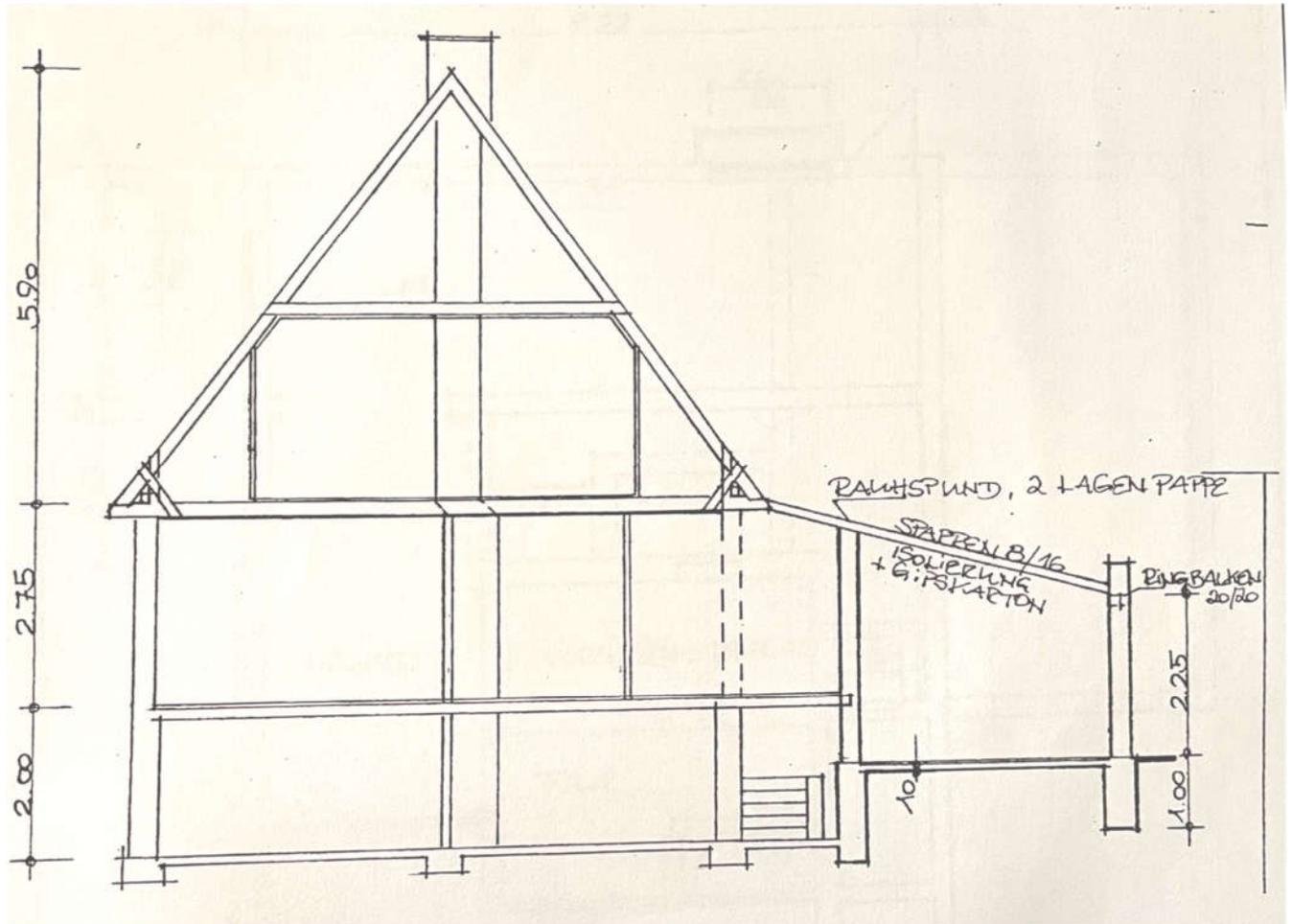
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2011	
	280 €/m ²	

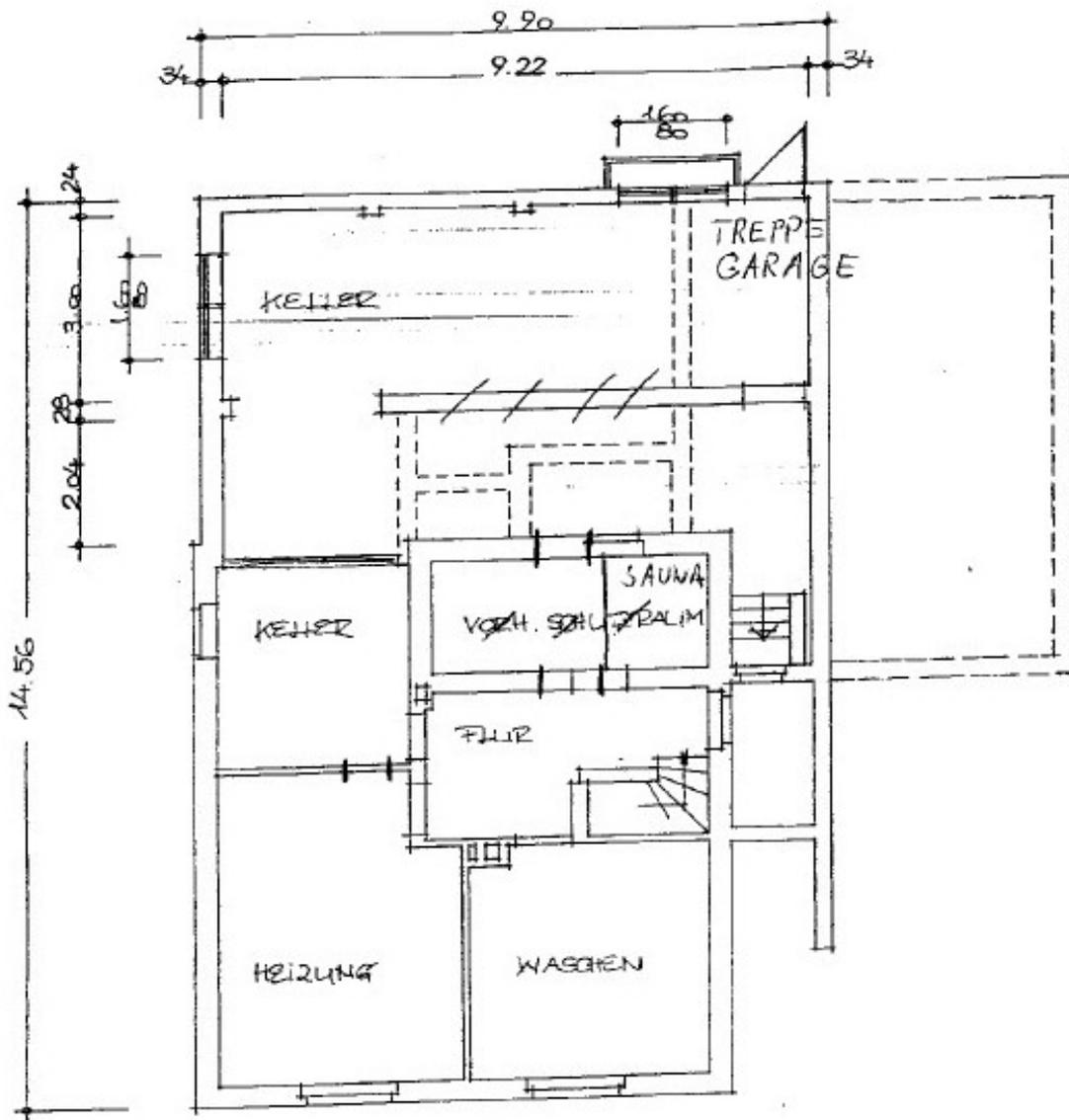
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Borndeel 16ca.	
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg	
Bezirk	Eimsbüttel	
Stadtteil	Niendorf	
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40019	
Baublock	318133	

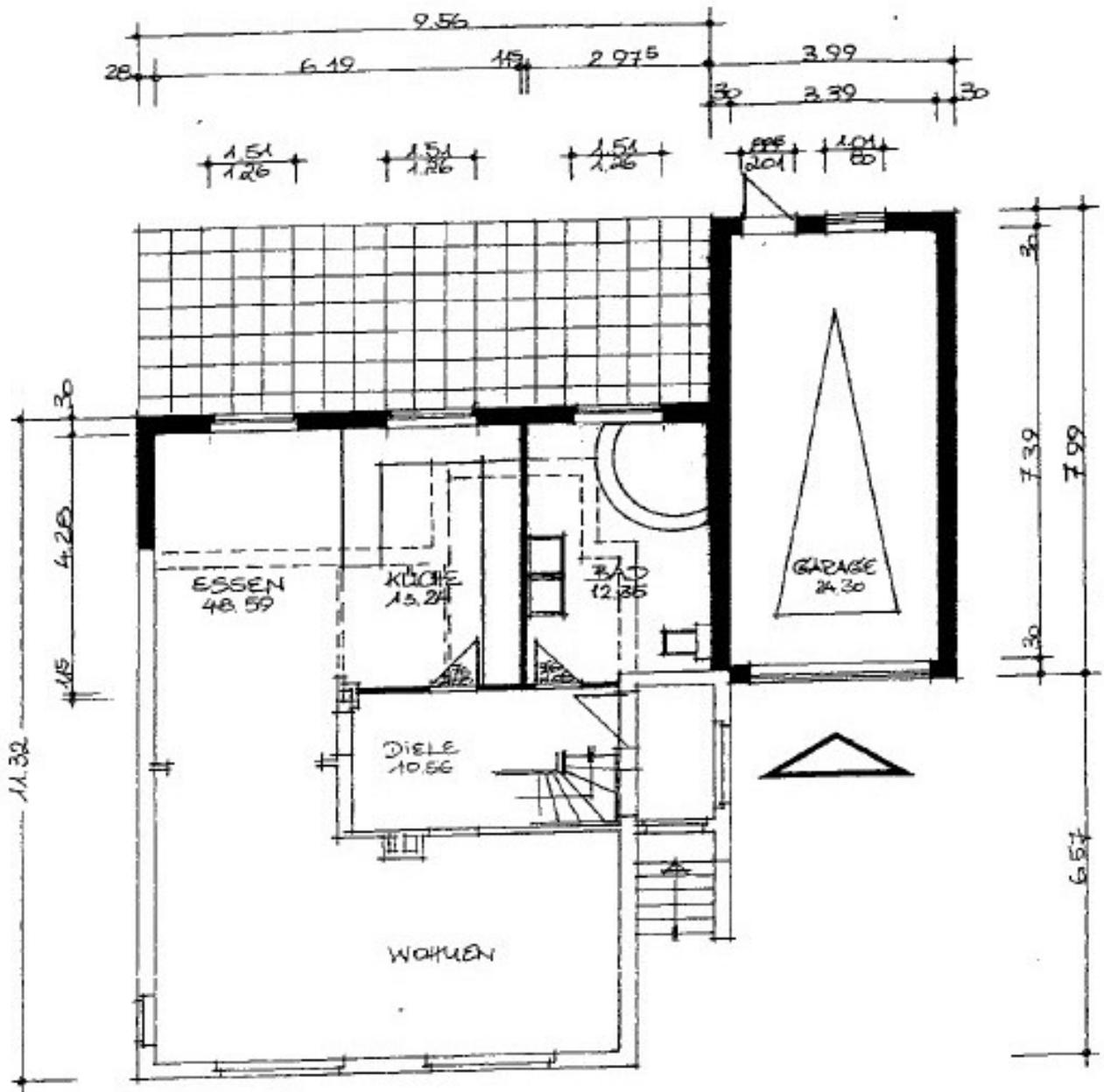
Quelle: boris.hh.de

Anlage II – Grundriss- und Schnittzeichnungen

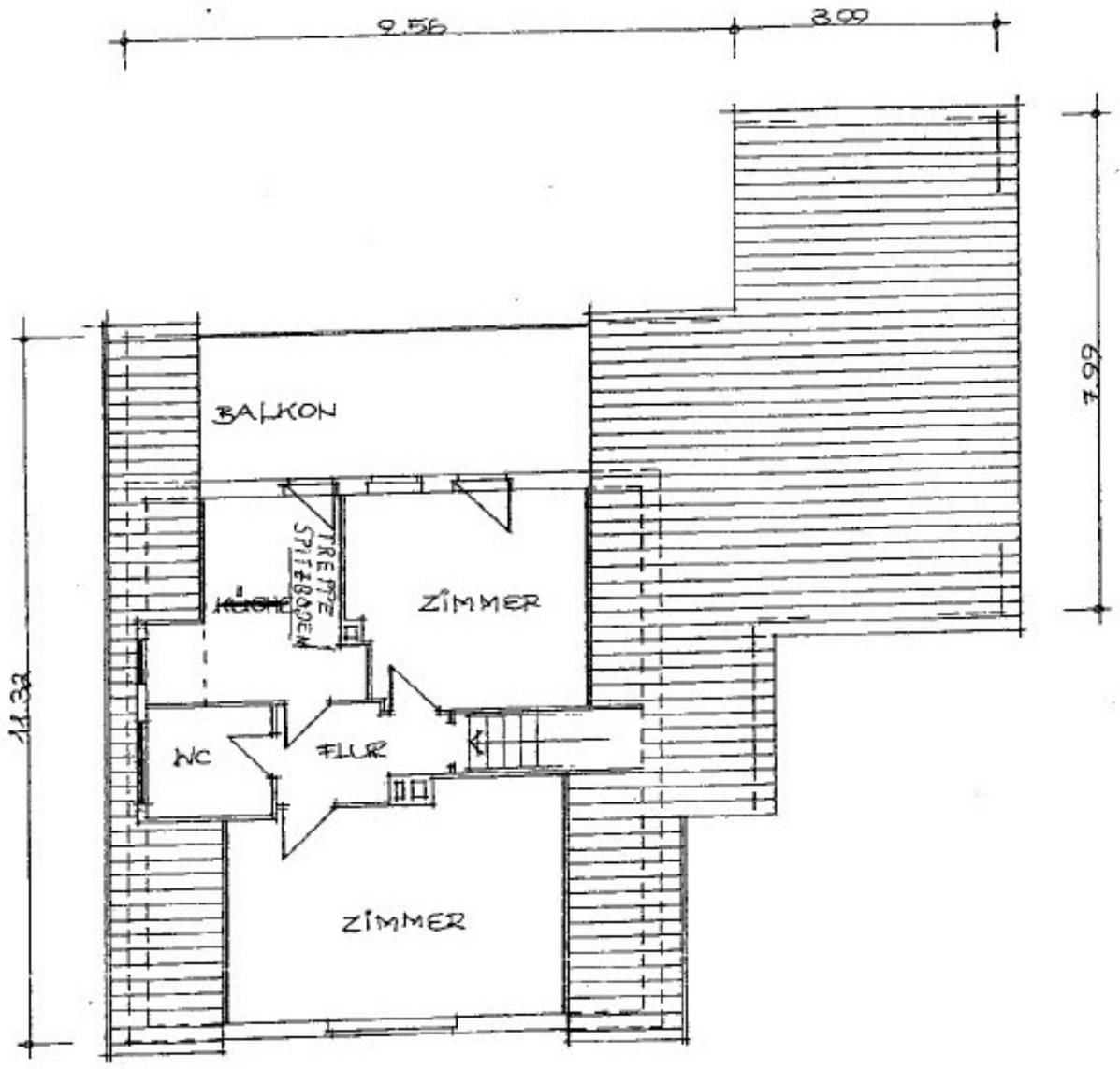




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Anlage III – Modell des angewendeten Sachwertfaktors

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Hamburg zu Grunde:

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
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag <i>Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht.</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer <i>nach ImmoWertV</i> entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 197
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

Anlage IV – Ableitung des angewendeten Sachwertfaktors

Experteninfo des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg
zu Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Sachlicher Gliederungsbereich: Einfamilienhäuser (als EFH werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).

Räumlicher Gliederungsbereich: Ganz Hamburg (ohne Neuwerk)

Zeitlicher Geltungsbereich: Ab 01. Januar 2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig

Berechnung Sachwertfaktor	EFH	
Basiswert Einfamilienhäuser		0,788
Lagefaktor	x	0,971
Sachwerthöhenfaktor	x	1,006
Bodenwertanteilsfaktor	x	1,068
Grundstücksgroßenfaktor	x	0,937
Baujahresfaktor	x	0,997
Restnutzungsdauerfaktor	x	1,033
Kellerfaktor	x	1,054
Wohnflächenfaktor	x	1,047
Modernisierungsfaktor	x	1,006
Ecklagefaktor	x	1,000
Wohnungszahlfaktor	x	1,000
Einbauküchenfaktor	x	1,049
Dachfaktor	x	1,000
Fußbodenheizungsfaktor	x	1,000
Solarenergiefaktor	x	1,000
Wärmepumpenfaktor	x	1,000
Stellungsfaktor	x	1,000
Stadtteilmfaktor	x	1,018
Aktualisierungsfaktor	x	0,950
Sachwertfaktor zum Stichtag		rd. 0,893

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

Erläuterungen zur Ableitung des angewendeten Sachwertfaktors

Lagefaktor (NormBRW20):

Der Lagefaktor errechnet sich aus der Regression $(\text{NormBRW20} \div 630)^{0,1902}$.

Sachwerthöhenfaktor:

$(\text{Vorl. Sachwert} \div \text{Normsachwert (gem. Immobilienmarktbericht)})^{-0,3558}$

Wenn $(\text{vorl. Sachwert} \div \text{Normsachwert}) \geq 1,87 : 0,80$

Bodenwertanteilsfaktor:

$0,67318 + 0,5447 \times \text{Bodenwertanteil}$

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 72 % (rd. 723.000 € BW / rd. 998.200 € vorl. Sachwert)

Grundstücksgrößenfaktor:

$(\text{Grundstücksfläche in m}^2 \div 600 \text{ m}^2)^{-0,1138}$

Baujahresfaktor

Baujahresklasse	Faktor
bis 1919	1,007
1920 bis 1939	0,997
1940 bis 1959	0,934
1960 bis 1979	0,961
1980 bis 1989	1,000
ab 1990	1,018

Restnutzungsdauerfaktor:

RND \leq 15 Jahre: 1,016

RND 16 bis 50 Jahre: $-0,0013 \times \text{RND} + 1,065$

RND $>$ 50 Jahre: 1,000

Kellerfaktor

Ohne Keller: 1,000; mit Unterkellerung: 1,054

Wohnflächenfaktor:

$(\text{Wohnfläche} \div 120 \text{ m}^2)^{0,3881}$; wenn WF \geq 300 m²: 1,427

Modernisierungsfaktor:

Baujahresklasse	Baujahrestypische Modernisierungspunktzahl
bis 1919	5,47
1920 bis 1939	5,25
1940 bis 1959	5,23
1960 bis 1969	4,70
1970 bis 1979	4,10
1980 bis 1989	3,53

1990 bis 1999	2,32
2000 bis 2009	1,79
ab 2000	1,00

$1 + 0,0076 \times (\text{tatsächliche Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahresklasse})$

Die tatsächliche Modernisierungspunktzahl wurde mit 6 angenommen.

Ecklagefaktor:

Keine Ecklage: 1,000; Ecklage: 0,976

Wohnungszahlfaktor:

Anzahl der WE	Faktor
1 Stck.	1,000
2 Stck.	0,895

Einbauküchenfaktor:

Ohne EBK: 1,000; mit EBK: 1,049

Dachfaktor:

Objektart	Faktor
Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	1,000
Bungalow oder eingeschossig mit Flachdach-Staffelgeschoss	0,985
Eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	0,942
Zweigeschossig mit Flachdach oder Flachdach-Staffelgeschoss	1,020
Zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	0,990
Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	1,015
Sonstige	1,000

Fußbodenheizungsfaktor:

Ohne FBHZ: 1,000; mit FBHZ: 1,068

Solarenergiefaktor:

Ohne SolarENRG: 1,000; mit SolarENRG: 1,068

Wärmepumpenfaktor:

Wärmepumpe ohne SolarENRG: 1,020; Wärmepumpe mit SolarENRG: 1,000

Stellungsfaktor:

Objektart (Einfamilienhaus = 1,000)	Faktor
Doppelhaushälfte	0,977
Mittelreihenhaus	0,998
Endreihenhaus	0,981

Stadtteilkfaktor / Aktualisierungsfaktor:

Der Stadtteil- sowie der interpolierte Aktualisierungsfaktor wurden dem aktuellen Immobilienmarktbericht entnommen.

Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor	Normsachwert [€]	Bodenwertanteil vom Normsachwert	Baupreisindex Mai 2010 = 1
1.1. bis 31.12.2009	01.01.2009	0,861	432.338	43 [%]	0,990
1.1. bis 31.12.2009	01.07.2009	0,873	435.995	44 [%]	0,990
interpoliert	01.01.2010	0,908	439.669	44 [%]	0,992
1.1. bis 31.12.2010	01.07.2010	0,942	445.403	44 [%]	1,002
interpoliert	01.01.2011	0,936	458.826	45 [%]	1,013
1.1. bis 31.12.2011	01.07.2011	0,929	473.484	46 [%]	1,029
interpoliert	01.01.2012	0,936	486.588	47 [%]	1,041
interpoliert	01.07.2012	0,943	500.104	48 [%]	1,055
interpoliert	01.01.2013	0,951	514.635	49 [%]	1,065
1.1 bis 31.12.2013	01.07.2013	0,958	529.578	50 [%]	1,077
1.7.2013 bis 30.6.2014	01.01.2014	0,961	533.852	50 [%]	1,086
1.1 bis 31.12.2014	01.07.2014	0,965	538.126	50 [%]	1,094
1.7 2014 bis 30.6.2015	01.01.2015	0,973	558.274	51 [%]	1,103
1.1 bis 31.12.2015	01.07.2015	0,973	578.421	52 [%]	1,111
1.7.2015 bis 30.6.2016	01.01.2016	0,982	592.875	53 [%]	1,120
1.1 bis 31.12.2016	01.07.2016	1,002	608.840	54 [%]	1,135
1.7.2016 bis 30.6.2017	01.01.2017	1,008	629.236	55 [%]	1,148
1.1 bis 31.12.2017	01.07.2017	1,010	651.693	56 [%]	1,170
1.7.2017 bis 30.6.2018	01.01.2018	1,018	668.555	56 [%]	1,192
1.1 bis 31.12.2018	01.07.2018	1,005	687.066	56 [%]	1,221
1.7.2018 bis 30.6.2019	01.01.2019	1,009	710.480	57 [%]	1,249
1.1 bis 31.12.2019	01.07.2019	1,017	733.069	57 [%]	1,274
1.7.2019 bis 30.6.2020	01.01.2020	1,006	767.133	58 [%]	1,294
1.1.2020 bis 1.1.2021	30.06.2020	0,996	800.372	60 [%]	1,310
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.07.2020	1,000	792.128	60 [%]	1,277
1.1.2020 bis 1.1.2021	31.12.2020	1,011	830.480	61 [%]	1,297
1.1.2020 bis 1.1.2021	01.01.2021	1,007	838.725	61 [%]	1,330
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.07.2021	1,034	921.557	62 [%]	1,416
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,000	1.014.773	64 [%]	1,486

Keinen Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

- Alter Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtages – Baujahr
- Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
- Wohnfläche / Bruttogrundfläche
- Garage
- Carport
- Stellplatz

- Pfeifenstiel
- Wegerecht
- Endenergiebedarf
- Rechtsform

Datengrundlage:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Quelle: Gutachterausschuss Hamburg