

Bettina Linke M.A.

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Ehrenamtliches Mitglied im
Hamburger Gutachterausschuss

Etzestr 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin
@web.de
www.sachverstaendiger-hamburg.com

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

Westerrode 29
22415 Hamburg-Langenhorn

71 K 54/23

Nach äußerem Anschein



Ausfertigung Nr. 1.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten mit 8 Anlagen.

Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

14.01.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	8
3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	10
3.3 Nutzungsverhältnisse.....	12
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit.....	13
4.1 Lagebeschreibung	13
4.2 Beschaffenheit	17
4.3 Bebauung	18
4.3.1 Gebäude.....	18
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung.....	21
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	21
4.3.4 Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag	23
4.3.5 Außenanlagen	23
5 Wertermittlung	24
5.1 Grundsätze und Verfahren.....	24
5.2 Verfahrenswahl und Begründung.....	26
5.3 Bodenwertermittlung	27
5.3.1 Vergleichspreise	28
5.3.2 Bodenrichtwert	28
5.3.3 Marktkonformer Bodenwert - Bauland	28
5.3.4 Berechnung vorläufiger Bodenwert.....	30
5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG 's).....	30
5.3.6 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag.....	31
5.4 Verkehrswert (Marktwert)	32
6 Beantwortung der Fragen.....	34
7 Erklärung der Sachverständigen	35
8 Haftungsausschluss und Urheberrecht	36
9 Anlagen:	37
9.1.1 Flurkarte.....	37
9.1.2 Lagepläne von on-geo / aus der Bauakte	38
9.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	41
9.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	42
9.1.5 Grundrisse, Ansichten und Schnitt	43
9.1.6 Wohnflächenberechnungen	47
9.1.7 Baubeschreibung Anbau aus 2012	49
9.1.8 Auszug aus BORIS.HH zum Bodenrichtwert.....	52
10 Fotodokumentation	53

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Einfamilienwohnhaus Westerrode 29 22415 Hamburg-Langenhorn
Grundbuch/Gemarkung:	Langenhorn
Flurstück:	2228
Blatt:	1688
Verkehrswert:	326.000,00 €
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Wohn-/Nutzfläche (NF):	ca. 198,87 m ² , NF unbekannt
Räume:	nicht bekannt
Baujahr:	ursprünglich ca. 1938, Anbau ca. 2012
Heizung/Warmwasser:	Unbekannt
Nutzung:	Das Haus wurde zum Wertermitt- lungsstichtag vom Eigentümer samt Familie bewohnt
Bodenwert:	337.000,00 €
Verkehrswert (Liquidation):	326.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg Mitte
Abt. 71
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg
- Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 21. Oktober 2024 ist die Sachverständige beauftragt worden, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des vorher näher bezeichneten Grundbesitzes im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu erstellen. Die Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen erfolgt auftragsgemäß unter Punkt 6.
- Wertermittlungstichtag: 02. Dezember 2024
Qualitätstichtag: 02. Dezember 2024
- Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, wurde von der Sachverständigen nach mehrfacher Verlegung für den 02. Dezember 2024 eine Besichtigung festgelegt und durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Hauses wurde hierbei jedoch vom Eigentümer nicht ermöglicht.
- Teilnehmer: - Frau MA Bettina Linke, Diplom-Sachverständige
- Verfügbare Unterlagen: Aus der Gesamtkarte herangezogene Unterlagen:
- Kopie Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg Mitte vom 21.10.2024
 - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 20.12.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 20.12.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümnachweis, von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 20.12.2023
- Vom Sachverständigenbüro beschaffte Unterlagen:
- Übersichtsplan und Flurkarte von der Firma on-geo GmbH vom 30.10.2024
 - Angaben über den Ortsteil Langenhorn über die Internetseite Wikipedia
 - Unterlagen aus der Bauakte (abfotografiert: Bauantrag für eine Kleinsiedlerstelle, Unterlagen, Schriftverkehr, Grundrisse, Lagepläne, Ansichten, Schnitt aus 1935, 1937 bzw. 1940, Baubeschreibung für einen Anbau, Flächenberechnungen, Antrag und Genehmigung für ei-

ne planungsrechtliche Befreiung (Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,1 um 0,116 auf 0,216) aus dem Jahr 2012 für den Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus, Schriftverkehr zu einem negativen Vorbescheid zur Grundstücksteilung und Errichtung eines (hinteren) Einfamilienhauses aus dem Jahr 1995 mit Lageplan, Unterlagen (tlw. ungültig) zur Errichtung eines Anbaus mit Lageplan, Ansichten, Schnitt, Grundrissen, tlw. korrigierten Flächenberechnungen, kurze handschriftliche Baubeschreibung, aus dem Jahr 1992, Baubeschreibung zu einer Stahlbetonfertigarage mit Flächenberechnungen und Grundrissen sowie Lageplan aus dem Jahr 1980, Bauantrag für eine Kleinsiedlerstelle (mit 70 m² Grundfläche, eingeschossig), Baubeschreibung, Grundrisse, Ansichten, Schnitt aus dem Jahr 1938, Grundriss, Ansicht, Schnitt und Lageplan für einen Kleintierstall aus dem Jahr 1940)

- Auszug aus BORIS.HH, interaktive Bodenrichtwertkarte, vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, vom 30.10.2024

Rücksprachen:

- Bauprüfteilung in Hamburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- mehrere regional ansässige Makler

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwerte) haben grundsätzlich nur unverbindlichen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 56. Auflage vom 01.02.2024
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die

Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)

- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (94. Auflage) vom 01.06.2024
- **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012
- **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014
- **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
- **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HBauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- **Qualifizierter Hamburger Mietenspiegel**, aktueller Stand

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie**, Sommer/Kröll, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2013
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag
- **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied
- **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, M. Vogels, 5. Auflage 2020, Seite 125.
- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**: Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**; aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung**. Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand

- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel.** Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.** Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe
- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel,** Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., Fachpublikation für die Immobilienwirtschaft, aktueller Stand

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

Hinweis: normalerweise soll in allen von der Sachverständigen erstellen Gutachten nach dem 01.10.2022 die ImmoWertV 2021 Anwendung finden. Da jedoch die Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) noch nicht rechtskräftig verabschiedet und veröffentlicht wurden und den Gutachterausschüssen eine Übergangsregelung bei der Anwendung der Anlagen 1 und 2 bis zum 31.12.2024 zusteht, werden in diesem Gutachten überwiegend noch die Inhalte der (alten) ImmoWertV angewendet.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Langenhorn
Flurstück: 2228
Zu lfd. Nr. 1: Hof- und Gebäudefläche, Westerrode 29

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg Mitte
Grundbuch von: Langenhorn
Blatt/Band: 1688/36
Grundstücksgröße: 1.000 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 7: , geboren 1982

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 3,1: Baubeschränkung betrifft die Höhe der Bebauung. Zugunsten des Hamburgischen Staates unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. September 1936 (act.3), eingetragen am 26. September 1936.

Lfd. Nr. 8,1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht), befristet, für ; geboren 1980; gemäß Bewilligung vom 27.05.2013 – URNr. 188/2013 – Notar Dietmar H. Dose in Norderstedt (ON 32), eingetragen am 11.09.2013.

Lfd. Nr. 9,1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 81 K 54/23, ON 37); eingetragen am 13.12.2023.

Hinweis: die o.a. Eintragungen in Abt. II werden auftragsmäßig in dieser Wertermittlung nicht mit berücksichtigt und bewertet.

In **Abteilung III** im Grundbuch ggfs. verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 10 Grundschuld – ohne Brief – in Höhe von 250.000,00 € (Hinweis auf Seite 15: Das Recht Abteilung III Nr. 10 hat Rang vor Abteilung II Nr. 8; eingetragen am 29.06.2015), Nr. 11 Sicherungshypothek für die Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von 100.056,58 €, Nr. 12 Zwangssicherungshypothek für TH Rückbau GmbH in Höhe von 15.876,00 € und Nr. 13 Zwangssicherungshypothek für Pusch-Massivhaus GmbH in Höhe von 2.146,90 €) werden in diesem Gutachten ebenfalls nicht mit berücksichtigt.

Die grundbuchrechtlichen Erkenntnisse werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentüternachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen ist.

3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Laut vorliegenden Informationen aus der Bauakte ergibt sich folgender Sachstand:

Flurstück 2228: Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans Langenhorn 64 mit der Feststellung vom 11.10.1960 (3. Änderung). Die Planungsrechtliche Ausweisung lautet: - S I o - (Siedlungsgebiet, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise).

Insofern findet sich für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Wertermittlungsobjektes auf Grund des Vorliegens verbindlicher Bauleitpläne die Vorschriften des § 30 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans" Anwendung.

Wertung

In Anlehnung an das Planungsrecht wird das Flurstück 2228 als Bauland bewertet.

Baulasten: In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 20.12.2023 ist ersichtlich, daß im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HbauO) vom 14. Dezember 2005 für das Flurstück 2228 keine Belastungen eingetragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die eventuell nicht im vorliegenden Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Altlastenverdacht: Die Sachverständige hat diesbezüglich auftragsgemäß keinen Auszug angefordert.

Kampfmittelverdacht: Eine Einsichtnahme in das beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung geführte Liegenschaftskataster ist für das Grundstück auftragsgemäß nicht beantragt worden.

Da weiter Teile Hamburgs unter einem allgemeinen Kampfmittelverdacht stehen und weder die Kennzeichnung noch die Nicht-Kennzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche einen gesicherten Hinweis auf die Existenz oder Nicht-Existenz von Kampfmitteln liefert, besteht bei jedem Bauvorhaben die Pflicht, eine Untersuchung mit geeigneten Maßnahmen (Sondierungen) mit dem Ziel der Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel durchzuführen. Auch bei aktuell als kampfmittelfrei ge-

kennzeichneten Flächen kommt nach § 7 Abs. 4 der Kampfmittelverordnung vom 01.10.2014 bei Vorliegen neuer Erkenntnisse die erneute Einstufung als Verdachtsfläche in Betracht.

Dementsprechend hat ein vorhandener oder fehlender Hinweis im Liegenschaftskataster auf Kampfmittelverdacht keinen Einfluß auf den Verkehrswert des Grundstücks, da die Verpflichtung zu sondieren davon nicht abhängt.

Störfallbetriebe: Gemäß Einsichtnahme in die digitale Karte für das Thema zuständigen BUKEA (Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft), bereitgestellt im digitalen Informationssystem der Freien und Hansestadt Hamburg vom 19.12.2024, befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht in der Abstandszone eines Störfallbetriebs.

Flurstücks- und Eigentümnachweis: Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümnachweis vom 20.12.2023 sind folgende weitere Angaben enthalten: Tatsächlichen Nutzung: 1.000 m² Wohnbaufläche (Offen); Hinweise zum Flurstück: Lärmschutzbereich „Nacht-Schutzzone“, Zone III, Lärmschutzbereich „Tag-Schutzzone 2“, Zone II.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 17.09.2024).

Erschließungs-Anliegerbeiträge: Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine Auskünfte eingeholt. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber dem Eigentümer keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-Wert und Einheitswert: Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.3 Nutzungsverhältnisse

Am Tag der Besichtigung wurde das Haus laut Aktenlage von dem Eigentümer samt Familie bewohnt.

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob und in welchem Umfang Miet-/Pachtverhältnisse vorhanden sind oder nicht.

Insofern wird von einer freien Lieferungsmöglichkeit ausgegangen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Hamburger Stadtteil Langenhorn. Auf einer Fläche von 13,8 km² weist Langenhorn eine Einwohnerzahl von 48.339 auf (Stand 31.12.2023), was eine Bevölkerungsdichte von 3.503 Einwohner/km² ausmacht.

Langenhorn gehört zum Bezirk Hamburg Nord und wird durch den Flußlauf der Tarpenbek begrenzt, einem Nebenfluß der Alster, der die Grenze zu Norderstedt in Schleswig-Holstein markiert. Im Osten bildet der Raakmoograben mit dem Raakmoorstausee die Grenze zu Hummelsbüttel, die direkt am Naturschutzgebiet Raakmoor liegt. Der Raakmoograben bildet seit 1937 auch im Süden die Grenze zu Hamburg-Fuhlsbüttel. Im Nordwesten teilt sich Langenhorn das Quartier „Ochsensoll“ mit Norderstedt. Langenhorn befindet sich ca. 15 km nördlich der Hamburger Alster.

Der Name Langenhorn leitet sich von dem ehemaligen Landschaftsbild ab. Das Lange Horn war ein großer Laubwald auf einem langgezogenen Geestrücken im Gebiet des heutigen Langenhorn.

Langenhorn wurde erstmalig 1229 in den Urkunden des Hamburger Stadtarchivs erwähnt. Damals kam ein Marquard de Langenhorne nach Hamburg, um dort Bürger zu werden. Nach der Familie Willer wurden 1948 der Willersweg und 1955 die Willerstwiete in Langenhorn benannt.

Am 12. Mai 1283 übertrug der Abt Hermann I. des Klosters Reinfeld die Rechte über das Dort Langenhorn an den Landsherren, dem Grafen Gerhard I. von Holstein-Itzehoe, dem Sohn von Adolf IV. Langenhorn bestand zu der Zeit aus sechs Hufen. Nach dem Tod von Gerhard I. ging Langenhorn an den Grafen Adolf VI. von Holstein-Pinneberg, und von diesem, nach dessen Tod, an den Grafen Adolf VII. von Holstein-Pinneberg.

In 1332 erwarb der Hamburger Ratsherr und spätere Bürgermeister von Hamburg, Nicolaus vom Berge, für 200 Mark Pfennig Langenhorn von dem Grafen Adolf VII. Seitdem ist Langenhorn ununterbrochen in Hamburger Besitz geblieben.

(Hinweis: weitere Informationen zur Historie von Langenhorn können z.B. auf der Internetseite von Wikipedia nachgelesen werden).

Grundstückslage
(Mikrolage):

Die Straße Westerrode liegt am süd-westlichen Rand von Langenhorn direkt neben dem historischen Teil des ehemaligen Jugendparks und dem Zubringer zum Flurhafen (B 433) südlich des Ring 3 in einer alt-ingesessenen Wohngegend.

Hier waren ursprünglich viele Siedlungshäuser erstellt, die über die Jahre ausgebaut/umgebaut oder neu erstellt wurden. Aufgrund der Nähe zum Flughafen sind hier baulich Einschränkungen vorhanden.

Die Straße stellt sich als eine zweispurige mit Asphalt ausgebaute Straße dar. Überwiegend einseitig befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerungsmöglichkeiten sind gegeben.

Für den Individualverkehr sind Parkmöglichkeiten in begrenzten Umfang in der Straße eingerichtet.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen, z.B. in Form von Straßenverkehrslärm und Autoabgasen, nicht vernehmbar. Jedoch wird an dieser Stelle noch einmal auf die unmittelbare Nähe des Hamburger Flughafens hingewiesen.

Eingrenzung für
das Flurstück:

Norden	Nachbargrundstück
Westen	Parkgelände (historischer Jugendpark)
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Straßenrand

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als ausreichend bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof mit dem Auto ca. 12,9 km (Fahrzeit ca. 30 - 35 Minuten) und zum Hamburger Flughafen ca. 2,8 km (Fahrzeit ca. 5 - 10 Minuten).

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausreichend. Die U1-Haltestelle Langenhorner Markt Richtung Hamburger Innenstadt und Garstedt befindet sich in ca. 2,5 m Entfernung. Einige Buslinien in verschiedene Richtungen verkehren direkt in der Nebenstraße Krohnstieg.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist ausreichend ausgebildet. So sind Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen

Bedarfs, Schulen, Berufsschulen, Kaufhäuser, Banken, Ärzte, Restaurants sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten alle am Langenhorner Markt, in der Langenhorner Chaussee oder Tangstedter Landstraße, sowie in der Hamburger Innenstadt selbst zu erreichen.

Grünflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden, z.B. im historischen Teil des Jugendparks, die Wege im Ohmoor, in der Parkanlage Rahweg, im Naturschutzgebiet Raakmoor, im Ohlsdorfer Friedhof sowie in diversen Kleingarten-Vereinen.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als knapp normale Wohngegend anzusehen.

Wohnlage: Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2023 wird die Straße Westerrode als **normale Wohnlage** bezeichnet.

Demografie: In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“¹ hat die Wirtschaftsjournalistin Frau Gabriele Bobka einen ausführlichen Artikel u.a. über die aktuelle demografische Situation Hamburgs unter dem Titel „Immobilienstandort Hamburg – wachsend, innovativ, international“ erstellt.

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

Hamburg profitiert dabei weiterhin im besonderen Maße von der Globalisierung und der damit einhergehenden gesteigerten Transporttätigkeit. Der Ausbau neuer Stadtteile beleben hierbei das Tor zur Welt, wie z.B. der Endspurt in der HafenCity (ca. 2030), der Ausbau der Stadtteile Grasbrook und Wilhelmsburg (mit den neuen Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elb-Inselquartier und Spreehafenviertel), dem Billebogen in Billbrook, den LIP-Watertower, das Quartier Elbbrücken, den Neubau des Unternehmens- und Industrieortes Peute Dock, die Erstellung des gemischt genutzten Elbtowers sowie die Erweiterung vom Flugzeughersteller Airbus seines Werkes in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle und

¹ Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Ausgabe 05/2022, Seite 24ff.

eines neuen Dienstleistungszentrums, die neben der Airbus-eigenen Nutzung auch ein Welcome Center mit Gastronomie, Hotel, Dachterrasse, Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vorsieht.

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Statista (www.statista.com) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im November 2024 in Hamburg bei 8,0%.

Kaufkraftkennziffer: Wie weiterhin im Artikel von Frau Gabriele Bobka nachzulesen, erzielte Hamburg im City Ranking 2022, erstellt vom Einzelhandelsspezialisten Comfort, 87 Punkte und liegt damit auf Rang 3.

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 noch als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandels-relevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

4.2 Beschaffenheit

- Zuschnitt/Oberfläche:** Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von insgesamt 1.000 m² und weist einen rechteckigen, tiefen Schnitt auf.
- In der anliegenden Liegenschaftskarte sind das Flurstück, der Zuschnitt und die Lage dargestellt.
- Baugrund:** Verbindliche Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen lagen nicht vor. Aufgrund des Zustandes der vorhandenen Bebauung werden im bebauten Abschnitt für eine derartige Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes und ortsübliche Grundwasserverhältnisse unterstellt.
- Altlasten:** Anhaltspunkte für Altlasten lagen der Sachverständigen während der Gutachtenerstellung nicht vor.
- In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine vorliegende Bodenkontamination wäre in einem separaten Sondergutachten darzustellen, und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.
- Ver- und Entsorgung:** Das Grundstück wird voraussichtlich mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:
- Elektroenergie
 - öffentliche Wasserversorgung
 - Telekommunikation
 - Beheizung und Warmwasseraufbereitung nicht bekannt
- Die Abwasserentsorgung erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem baualtersentsprechenden Zustand.
- Energieausweis:** Ein Energieausweis lag während der Gutachtenerstellung nicht vor und sollte auftragsgemäß auch nicht eingeholt werden.

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, welches ursprünglich als Siedlungshaus mit einem ausgebautem Dachgeschoss und wohl einer kleinen Teilunterkellerung erstellt wurde. Hiernach erfolgte ein eingeschossiger rückwärtiger Anbau. Im hinteren Gartenbereich sind ein überdachter und eingehauster Freisitz in östlicher Ausrichtung und mehrere weitere kleine Garten-/Kinderspielhäuser/Unterstände erstellt. Straßenseitig ist südlich neben dem Ursprungskörper noch eine Einzelgarage, eine augenscheinlich unfachmännisch erstellte Überdachung (hier waren beim Besichtigungstermin Fahrräder abgestellt) und ein seitliches Vordach vor der Eingangstür vorhanden.

4.3.1 Gebäude

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Dies bezieht sich insbesondere auf vorliegenden baulichen Unterlagen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweis: in der eingesehenen Bauakte fanden sich Grundrisse zum erfolgten Anbau aus 2012. Nach erfolgter Besichtigung (ohne Innenbesichtigung) scheint es sich um einen genehmigten Teil des Anbaus zu handeln (s. Grundriss). An Stelle der dort eingezeichneten Terrasse scheint jedoch ein (wohl nicht genehmigter) weiterer Anbau Nr. 2 erfolgt zu sein. Dieser Umstand wird später ab der Position 4.3.2 weiter behandelt und ausgeführt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudeaußenbesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden nicht inspiziert, so dass für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schäden und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach Augenschein von außen zwar nicht zu erkennen, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird an dieser Stelle auf die weiteren Ausführungen der Sachverständigen unter Punkt 4.3.3 verwiesen.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von der Gutachterin keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Da der Gutachterin keine anderen Informationen vorliegen, geht sie in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus. Ausnahmen hiervon werden bei der Auflistung der vorhandenen Schäden und Mängel mit dargestellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger

Annahmen. Da in der Bauakte keine Baubeschreibung vorhanden war und eine Innenbesichtigung des Hauses vom Eigentümer nicht ermöglicht wurde, kann die nachfolgende Baubeschreibung nur kurz und in Stichworten erfolgen.

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden das Haus von außen und die Außenanlagen besichtigt. Das Haus selbst, die Garage, der Bereich hinter der Garage und die verschlossenen Gartenhausbereiche konnten jedoch nicht besichtigt werden.

Allgemeine Angaben (laut Aktenlage):

Einfamilienwohnhaus, Ursprungs-Baujahr wohl ca. 1938, Anbau Garage ca. 1981, Anbau an das vorhandene Einfamilienhaus ca. 2012

Rohbau:

Nicht bekannt

Fassade:

In den besichtigen Bereichen im vorderen Teil des Hauptgebäudes Putzfassade türkis gestrichen, im hinteren Teil des eingeschossigen linken Anbaus (aus 2012) ebenfalls türkiser Anstrich, Ausführung unbekannt, der rechte Teil des in der Bauakte nicht aktenkundigen Anbaus 2 (Baujahr unbekannt) Verkleidung lediglich mit OSB-Platten

Dach:

Im vorderen Hausteil Satteldach mit dunkler Pfanneneindeckung, Ausbau angenommen zimmermannsmäßig erstellt, Rinnen und Fallrohre, im Anbau leicht geneigtes Flachdach unbekannter Eindeckung

Decken/Böden:

Nicht bekannt

Treppen:

Nicht bekannt

Isolierungen:

Nicht bekannt

Besondere Bauteile:

Nicht bekannt

Ausbau:

Innenwände:

Nicht bekannt

Fenster und Haustür/Innentüren:

Tlw. Mahagonifenster, tlw. Kunststofffenster, allsamt unbekannter Isolierverglasungsdimension, tlw. Außenjalousien, massive Hauseingangstür und rückwärtige Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz

Sanitärausstattung:

Nicht bekannt

Küche:

Nicht bekannt

Elektroanlage:

Nicht bekannt

Heizung/Warmwasser:

Nicht bekannt

Besonderheiten:

Nicht bekannt

Energetische

Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen im Zuge der Gutachtenvorbereitung nicht vorgelegt. Insofern sind keine konkreten Aussagen zu den energetischen Eigenschaften möglich.

Barrierefreiheit:

Ob eine Barrierefreiheit im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz zumindest im Erdgeschoss gegeben ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der Unsicherheiten bezüglich der in der Bauakte befindlichen Unterlagen und Grundrisse, ist es der Sachverständigen nicht möglich, gesicherte aktuelle Informationen zur inneren Aufteilung des Hauses darzulegen. Laut Aussage des Eigentümers sollen sich im Haus 2 Bäder und eine Toilette befinden. Zudem soll eine Küche mittig in den Anbau erstellt worden sein.

Es kann davon ausgegangen werden, daß im Haus weiterhin Flure, Schlaf- und Wohnbereiche sowie Abstellmöglichkeiten eingerichtet sind. Eine Unterkellerung (auch nicht im vorderen Baukörper) soll nicht vorhanden sein.

In der Bauakte war eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 2012 in Höhe von 104,62 m² vorhanden. Nach einem Vergleich mit dem Grundriss des Anbaus aus 2012 scheint sie sich jedoch lediglich auf die Räume aus dem ursprünglichen Anbau inklusive Terrassenfläche zu beziehen. Weiterhin wurde vom Eigentümer eine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Ein Vergleich mit den Grundrissen war hier nur teilweise möglich, weil viele Bezeichnungen als „Zimmer“, „Kammer“ und „Wohnküche“ auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht nachvollziehbar waren. In dieser Berechnung ist eine „Terrassen/Balkonfläche“ enthalten, deren Grundfläche (9,45 m x 4,75 m) 44,88 m² beträgt. Hierbei scheint es sich wohl um die Fläche des nachträglich erstellten Anbaus 2 (unbekannten Baujahrs) zu handeln. In der Berechnung des Eigentümers wurde diese Fläche zu 50% berücksichtigt und eine Wohnfläche in Höhe von 198,87 m² ermittelt.

Hinweis: Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob der erstellte (und noch nicht ganz fertige) Anbau 2 baurechtlich genehmigt wurde, da diesbezüglich keinerlei Unterlagen in der eingesehenen Bauakte vorhanden waren. Eine entsprechende schriftliche Anfrage beim Eigentümer wurde dazu nicht beantwortet. Insofern kann die Sachverständige lediglich die o.a. Angabe in Höhe von 198,87 m² Wohnfläche annehmen, wobei unterstellt wird, daß, sollte baurechtlich ein Rückbau des Anbaus 2 verlangt werden, die o.a. Terrassenfläche (wieder-) hergestellt würde.

Hieraus ergibt sich behelfsweise aufgrund fehlender anderer Berechnungs- und Plausibilisierungsmöglichkeiten für das Haus eine **Wohnfläche** in Höhe von insgesamt ca. **198,87 m²**. Anmerkung: da es sich im vorliegenden Fall abschließend um ein Liquidationsobjekt handelt, ist diese Angabe sowieso nur beschreibender Natur.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und Unsicherheiten bzgl. der vorliegenden Grundrissen ist es der Sachverständigen nicht möglich, gesicherte Informationen zu der **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung** und **Ausstattung** des Hauses darzulegen und zu beurteilen.

Mit einer **Größe** von ca. 198,87 m² Wohnfläche handelt es sich jedoch aufgrund des Anbaus um ein recht großes Haus.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Auflistung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Gebäude weist von außen einen komplett ungepflegten und vernachlässigten Zustand auf. Es ist nicht bekannt, ob sich die Bausubstanz noch in brauchbarer Kondition befindet. Der dekorative äußere Zustand des Gebäudes wirkt ebenfalls ungepflegt und vernachlässigt. Dies bezieht sich auch auf die Gartenanlagen; lediglich ein Teil der Außenanlagen (Gabionenwand und tlw. rückwärtige Holzgebäude) weisen einen gepflegten Zustand auf.

Lediglich im Anbaubereich 2 ist ein Kaminzug in Edelstahl montiert, der eine innenliegende Befeuerungsanlage vermuten läßt und wohl erst in den letzten Jahren verbaut wurde.

Baumängel und Bauschäden:

Beim Besichtigungstermin waren von außen folgende **Baumängel** und **Bauschäden** vorhanden:

- Die Dacheindeckung des vorderen Baukörpers ist bereits mehrere Jahrzehnte alt und überwiegend stark bemoost.

- Die Gaube über dem Eingangsbereich weist an vielen Stellen Feuchtigkeitsschäden in Form von Farbablösungen und Materialablösungen auf.

- Die Dachrinnen sind teilweise aus Zink und tlw. aus Kunststoff, stark verwittert und an einigen Traufen nicht vorhanden, so daß die Dachentwässerung über den kurzen Dachüberstand direkt ins Gelände entwässert.

- Es gibt zwei Anbaubereiche abstehend vom Haupthaus. Ein Anbaubereich mit einem leichten Schleppdach, Ausführung offensichtlich entsprechen der Baugenehmigung aus 2012 ohne fachgerecht ausgebildetem Ortgang. Das Dach weist hier einen Dachüberstand aus, der unterseitig nicht verkleidet ist und die Dacheindeckung in Form von Bitumenbahn hängt einfach lose herunter.

Der zweite Anbaubereich, der offensichtlich später erstellt wurde und in der Baugenehmigung von 2012 nicht beziffert ist, weist keinen fachgerechten Ortgang im Schleppdachbereich auf und hier ist die Eindeckung als Bitumenbahn im Ortgangbereich leicht überstehend.

Die zwei Anbaubereiche bilden ein sehr leicht geneigtes Satteldach aus (ca. 5-7°).

- Die Fassade vom Haupthaus ist stark verschmutzt und müßte neu fachmännisch gestrichen werden.

Die Fassade vom Anbaubereich 1 (aus 2012) ist in der gleichen Farbe ausgeführt und ebenfalls gartenseitig stark verschmutzt. Zudem sind die Fassaden nicht gedämmt.

Die Fassade des Anbaubereichs, der in der Bauakte nicht beziffert ist, besteht aus OSB-Platten (diese sind für eine freie Bewitterung nicht vorgesehen), die jedoch hauptsächlich frei bewittert werden und nur im Sockelbereich bis auf die Höhe der Fensterbrüstungen mit einer Bitumenpappe unfachmännisch gegen Witterung geschützt sind. Die Bitumenpappe ist teilweise genagelt, so daß abrinnder Schlagregen hinter die Bitumenpappe gelangen kann. Zu Fäulnis- und Feuchtigkeit und Nässeintritt hinter der Bitumenpappe im Sockelbereich kann keine Aussage getroffen werden.

- Die Fenster im Anbaubereich 2 sind offensichtlich nicht fachgerecht eingebaut, da hier noch Bauschäume überstehen und auch keine Abklebung zur Winddichtheit erkennbar ist. Fensterbänke sind an der Außenfassade nicht ausgebildet.

Oberhalb der Fenster ist die Fassade teilweise nicht vorhanden. Anmerkung: aufgrund der vorgefundenen Ausbausituation des Anbaus 2 liegt die Vermutung nahe, daß technische Details zur Holztafelbauweise in dem Bereich bei dieser Bauausführung offensichtlich nicht berücksichtigt worden sind. Insofern kann angenommen werden, daß eine Bauabnahme nicht erfolgt ist und die Arbeiten überwiegend wohl in Eigenarbeit geleistet wurden.

- Das leicht geneigte Satteldach von Anbau 1 und 2 bildet einen First und im Giebelbereich sind die sich treffenden Ortgänge nicht verkleidet. Hier scheint bereits massive Schimmelpilzbildung vorhanden zu sein.

4.3.4 Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag

Bei der Festlegung einer eventuell weiteren Nutzung sind folgende Aspekte aufzuführen, die die Attraktivität und Möglichkeit beeinträchtigen:

- Schlechter energetischer Zustand, fehlende Wärmedämmung und angenommen fehlende Dämmung im Dachgeschoss, der nicht einmal die Mindestanforderungen zum Feuchteschutz zu erfüllen scheint.
- Unsicherheit bezüglich der Gebäudeelektrik, Beheizung, Warmwasserversorgung.
- Unsicherheit bezüglich der Legalität des Anbaus 2, der zudem nur eingeschossig und wohl überwiegend in Eigenleistung erstellt wurde. Auch der Anbau Nr. 1 wurde in 2012 nur eingeschossig erstellt.
- Das Gebäude weist mehrere deutliche Schäden Mängel von außen auf.
- Der vordere ursprüngliche Baukörper weist ein deutliches Baualter (ca. 1938) auf.

Diese aufgeführten Faktoren führen zu der Schlussfolgerung der Sachverständigen, daß ein potentieller weiterer Nutzerkreis- bzw. Käuferkreis für die jetzige Bebauung als quasi nicht vorhanden eingeschätzt wird, da eine umfassende Sanierung des Hauses und der möglichen weitere bauschadenstechnischen Risiken kostenmäßig erhebliche Mehrkosten bedingen und sogar einem Aufwand für einen Neubau gleichkommen könnte.

Insofern kann im normalen Geschäftsverkehr von einer Neubebauung des Grundstücks laut Planungsrecht ausgegangen werden.

Daher wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Nachnutzung ohne erhebliche Mehrkosten für möglich und marktgerecht gehalten.

Dieser Umstand (Notwendigkeit eines Abrisses mit Ermittlung der Freilegungskosten) wird unter Punkt 5.3.5 -Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)- ermittelt und ausgewiesen.

4.3.5 Außenanlagen

Der Eingangs- und Gartenbereich wirkt nur teilweise gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Die Einfriedung ist südlich neben der Garage und am Ende des Grundstücks über Hecken und nördlich über sehr aufwendige und kostenintensive Gabionenzäune erstellt. Straßenseitig ist sie offen ausgebildet. Auf dem Grundstück ist im vorderen Eingangsbereich ein offensichtlich in Eigenleistung über Flechtzäune offen erbaute kleiner Unterstand (für Fahrräder etc.) vorhanden. Der vordere Eingangsbereich und die Zuwegung zum Hauseingang und zum Gartenbereich sind mit Pflastersteinen ausgelegt, die teilweise jedoch schon eine enorme Vermoosung aufweisen. Im rückwärtigen Gartenbereich befinden sich ein offener überdachter Freisitz, ein Gartenhäuschen, ein Zirkuswagen und ein offener Unterstand.

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren

Allgemein:

Der **Verkehrswert** i.S.d. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Während in der WertV 88 die Berücksichtigung *sonstiger wertbeeinflussender Umstände* noch getrennt für jedes Wertermittlungsverfahren geregelt war, stellt nunmehr die neue ImmoWertV klar, dass bei der Verkehrswertermittlung i.S. von § 8 Abs. 2 die besonderen *objektspezifischen Grundstücksmerkmale* grundsätzlich **nach** der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Idealerweise fließen diese Merkmale für den Regelfall in identischer Höhe in die Ergebnisse aller herangezogenen Wertermittlungsverfahren ein.

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

- Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden
 - Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs und/oder Rechte an anderen Grundstücken
 - Vorhandene Altlasten
 - Ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - Aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindung enorme von den marktüblichen Erträgen abweichende tatsächliche Erträge
 - Atypische Nutzungen (Fehlnutzungen) und/oder Leerstände
 - Abweichungen im erschließungs- oder abgabenrechtlichen Zustand
- etc.

Die sachgerechte Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** für bebaute Grundstücke gemäß § 15 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von

Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter hinreichend übereinstimmen. Aus diesem Grund wird hier das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Der Ertragswert des Grundstücks wird hierbei auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (= Reinertrag) ermittelt. Die neue Verordnung regelt insgesamt 3 Varianten: das zweigleisige „allgemeine“ Ertragswertverfahren unter Abspaltung des Bodenwerts und Kapitalisierung nur des Gebäudereinertrags; das eingleisige „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren ohne Abspaltung des Bodenwerts bei Gebäuden mit noch langer Restnutzungsdauer und das mehrperiodische Ertragswertverfahren unter Kapitalisierung sich verändernder Erträge über einen begrenzten Zeitraum zzgl. eines Restwerts für die verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Reinertrag ergibt sich in den beiden erstgenannten Fällen aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (üblicherweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis), im mehrperiodischen Verfahren aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

- Mietwohngrundstücke mit oder ohne gewerbliche bzw. geschäftliche Anteile
 - Grundstücke, die mit Hotels, Kliniken oder Seniorenwohnanlagen bebaut sind
 - Freizeit-, Dienstleistungs- oder Sonderimmobilien für spezielle Nutzungen
 - Gewerbegrundstücke i.S. von Fabrikationen
 - Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren
- etc.

Das **Sachwertverfahren** gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei – neben dem Bodenwert – aus dem Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt, wobei der Sachwert der Gebäude aus deren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen i.d.R. nach Erfahrungssätzen zu ermitteln sind.

Der ermittelte Sachwert ist laut ImmoWertV ein vorläufiges Ergebnis, wonach hieran durch das Heranziehen von durch die zuständigen Gutachterausschüsse geeigneten und ermittelten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einzubinden sind. Der daraus resultierende „marktangepaßte vorläufige Sachwert“ führt erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. vorstehend) zum Sachwert selbst.

Insoweit ist mit der Einführung der ImmoWertV das Sachwertverfahren gegenüber der WertV 88 in diesem Punkt wesentlich verändert worden, denn bislang wurde unter dem Sachwert ein weitgehend kostenorientierter Wert ohne Marktanpassung

verstanden. Die neue Regelung ist darin begründet, dass die von den Gutachterausschüssen abzuleitenden Sachwertfaktoren auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet werden und deshalb auch nur auf entsprechende Objekte zur Anwendung kommen dürfen.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Wertermittlung auf Grundlage nur eines Wertermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dieses Verfahren die Preisbildungsmechanismen des maßgeblichen Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt und wenn die Qualität der verwendeten Daten die für das gesuchte Wertermittlungsergebnis erforderliche Genauigkeit garantiert. Ein davon unabhängiges zweites Wertermittlungsverfahren ist in seiner Aufnahme dann sinnvoll, wenn dadurch die Ergebnissicherheit erhöht wird. Dies ist regelmäßig bei „Sowohl-als-auch-Objekten“ wie beispielsweise bei einem Zwei-, Drei- bis Vierfamilienwohnhaus oder bei einem kleineren Handwerksbetrieb mit eigenem Betriebsleiterwohnhaus im Sachwertbereich unter Hinzuziehung des Ertragswertverfahrens der Fall.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eigengenutztes Einfamilienhaus.

Wie bereits unter Punkt 4.3.3 dargelegt, ist die Sachverständige der Auffassung, daß das Haus einen derart großen Sanierungsbedarf aufweist und ohne einen solchen Aufwand nicht mehr marktfähig für eine Nachnutzung zu sein scheint. Ein wirtschaftlich handelnder Erwerber würde das Haus nach Kauf höchstwahrscheinlich abreißen und das Grundstück, soweit laut Planungsrecht möglich, neu bebauen.

Laut planerischen Ausweisung ist in dem Siedlungsgebiet wohl nur die Bebauung mit einem Einfamilienhaus/Doppelhaus mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise möglich.

Nach einer Begehung der näheren Umgebung ist festzustellen, daß die Umgebung im Wesentlichen durch eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern mit oft ausgebauten großen Dachgeschossen geprägt ist.

Insofern scheint eine Nachnutzung des Grundstücks in Form einer Neubebauung mit einem Einfamilienwohnhaus oder Doppelhaus die wahrscheinlichste Alternative darzustellen.

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe und veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekanntgewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Verkehrswert wird daher aus dem **Bodenwert** abzüglich der Freilegungskosten für die vorhandene Bausubstanz zuzüglich einem Teil der Außenanlagen ermittelt.

5.3 Bodenwertermittlung

Allgemein:

Der Wert des Bodens ist gemäß § 16 ImmoWertV vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 + § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für die Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und zum Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzel-

ner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte von Grundstücken sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

5.3.1 Vergleichspreise

Der Sachverständigen liegen keine Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

5.3.2 Bodenrichtwert

Am 30. Oktober 2024 führte die Unterzeichnerin eine Internetrecherche auf der Seite des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg durch (www.BORIS-HH.de). Der zonierte Bodenrichtwert (Nr. 01129999) des Gutachterausschusses beträgt per 01.01.2024 für die Lage Westerrode 55 = 370,00 €/m² und bezieht sich auf ein mit einem in Frontlage liegenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück einschließlich Wege- und Sielbaukosten bei einer festgelegten Grundstücksfläche von 1.000 m².

Beitrags- und abgabenrechtlich befindet sich das Grundstück in einem erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfreien und abgabenfreien Zustand nach Kommunalabgabengesetz.

5.3.3 Marktkonformer Bodenwert - Bauland

Aufgrund der Lage innerhalb dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich die Sachverständige veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist in diesem Fall bereits an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt durch Umrechnung ermittelt (§ 11+12. ImmoWertV).

(1) Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich ebenfalls auf ein Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Insofern muss der Bodenwert nicht weiter an die Möglichkeit einer anderen Bebauung, als eine abweichende Art der Nutzung, angepaßt werden.

(2) Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat in seinem herangezogenen Bodenrichtwert eine Größe von 1.000 m² angegeben.

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender Flächengröße fällt und mit abnehmender Fläche steigt (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014).

Auf der Seite des Gutachterausschusses gibt es die Möglichkeit, Flächenberechnungen und -Zuweisungen für ein Grundstück zu erfassen.

Da das zu bewertende Grundstück eine gleiche Größe wie die vom Gutachterausschuss herangezogene Bezugsgröße aufweist, ist eine Umrechnung auf eine eventuell abweichende Grundstücksgröße nicht notwendig.

(3) Maße der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung an. Es besteht daher kein Anlass, den Bodenrichtwert an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

(4) Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück weist einen rechteckigen und tiefen Zuschnitt auf. Da die Nachbargrundstücke auf dieser Straßenseite einen ähnlichen Schnitt zeigen, erfolgt an dieser Stelle keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund des Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie

Das Bewertungsgrundstück weist überwiegend die gleichen topographischen Merkmale auf, wie die anderen Grundstücke in der, zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogenen, Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

(6) Lage

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht die Sachverständige von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. Da der Wertermittlungsstichtag jedoch auf den 02.12.2024 festgelegt wurde, muß der Bodenwert noch sachverständigen umgerechnet werden.

Die Gutachterin hält für 2024 eine weitere Absenkung des Bodenrichtwerts in Höhe von 10% für marktgerecht und angemessen. Unter der Annahme eines linearen Verlaufs ergibt sich hierfür zum Wertermittlungsstichtag eine Wertminderung in Höhe von 9% auf 336,70 €/m² (370,00 € x 0,91). Dieser Ansatz wird so übernommen.

5.3.4 Berechnung vorläufiger Bodenwert

Baureifes Land
 1.000 m² x 336,70 € = 336.700,00 €

Vorläufiger Bodenwert gerundet 337.000,00 €

5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Freilegung des Grundstücks

Die Sachverständige ist der Auffassung, dass wie unter 4.3.4 erläutert für die vorhandene Bausubstanz zu dem Wertermittlungsstichtag keine Nachnutzungsmöglichkeit ohne einen erheblichen Sanierungsaufwand mehr anzunehmen ist. Aufgrund dessen müssen, um das Gesamtgrundstück wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können, die baulichen Anlagen abgebrochen werden.

In der eingesehenen Bauakte waren keine Angaben zu Bauzahlen des Bauvorhabens (z.B. zur Höhe des umbauten Raums m³) vorhanden, insofern müssen die Freilegungskosten frei geschätzt werden.

Nach Rücksprache mit einigen Kollegen und einem Abbruchunternehmen wird der Abbruch des Hauses nach konjunktureller Anpassung zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 30.000,00 € geschätzt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in der abzubrechenden Bausubstanz aufgrund des Baualters weitere Gefahrenstoffe (bspw. Asbest oder künstliche Mineralfasern) befinden können, wird ein Risikozuschlag in Höhe von 20% mit einbezogen.

Danach ermittelt die Gutachterin die Abbruchkosten wie folgt:

30.000,00 € x 1,2 = **36.000,00 €**

Berücksichtigung eines Teils der Außenanlagen

Beim Besichtigungstermin und wie auf Seite 23 dargelegt, sind auf dem Grundstück ein Gartenhäuschen, Holzunterstand, Zirkuswagen, überdachter Freisitz und fast über die gesamte Tiefe des Grundstücks einseitig erstellte Gabionenzäune vorhanden. Laut Aussage des Eigentümers sollen die Zäune und ein Teil der Holzbaukörper erst in 2023/2024 erstellt worden sein. Da die beim Besichtigungstermin erhaltenen Eindrücke nichts anderes vermuten lassen und die Anlagen weit über einen normalen Ansatz von Außenanlagen hinausgehen, hält die Sachverständige in diesem Fall einen separaten Ansatz (als Zeitwert) für diese Anlagen in Höhe von 25.000,00 € zum Wertermittlungsstichtag für angemessen und marktgerecht. Diese werde in der folgenden Bodenwertermittlung als wertsteigernd mitberücksichtigt.

5.3.6 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Der ermittelte Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich aus dem vorab ermittelten vorläufigen Bodenwert zuzüglich des Ansatzes für die kostenintensiven Außenanlagenteile abzüglich der ermittelten Freilegungskosten wie folgt:

Vorläufiger Bodenwert:	337.000,00 €
abzgl. Freilegungskosten:	- 36.000,00 €
zzgl. BoG Gabionenzäune und hölzerne Baukörper:	+ 25.000,00 €
Bodenwert:	<u>326.000,00 €</u>

5.4 Verkehrswert (Marktwert)

„**Der Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.“ (Ziff. 3.7. WertR).

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem „richtigen“ aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignung, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert eine sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt“ vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes“ (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann. Ist dies nicht der Fall, kann durch sachverständige indirekte Anpassungen ebenfalls ein normaler Marktwert abgeleitet werden.

Im vorliegenden Fall wurde sachverständig entschieden, daß es sich um ein Liquidationsobjekt handelt, sprich, es wurde der Bodenwert ermittelt (sowie in diesem Fall ein werthaltiger Ansatz für einen Teil der Außenanlagen) abzüglich der Abrisskosten.

Der Bodenwert wurde im Vergleichsverfahren ausreichend beschrieben, ermittelt und angepaßt. Insofern ist keine weitere Anpassung notwendig.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von so genannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert/Liquidationswert) des Grundstücks Westerrode 29 in 22415 Hamburg Langenhorn, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten vorliegenden Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Bodenwert (abzgl. Abrisskosten zzgl. Teil der Außenanlagen) bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag 02.12.2024 mit marktüblicher Rundung auf

326.000,00 €

(in Worten: dreihundertundsechszwanzigtausend Euro).

6 Beantwortung der Fragen

a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:

Dieser Punkt kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gesichert beantwortet werden

b) Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers:

Für das Grundstück zuständig ist _____ in
22417 Hamburg.

c) Name und Anschrift der Mieter oder Pächter:

Das Haus wird laut Aktenlage von dem Schuldner samt Familie bewohnt

d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Ist nach Aktenlage nicht bekannt

e) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu schätzen sind

g) Liegen ein Energieausweis bzw. Energieausweis im Sinne der EnEV vor:

Es liegt kein Energieausweis vor

7 Erklärung der Sachverständigen

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02. Dezember 2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 14. Januar 2025


Dipl.-SV. Bettina Linke
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
M.A. von Mieten und Pachten
Bettina Linke
Diplom-Sachverständige

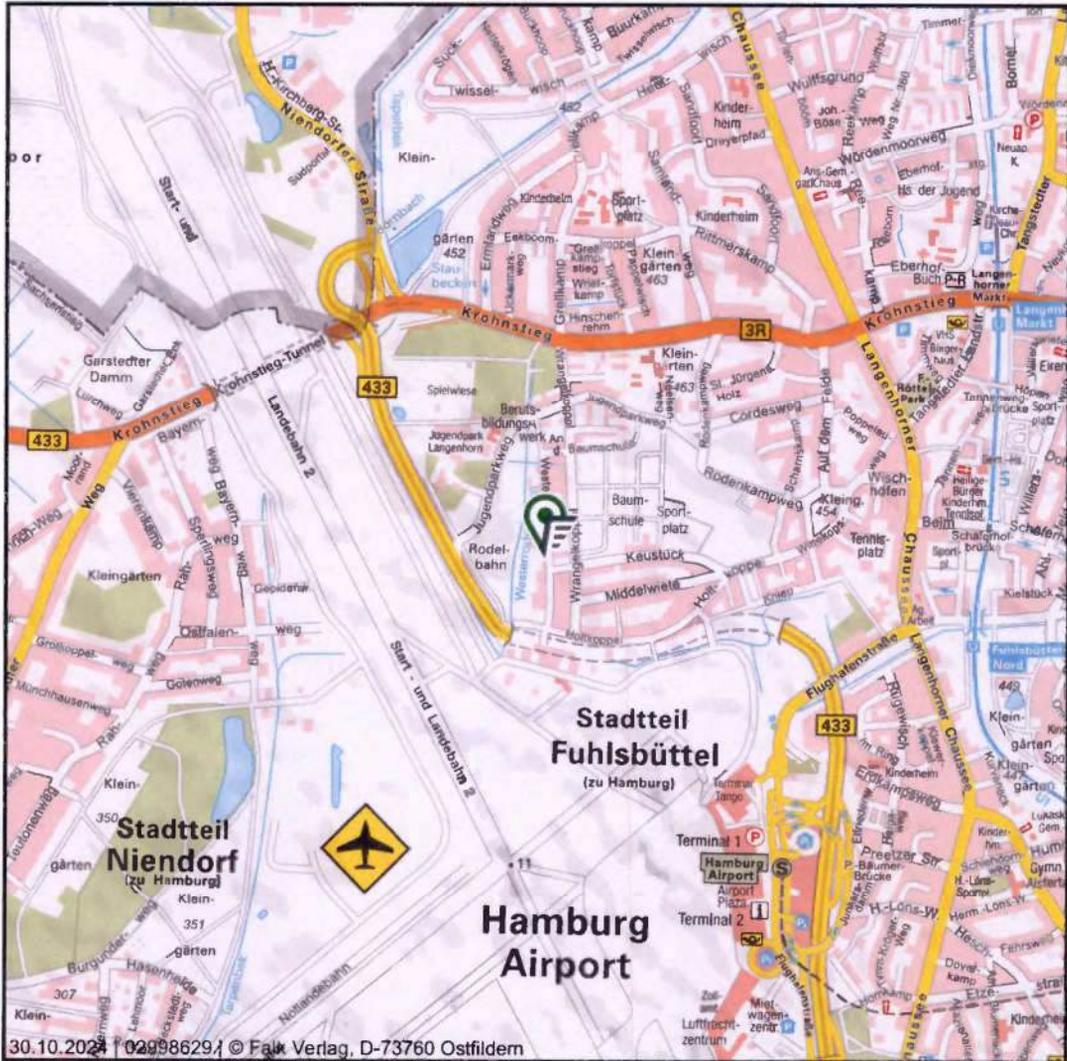
8 Haftungsausschluss und Urheberschutz

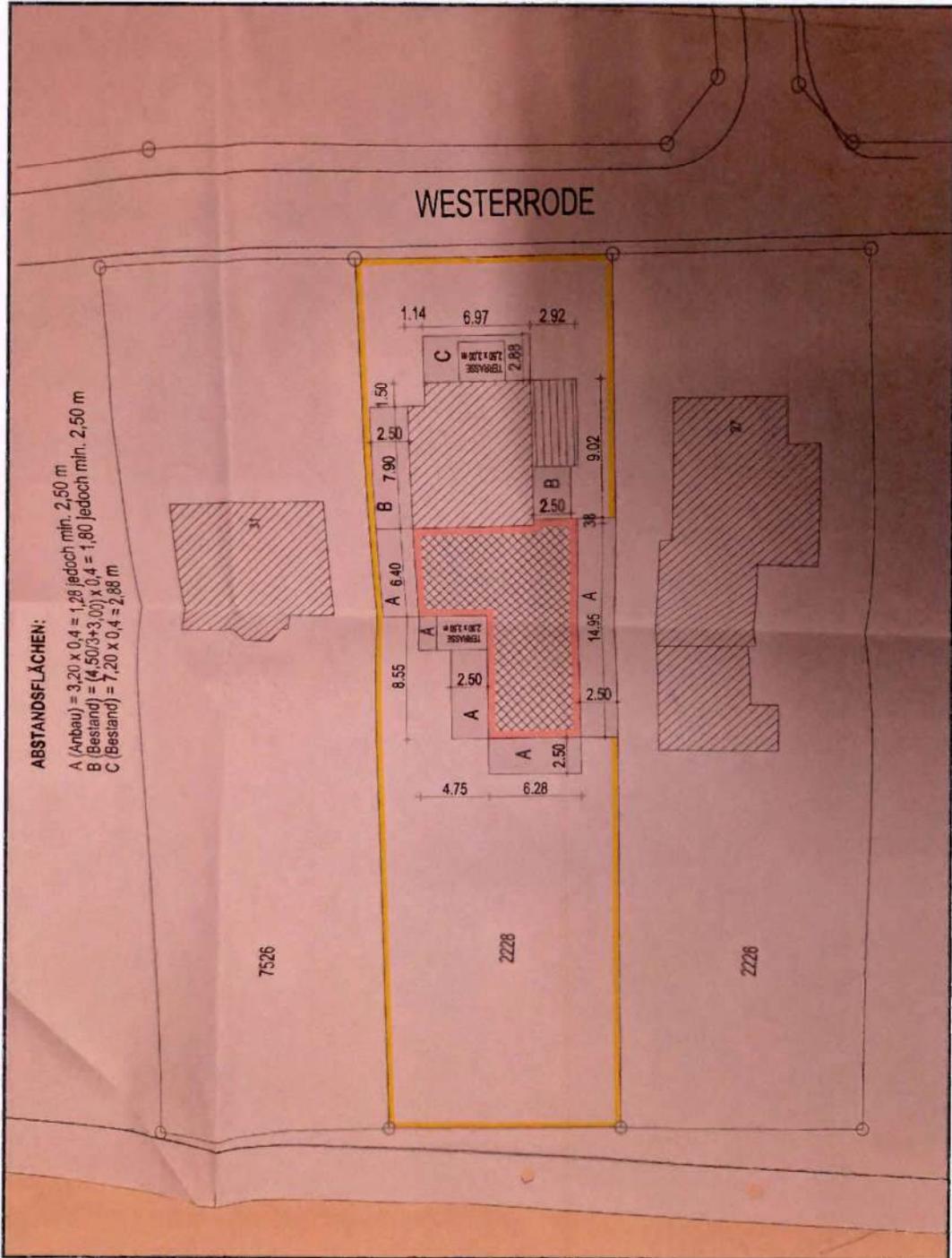
Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben werden. Die Sachverständige haftet für Schäden, die auf ein mangelhaftes Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die die Sachverständige bei der Vorbereitung ihres Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht in Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen der Sachverständigen unverzüglich nach Feststellung schriftlich angezeigt werden, anderenfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

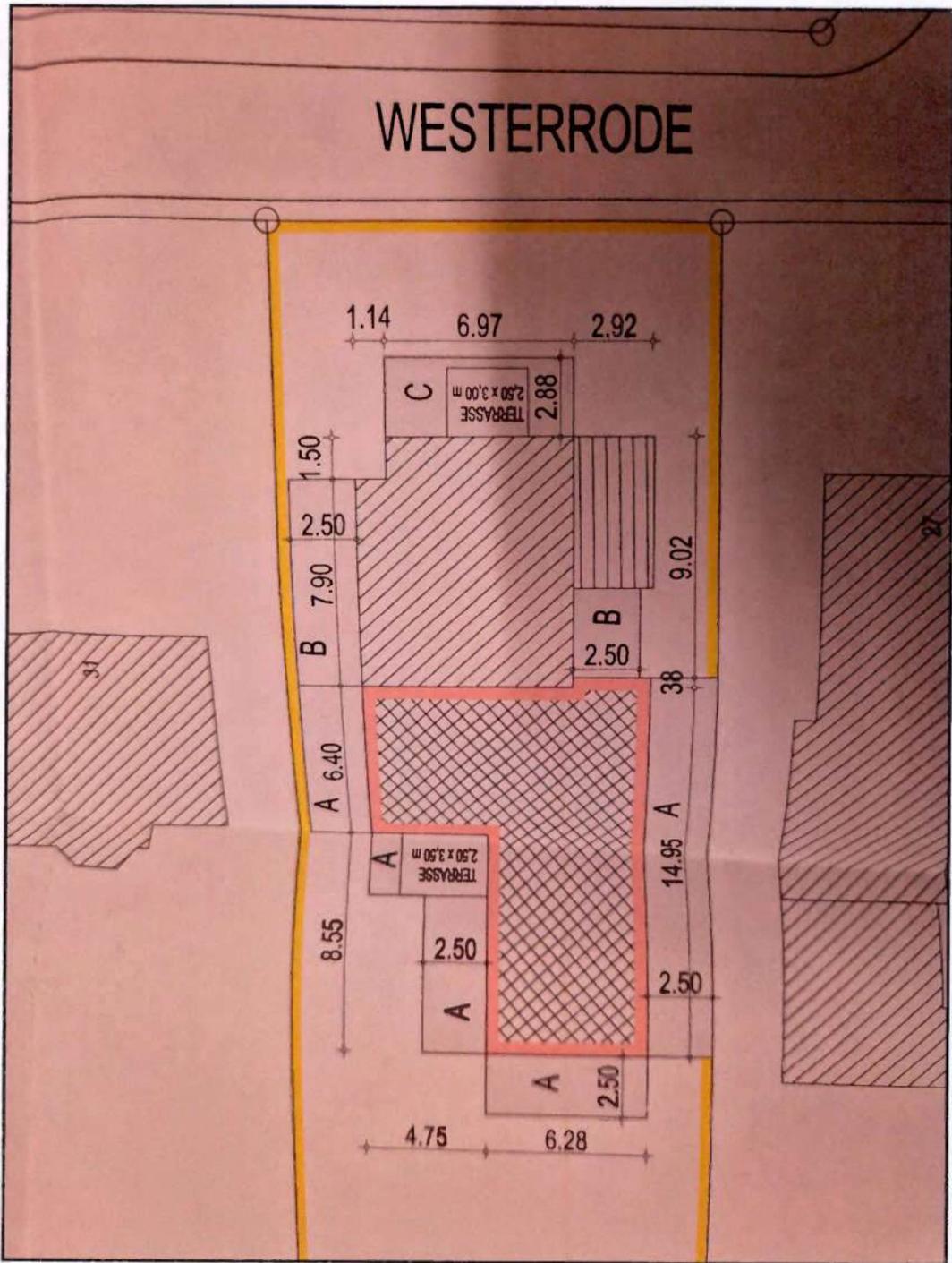
Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

9.1.2 Lagepläne von on-geo / aus der Bauakte





Lageplan für den Anbau aus 2012



Lageplan für den Anbau aus 2012

9.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

23



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 20.12.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1454876

Flurstück 2228 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Westerrode 29,
Fläche: 1000 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 000 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Lärmschutzbereich "Nacht-Schutzzone", Zone III
Lärmschutzbereich "Tag-Schutzzone 2", Zone II

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 1688
Laufende Nummer 1

Eigentümer:

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S. 135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

Hinweis: Die Datensätze Denkmalschutz und Kampfmittelverdachtsflächen werden seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisch fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei den datenführenden Stellen für Kampfmittelverdachtsflächen (gekvv@feuerwehr.hamburg.de) oder Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de)

9.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

22



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1454876
20. Dezember 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Westerrode 29

Für das Flurstück 2228 ---

der Gemarkung Langenhorn ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBaO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

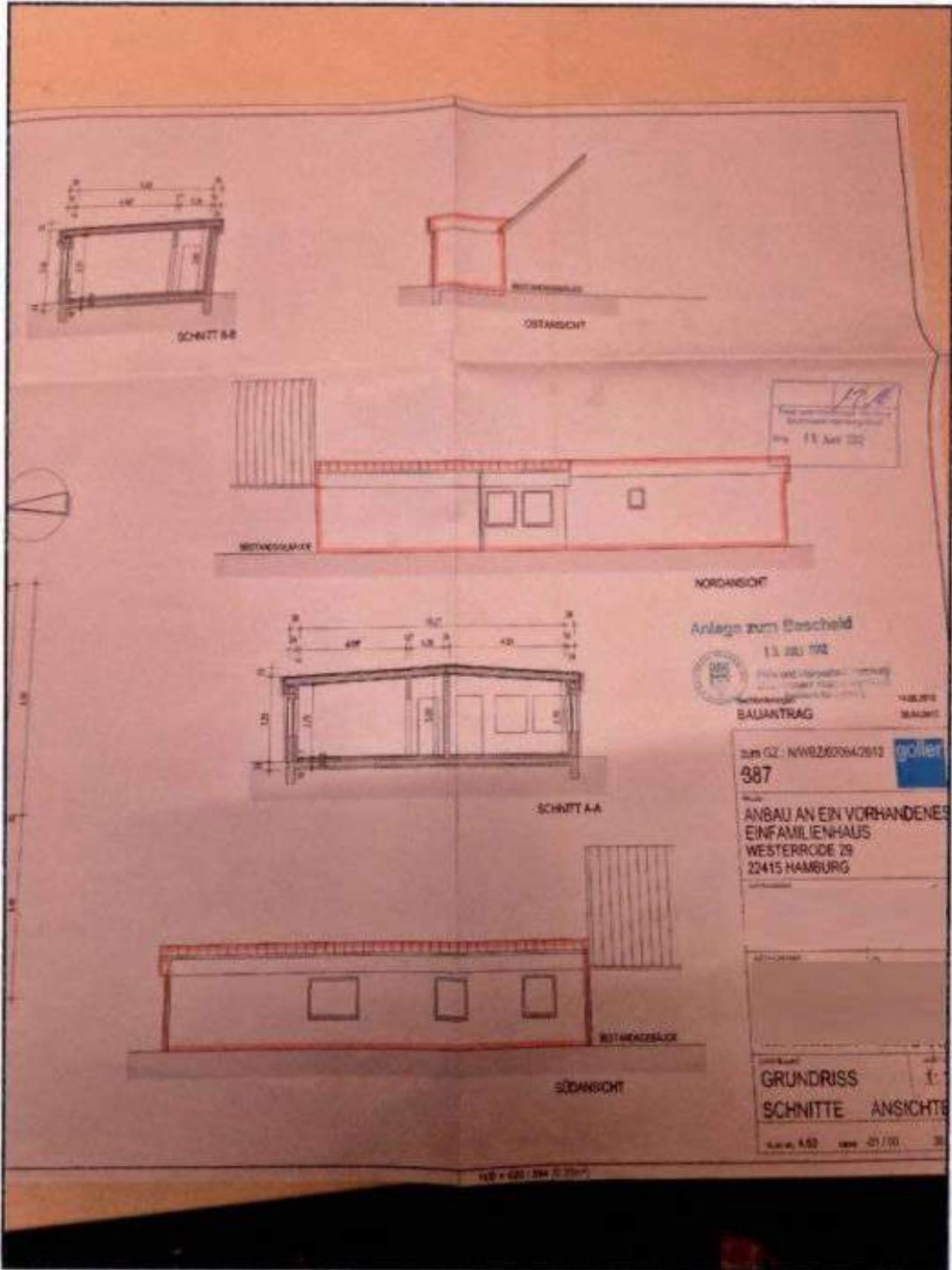
Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmeßstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**

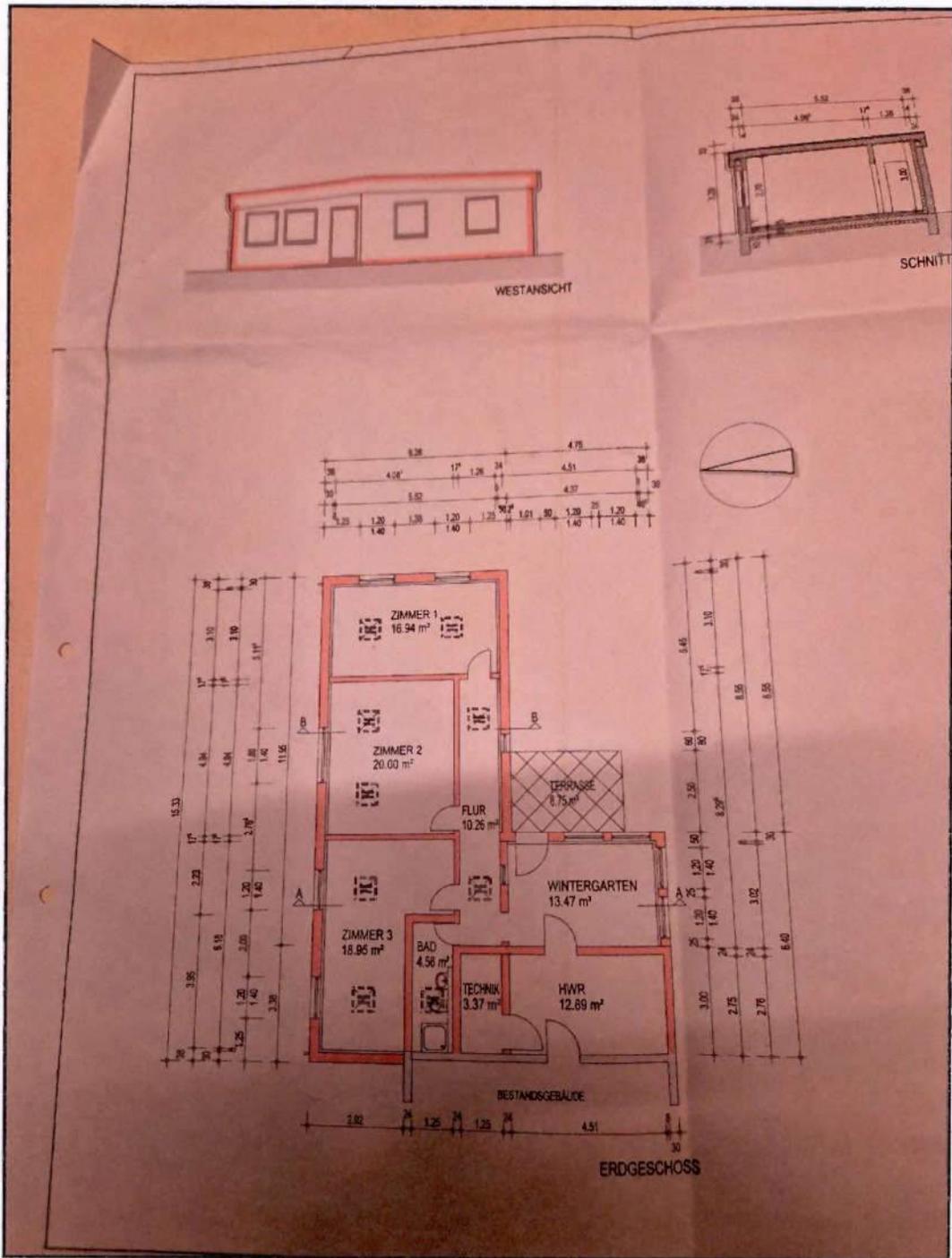
LG-V-F50.011-03.23

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

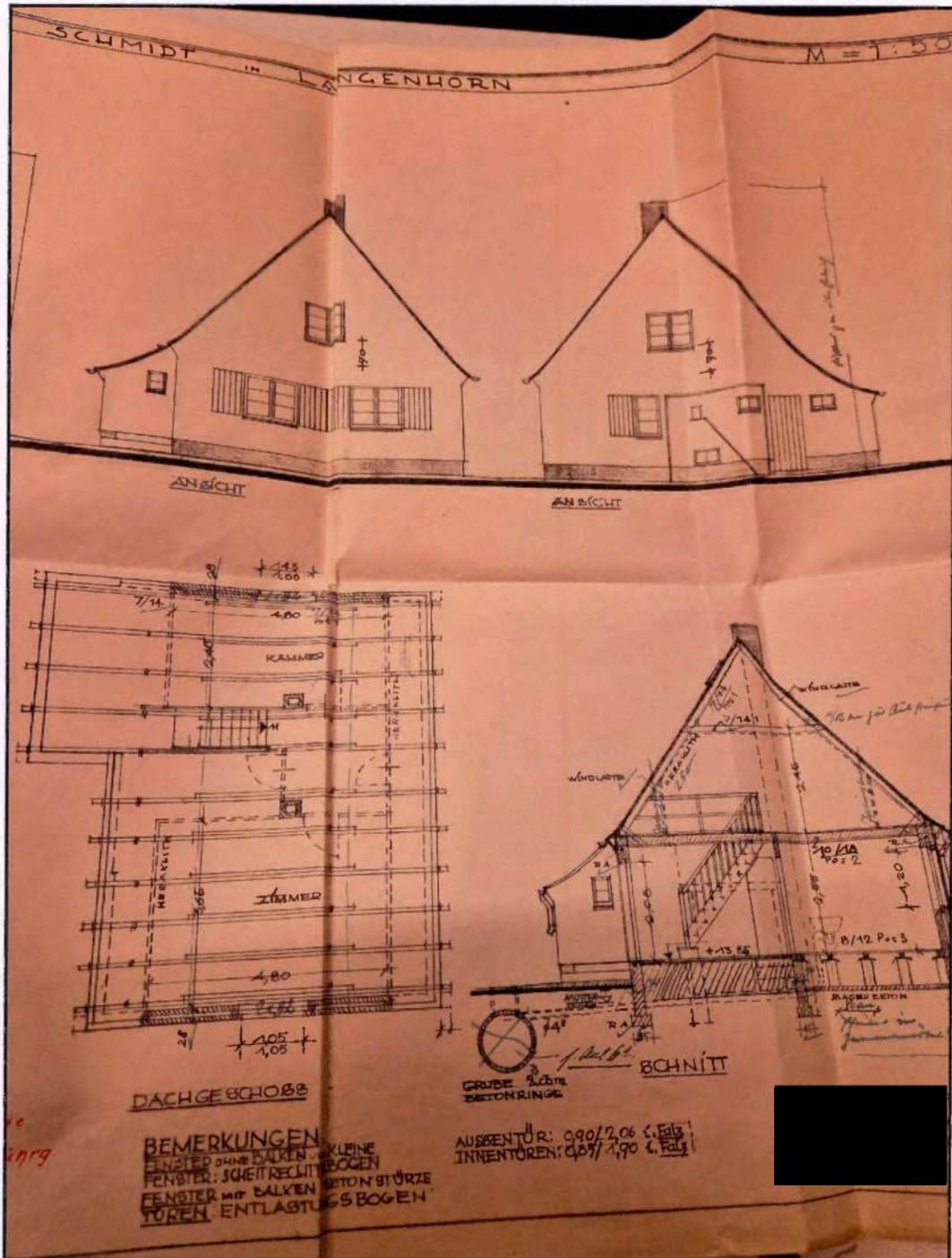
9.1.5 Grundrisse, Ansichten und Schnitt



Ansichten / Schnitt für den Anbau aus dem Antrag aus 2012



Grundriss aus dem Bauantrag aus 2012



Grundriss vorderer Bereich / Altbau

9.1.6 Wohnflächenberechnungen

WOHNFLÄCHE, ZUBEHÖRFLÄCHE			
Auflistung von Räumen		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet	
ZEICHNUNG: BAUANTRAG		DATUM/ZEIT: 14.06.2012	
BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNGEN	WOHNFLÄCHE
EG			
<u>Wohnfläche</u>			
	BAD	1.285*0.680 3.000*1.230	0.874 m ² 3.660 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	4.56 m ²
	FLUR	8.275*1.240	10.261 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	10.26 m ²
	HWR	4.630*2.740	12.686 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	12.69 m ²
	TECHNIK	2.740*1.230	3.370 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	3.37 m ²
	TERRASSE	0.5*(3.500*2.500)	4.375 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	4.38 m ²
	WINTERGARTEN	4.490*3.000	13.470 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	13.47 m ²
	ZIMMER 1	5.500*3.080	16.940 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	16.94 m ²
	ZIMMER 2	4.920*4.065	20.000 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	20.00 m ²
	ZIMMER 3	4.065*2.220 3.940*2.520	9.024 m ² 9.929 m ²
		Summe Raum abzgl. 0.0 %	18.95 m ²
		Summe Wohnfläche	104.62 m ²
		Gesamtfläche EG	104.62 m ²
Wohnfläche	Zubehörfläche	Wirtschaftsfläche	Fläche gesamt
104.62 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	104.62 m ²
			SEITE: 1

In der Bauakte vorgefundene Berechnung aus 2012

Wohnflächenberechnung					
Kunde: _____					
Anschrift Beteiligungsobjekt: <u>Westerrode 29 22415 Hamburg</u>					
Zimmer (Schlafzimmer, Bad, Küche etc.)	Lage im Gebäude (EG/OG/DG)	Länge in m **)	Breite in m **)	Grundfläche in m² (Länge x Breite) **)	Wohnfläche in m² (Grundfläche abzgl. 3%)
Zimmer 1	EG	5,52	4,00	22,08	21,42
Zimmer 2	EG	4,08	4,94	20,16	19,56
Zimmer 3	EG	2,92	6,18	18,05	17,51
Bad	EG	1,25	3,95	4,94	4,79
Flur	EG	1,25	8,29	10,36	10,05
Wintergarten	EG	4,51	3,02	13,62	13,21
Zimmer	EG	2,40	2,50	6,00	5,82
Zimmer	EG	2,25	3,11	7,00	6,79
Wohnküche	EG	3,10	4,60	14,26	13,83
Wirtschaftsraum	EG	3,20	2,45	7,84	7,60
Kammer	EG	3,20	2,50	8,00	7,76
Zimmer	EG	3,10	3,90	12,09	11,79
Zimmer	DG	4,80	2,40	11,52	11,17
Zimmer	DG	4,80	3,65	17,52	16,99
Bad	DG	2,58	1,51	3,90	3,76
Flur	DG	2,24	2,03	4,55	4,41
Terrasse/Balkon*		9,45	4,75	44,88	22,44
Terrasse/Balkon*					0,00
Keller/Bojen	Keine Anrechnung auf Wohnfläche			226,77	
				Gesamtwohnfläche in m²:	198,87

*) die Anrechnung auf die Wohnfläche erfolgt zu 50%
 **) Falls die Angaben über Wohnfläche (siehe letzte Spalte) je Zimmer bereits vorliegen (z. B. aus Bauplänen), werden die Detailinformationen über Länge, Breite und Grundfläche nicht benötigt.

Ich versichere, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden. Ich bin mir bewusst, dass falsche Angaben ggf. zu einer Vertragsaufhebung führen.

Ort, Datum, Unterschrift des/der Darlehensnehmer _____
 Ort, Datum, Unterschrift des Architekten _____

Vom Eigentümer übermittelte Wohnflächenberechnung

9.1.7 Baubeschreibung Anbau aus 2012



Lutz Goller GmbH
 Architekt – Ingenieur – Energieberater
 Gutenbergring 28 22848 Norderstedt
 Telefon 040-53-53-99-90
 kontakt @ lng-goller.de

Art der Entsorgung des Regenwassers

Seite 2

3. Angaben zu Bauteilen	Beschreibung der verwendeten Bauprodukte und Bauarten / konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsklasse, Baustoffeigenschaft/ Bauteileigenschaft
Tragende Wände, Stützen	Gem. stat. Berechnung	F 30
Außenwände KG	--	--
Außenwände EG	30 cm Poroton-P-T8, Außenputz als Leichtputz gem. Herstellerangaben, 8 cm Installationsebene innen, Die Installationsebene ist nicht als Dämmebene heranzuziehen, Gefahr der Kondensatbildung!	F 30
Innenwände z.T.	17,5 cm Porenbeton beidseitig geputzt	F 30
Innenwände z.T. Wohnungstrennwand	--	F 30
Sohlenplatte	Stahlbeton gem. stat. Berechnung, 10 cm Untersohlendämmung gem Nachweis, EG: 15 cm schwimmender Estrich 1,0 cm textiler bzw. keramischer Belag	F 30
Oberste Geschossdecke/ Dach	Wärmedämmung gem. Nachweis in Balkenlage, Dachbelüftung oberhalb der Wärmedämmung, UK mit Dampfsperre und GK-Bekleidung	F 30
Geschossdecke	--	--
Unterdecken	--	--
Treppen	--	--
Dachstuhlwerk (z.B. Holzbinder)	Holzbinder, Dachneigung 5°	
Bedachung	Abklebung,	
Weitere Angaben (ggf. auf separaten Blatt)		



Lutz Goller GmbH
Architekt - Ingenieur - Energieberater
Gutenbergring 26 22848 Norderstedt
Telefon 040-83-53-99-90
kontakt@goller.de

Seite 3

4. Angaben zur technischen Gebäudeausrüstung

Art der Gebäudebeheizung /
Warmwasserbereitung

Ggf. Solarthermie, gem. Wärmeschutznachweis.

Art des Brennstoffes sowie
Lagemengen und -ort

Nennleistung der Feuerstätte/n

Aufzüge

Lüftung

Blitzschutz

5. Angaben zum barrierefreien Bauen

Barrierefreiheit eines Geschosses bei
Wohngebäuden mit mehr als 2
Wohnungen (§52 Abs. 1 LBO)

Sichergestellt durch:

—

Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher
Anlagen
(§ 52 Abs. LBO)

Sichergestellt durch:

—

6. Angaben zu örtlichen Bauvorschriften

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder
Garagen
(Die Angaben sind nur erforderlich, soweit
durch örtliche Bauvorschrift, der
Gemeinde, Festsetzungen zu notwendigen
Stellplätzen getroffen sind.)

—

Auf dem Baugrundstück

—

Auf anderem Grundstück mit Beauftrag

—

Durch Abblöschung

—

Größe und Beschaffenheit der Stellplätze

—



Lutz Goller GmbH
Architekt - Ingenieur - Energieberater
Gutenbergring 26 22648 Norderstedt
Telefon 040-53-83-99-90
kontakt @ ing-goller.de

Weitere Angaben aus örtlichen Bauvorschriften

Seite 4

Äußere Gestaltung (z.B. Fassade, Dach, Fenster, Außentüren)

Fassade: Putz Anstrich hell
Dach: Belüftetes flachgeneigtes Holzbalkendach mit Schalung und Abklebung
Fenster/Türen: weiss, Kunststoff

Gestaltung von Plätzen und unbebauten Flächen

Gartenanlage

Art und Höhe von Einfriedungen sowie Begrünung baulicher Anlagen

-

Weitergehende Angaben

7. Angaben zu den anrechenbaren Bauwerten
(Die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts und des anrechenbaren Bauwertes ist auf einem gesonderten Blatt anzugeben)

Brutto-Rauminhalt des Gebäudes
Kostengruppe 300/400, 245,-/m³

Siehe 12/12

392,20 m³

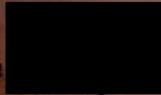
Anrechenbarer Bauwert

96.000,- €

8. sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind (z.B. Erläuterungen der Werbeanlage).

Hamburg, 30.04.2012

Ort, Datum
Bauherr/Vertreter



Unterschrift

Norderstedt, 30.04.2012

Ort, Datum
Entwurfverfasser

[Signature]
goller

Unterschrift

9.1.8 Auszug aus BORIS.HH zum Bodenrichtwert

	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: 01129999	
Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	370,00 €/m ²	
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:		
Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	370 €/m ²	
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:		
Adresse	Westerrode 55	
PLZ, Gemeinde	22415 Hamburg	
Bezirk	Hamburg-Nord	
Stadtteil	Langenhorn	
SGE (Stat. Gebietseinheit)	56018	
Baublock	432159	
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de		
Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung		
Seite 2 / 2		Erstellt am: 30.10.2024

10 Fotodokumentation



Seitliche Frontansicht / Frontansicht



Eingangsbereich



Seitliche Außenansicht



Gartenbereich / Seitliche Rückansicht



Gartenbereich



Gartenbereich



Gartenbereich / Seitliche untere Rückansicht



Gartenbereich



Rückansicht



Seitliche Außenansicht / Außenbereich



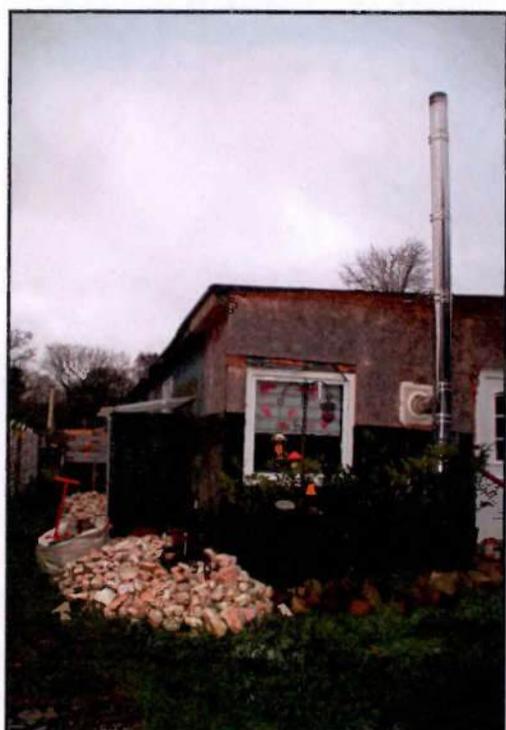
Seitliche Außenansicht



Vorderer Bereich



Rückseite



Rückseite / Vorderer Seitenbereich



Seitliche Außenansicht