

Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg

Datum: 17.06.2024
Az.: PK/0008/2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 22417 Hamburg, Stockflethweg 133



Az. des Gerichts:

71 K 64/23

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.1.3	Lagebeurteilung	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	20

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Vergleichswertermittlung	26
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	29
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	29
4.5.5	Vergleichswert	32
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.5	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.6	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Stockflethweg 133 22417 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenhorn, Band 263, Blatt 8470, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Langenhorn, Flurstück 3554, zu bewertende Fläche 748 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 27.03.2024, ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	31.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.05.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 16.05.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Außen- und Innenbesichtigung. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt umfassend von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Sohn des Eigentümers und die Sachverständige Pamela Kruse
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Eigentümer nicht namentlich genannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.02.2024• beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.01.2024• Stellungnahme der FHH, Bezirksamt Hamburg – Nord, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.01.2024 zu bauaufsichtlichen Belangen im Zwangsversteigerungsverfahren• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Baubeschreibung• Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024• Immobilienmarktbericht der Freien und Hansestadt Hamburg 2024• Telefonische Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters

24589 Schülps über den Zustand
der Heizungsanlage und des Kamins

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls wird in diesem Gutachten eine zustandsnahe Verkehrswertermittlung durchgeführt. Dies begründet sich dadurch, dass nach Einschätzung der Sachverständigen ein hinreichend großer Käuferkreis für das Bewertungsobjekt besteht, der dieses im stichtagsbezogenen Zustand erwerben und ohne weitere, als den im Gutachten unterstellten Aufwendungen nutzen würde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamburg (ca. 1964000 Einwohner); Stadtteil Langenhorn (ca. 48300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lübeck (ca. 60 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg (Rathausmarkt) (ca. 17 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B432 (ca. 1,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 Hamburg – Schnelsen (ca. 11 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hamburg-Hauptbahnhof (ca. 16 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg – Fuhlsbüttel (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathausmarkt) beträgt ca. 17 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt, Einkaufszentrum Heroldcenter ca. 2,3 km entfernt; Grundschule fußläufig erreichbar, Stadtteilschule mit gymnasialer Oberstufe ca. ca. 1,6 km entfernt, Gymnasium ca. 1,9 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnstation Kiwitte Moor) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Ortsamt) ca. 4,7 km entfernt; mittlere Wohnlage (Normale Wohnlage gem. Hamburger Wohnlagenverzeichnis); als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.1.3 Lagebeurteilung

Der Stockflethweg ist eine Wohnstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr im Stadtteil Langenhorn. Das Wohnlagenverzeichnis 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg ordnet die Lage in die normale Wohnlage ein. Die Wohnlagenkennzahl liegt bei 494,87, der Grenzwert der normalen Wohnlage zur guten Wohnlage liegt bei 541,04, der Median der normalen Wohnlage bei 465,79.

Gem. Experteninfo zur Einteilung in die Lageklassen aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist das Bewertungsobjekt der Lageklasse mäßige Lage zuzuordnen (Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für Einfamilienhausbauplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m² zwischen 490 €/m² bis 680 €/m², Bewertungsobjekt 610 €/m²).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 20 m;

mittlere Tiefe:
ca. 37 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 748,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Für die Fläche liegen aber folgende Informationen vor:
Im Rahmen der Ausweisung des Wasserschutzgebietes Langenhorn wurde Hinweisen auf eine altlastverdächtige Fläche nachgegangen. Das Grundstück wurde von ca. 1954 bis mind. 1970 gewerblich genutzt. Darunter vermutlich zehn Jahre durch eine Spedition. Es bestand der Verdacht auf Betrieb einer Eigenverbrauchstankanlage durch den Speditionsbetrieb. Es handelte sich jedoch anscheinend um einen Kleinbetrieb ohne Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Für Baumaßnahmen oder

Nutzungsänderungen bestehen bezüglich der ehemaligen Spedition keine Beschränkungen.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.01.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Band 263, Blatt 8470 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind der Sachverständigen nicht bekannt

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.02.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach digitaler Einsicht in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg der Behörde für Kultur und Medien mit Stand vom 03.04.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Langenhorn 5 vom 24.08.1965 folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 5):

WR = reines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss;

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Gem. Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.01.2024 liegen der Bauaufsichtsbehörde für dieses Grundstück keine Beschränkungen vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde geprüft, die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Einzelgarage. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1981 Erneuerung der Fenster bzw. Verglasung (gem. Stempel in der Verglasung) und 2023 Erneuerung der Heizungsanlage (gem. Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter. Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m): <ul style="list-style-type: none">• Wohnräume• Schlafräume Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Eternitplatten, verputzt und gestrichen; Giebelbereiche mit Kunstschiefer verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Abstellraum, 1 Raum mit Dusche, WC und Waschbecken, davon abgehend 1 Wackküche, 1 Heizungsraum, ein Hobbyraum mit Außenzugang und davon abgehend ein Tankraum

Erdgeschoss:

1 Flur, 1 Küche, 1 Wohn- und Essbereich mit Austritt auf die Terrasse, 1 Vollbad, 3 Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: Heba Fertig- und Massivbau GmbH
Fundamente:	Betonstreifenfundament
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	17 cm dick, aus Eternitplatten, Sparschalung, Holzrahmenwerk, Sperrschichten, Wärmedämmschicht und Gipskartonplattenverkleidung (gem. Baubeschreibung Bauakte)
Innenwände:	Holzfachwerk mit Sparschalung und Gipsplattenverkleidung (gem. Bauakte)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlbeton; Erdgeschossdecke: Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingangspodest mit drei Stufen, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Bretterbinder <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2023; Stahltank, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kleinparkett im Wohn- und Essbereich und zwei Schlafräumen, Laminat in einem Schlafräum, Fliesen im Flur und in Küche und Bad; Terrasse mit Waschbetonplatten
Wandbekleidungen:	Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Bad: Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber Tapeten, Küche mit Fliesenschild
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kamin, zusätzliches Duschbad im Kellergeschoss
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und an der Kelleraußentreppe
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Fertighaus aus dem Baujahr 1970 mit entsprechender möglicher Schadstoffbelastung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe Da die besonderen Bauteile im Modell zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten keinen gesonderten Ansatz erhalten, wird in diesem Gutachten nur eine grobe Auflistung vorgenommen.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und an der Kelleraußentreppe
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein Unterhaltungsschub und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Ausstattung der Sanitärräume ist überaltert, anlässlich der Objektbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, in wie weit das Bad im Kellergeschoss funktionsfähig ist. Eine grundlegende Renovierung der Wand- und Deckenflächen sowie Bodenbeläge ist erforderlich. Hierfür wird kein gesonderter Abschlag angesetzt, da dieser Umstand hinlänglich über die Standardstufen und die Alterswertminderung berücksichtigt wird. Die Betriebserlaubnis für den Kamineinsatz ist laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters erloschen.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, Schwingtor aus Stahl)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22417 Hamburg, Stockflethweg 133 zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Langenhorn	263	8470	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenhorn		3554	748 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vergl. § 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vergl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg hat einen hinreichend geeigneten Bodenrichtwert veröffentlicht. Der Bodenrichtwert stammt aus der zu bewertenden Lage, der Bodenrichtwert ist somit hinsichtlich der Lage prägenden Eigenschaften vollumfänglich repräsentativ. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **470,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	eh Einzelhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	eh Einzelhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	748 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 470,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.05.2024	× 0,94	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2

Anbauart	eh Einzelhäuser	eh Einzelhäuser	×	1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	×	1,00	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	441,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	748	×	1,08	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	477,14 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 477,14 €/m ²	
Fläche	×	748 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 356.900,72 € rd. <u>357.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 insgesamt **357.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgte prozentual aus der Veränderung der Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2023 (550,00 € / m²) zum 01.01.2024 (470,00 € / m²). Die Veränderung beträgt rd. – 15 % p.a.. Auf den Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 bezogen ergibt sich hieraus eine Veränderung von – 6 % und somit ein Anpassungsfaktor von 0,94.

$-15\% / 365 \text{ Tage} \times 151 \text{ Tage} = -6,20547945$, rd. – 6 %.

E2

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht dem Durchschnitt der Bodenrichtwertzone, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3

Die Gebäudestellung des Bewertungsgrundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E4

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten angegebenen Formel zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg.

$UK = (\text{Fläche} / 1.000) \text{ hoch } - 0,2640$

$(748 / 1.000) \text{ hoch } - 0,2640 = 1,0796674$, rd. 1,08.

E6

Die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein

einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	569,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	327,49 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	186.341,81 €	
Baupreisindex (BPI) 31.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	333.738,18 €	
Regionalfaktor	x	1,750	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	584.041,82 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	
• prozentual		66,25 %	
• Faktor	x	0,3375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	197.114,11 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		201.114,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	201.114,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	357.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	558.114,11 €
Sachwertfaktor	x	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	435.329,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	59.000,00 €
Sachwert	=	376.329,01 €
	rd.	376.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone). Sie erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen.

Berechnung der BGF:

Kellergeschoss:	12,45 m x 8,70 m = 108,315 m ²
Erdgeschoss:	12,51 m x 8,76 m = 109,588 m ²
Dachgeschoss:	12,51 m x 8,76 m = 109,588 m ²
Gesamt	327,491 m², rd. 327,49 m²

Das Verhältnis von BGF zu Wohnfläche liegt bei 0,28 und somit im objekttypischen Bereich für Einfamilienhäuser mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Spanne gem. Gutachterausschuss Hamburg 0,25 – 0,30).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,4	0,6			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8	0,1	0,1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,1	0,2	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	37,8 %	30,3 %	26,6 %	5,3 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	37,8	206,01
2	605,00	30,3	183,32
3	695,00	26,6	184,87
4	840,00	5,3	44,52
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			618,72

gewogener Standard = 2,2

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		618,72 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	569,22 €/m ² BGF
	rd.	569,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Da im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg kein gesonderter Ansatz der Außenanlagen erfolgt wird aus Gründen der Modellkonformität hier ebenfalls kein Ansatz vorgesehen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.
-

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Modells des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Immobilienmarktbericht 2024 wie folgt bestimmt:

0,788 x Lagefaktor x Sachwerthöhenfaktor x Bodenwertanteilsfaktor x Grundstücksgrößenfaktor x Baujahrsfaktor x Restnutzungsdauerfaktor x Kellerfaktor x Wohnflächenfaktor x Modernisierungsfaktor x Ecklagefaktor

x Wohnungszahlfaktor x Einbauküchenfaktor x Dachfaktor x Fußbodenheizungsfaktor x Solarenergiefaktor x Wärmepumpenfaktor x Stellungsfaktor x Stadtteiffaktor x Aktualisierungsfaktor

Lagefaktor: (NormBRW 31.12.2020 EFH mit 1.000 m² Fläche / 630) hoch 0,1902

Sachwerthöhenfaktor: (Vorläufiger Sachwert / Normsachwert) hoch -0,3558

Bodenwertanteilsfaktor: 0,67318 + 0,5447 x Bodenwertanteil

Grundstücksgrößenfaktor: (Grundstücksfläche / 600 m²) hoch -0,1138

Baujahrsfaktor: gem. IMB für die Baujahrsklasse 1960 bis 1979: 0,961

Restnutzungsdauerfaktor: -0,0013 x Restnutzungsdauer + 1,065

Kellerfaktor: gem. IMB mit Keller: 1,054

Wohnflächenfaktor: (Wohnfläche / 120 m²) hoch 0,3881

Modernisierungsfaktor: 1 + 0,0076 x (tatsächliche Modernisierungspunktzahl – Mittel Baujahrsklasse): 1 + 0,0076 x (2 – 4,10) =

Ecklagefaktor: gem. IMB keine Ecklage = 1

Wohnungszahlfaktor: gem. IMB bei 1 Wohnung = 1

Einbauküchenfaktor: gem. IMB mit Einbauküche = 1,049

Dachfaktor: gem. IMB 0,942 wenn 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Fußbodenheizungsfaktor: gem. IMB ohne Fußbodenheizung = 1

Solarenergiefaktor: gem. IMB ohne Solarenergie = 1

Wärmepumpenfaktor: gem. IMB ohne Wärmepumpe = 1

Stellungsfaktor: gem. IMB bei freistehend: 1

Stadtteiffaktor: gem. IMB für Langenhorn = 0,978

Aktualisierungsfaktor: zum 01.01.2023: 0,932; zum 01.01.2024: 0,971, dies entspricht einer Steigerung von 3,85 % in 365 Tagen. 3,85 % / 365 Tage x 151 Tage = 1,59 %; 0,971 + 1,59 % = 0,986

0,788 x 0,95 x 1,177 x 1,022 x 0,975 x 0,961 x 1,03 x 1,054 x 0,91 x 0,984 x 1 x 1 x 1,049 x 0,942 x 1 x 1 x 1 x 1 x 0,978 x 0,986 = 0,78155883, rd. 0,78

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €

• Behebung Feuchtigkeit im Keller und Sanierung Kelleraußentreppe	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-39.000,00 €
• Eigenschaft Fertighaus in Holzrahmenbauweise vor 1990	-39.000,00 €	
Summe		-59.000,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Im Ortstermin waren im Kellergeschoss Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden festzustellen, die nach oberflächlichem Anschein behoben werden sollten. Ebenso wies die Kelleraußentreppe Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen auf, welche ebenfalls behoben werden sollten.

Für eine Ermittlung der Ursache und die Behebung der Durchfeuchtungen sowie Instandsetzung der Kelleraußentreppe werden pauschal 20.000 € in Abzug gebracht. Eine genaue Kostenaufstellung kann in Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erfolgen, da der genaue Umfang nicht abschließend geprüft und ermittelt werden kann.

Diese Maßnahmen verlängern nicht die Restnutzungsdauer und den Gebäudestandard, es handelt sich ausschließlich um notwendige Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, welche für einen bestimmungsgemäßen Gebrauch und die Wiederherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise aus einem Baujahr vor 1990. Hier ist in der Wertermittlungsliteratur ein Abschlag auf die Normalherstellungskosten von 20 % üblich. Da dies in dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors nicht vorgesehen ist, wird dieser Abschlag an dieser Stelle vorgenommen, er errechnet sich wie folgt:

$$\text{NHK } 569 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,2 = 113,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$327,49 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 113,8 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times \text{BPI } 1,791 \times \text{Regionalfaktor } 1,75 \times \text{Alterswertminderung } 0,3375 = 39.422,82 \text{ rd. } 39.000,00 \text{ €}$$

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze

Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Siehe Sachwertermittlung.

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

Siehe Sachwertermittlung.

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

Siehe Sachwertermittlung.

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

Siehe Sachwertermittlung.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 5.355,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.355,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		31.05.2024	× 0,96	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 0,83	E02
Alter		54 Jahre	× 1,00	E03
Baujahr		1970	× 0,89	E04
Grundstücksgröße		748 m ²	× 1,02	E05
Keller		ja	× 1,04	E06
Garage		ja	× 1,01	E07
Wohnfläche		94 m ²	× 1,07	E08
Standardstufe		2,2	× 0,96	E09
Ecklage		nein	× 1,00	E10
Wohnungszahl		1	× 1,00	E11
Einbauküche		ja	× 1,03	E12
Geschosse		1,00	× 1,00	E13
Fußbodenheizung		nein	× 1,00	E14
Solarenergie		nein	× 1,00	E15
Rechtsform		Volleigentum	× 1,00	E16
Stellung		freistehend	× 1,00	E17
Stadtteilmfaktor		Langenhorn	× 1,03	E18
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 4.433,87 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Der Aktualisierungsfaktor wurde aus den Angaben des Immobilienmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg wie folgt abgeleitet:

Aktualisierungsfaktor zum 01.01.2023: 1,159; Aktualisierungsfaktor zum 01.01.2024: 1,009; dies entspricht einem Rückgang von rd. 13 %; $-13 \% / 365 \text{ Tage} \times 151 \text{ Tage} = -5,378 \%$, rd. 5,38 %. $1,009 - 5,38 \% = 0,9547158$, rd. 0,95.

E02 - Lage

Der Lagefaktor wurde nach dem Modell des Gebädefaktors aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg nach folgender Formel berechnet:

(Normbodenrichtwert für EFH mit 1.000 m² Grundstück / 630) hoch 0,6798

$(480 / 630) \text{ hoch } 0,6798 = 0,8312202, \text{ rd. } 0,83.$

E03 - Alter

Der Altersfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Bei einem Alter > 30 Jahre beträgt dieser hiernach 1,00.

E04 - Baujahr

Der Baujahrsfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Für die Baujarsklasse 1970 bis 1979 beträgt dieser hiernach 0,889, rd. 0,89.

E05 - Grundstücksgröße

Der Grundstücksgrößenfaktor wurde nach dem Modell des Gebädefaktors aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg nach folgender Formel berechnet:

$0,9109 + 0,0001485 \times \text{Grundstücksfläche}$

$0,9109 + 0,0001485 \times 748 = 1,021978, \text{ rd. } 1,02$

E06 - Keller

Der Kellerfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Bei einer Unterkellerung von mehr als 75 % der Grundfläche beträgt dieser hiernach 1,042, rd. 1,04.

E07 - Garage

Der Garagenfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Mit einer Garage bei einem freistehenden Einfamilienhaus beträgt dieser hiernach 1,008, rd. 1,01.

E08 - Wohnfläche

Der Wohnflächenfaktor wurde nach dem Modell des Gebädefaktors aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg nach folgender Formel berechnet:

$(\text{Wohnfläche} / 120) \text{ hoch } -0,2855$

$(94 / 120) \text{ hoch } -0,2855 = 1,0722, \text{ rd. } 1,07.$

E09 - Standardstufe

Der Standardstufenfaktor wurde nach dem Modell des Gebädefaktors aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg nach folgender Formel berechnet:

$0,8452 + 0,0516 \times \text{Standardstufe}$

$0,8452 + 0,0516 \times 2,2 = 0,95872, \text{ rd. } 0,96.$

E10 - Ecklage

Der Ecklagefaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Bei keiner Ecklage beträgt dieser hiernach 1,0.

E11 - Wohnungszahl

Der Wohnungszahlfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Bei 1 Wohnung beträgt dieser hiernach 1,0.

E12 - Einbauküche

Der Einbauküchenfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Mit einer Einbauküche beträgt dieser hiernach 1,030.

E13 - Geschosse

Der Geschossfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Für 1 Vollgeschoss (außer Bungalow) beträgt dieser hiernach 1,0.

E14 - Fußbodenheizung

Der Fußbodenheizungsfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Ohne Fußbodenheizung beträgt dieser hiernach 1,0.

E15 - Solarenergie

Der Solarenergiefaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Ohne Solarenergie beträgt dieser hiernach 1,0.

E16 - Rechtsform

Der Rechtsformfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Für Volleigentum beträgt dieser hiernach 1,0.

E17 - Stellung

Der Stellungsfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Für freistehende Einfamilienhäuser beträgt dieser hiernach 1,0.

E18 - Stadtteil

Der Stadtteilmfaktor wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen. Für Langenhorn beträgt dieser hiernach 1,0.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.433,87 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.433,87 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 94,00 m ²	
Zwischenwert	= 416.783,78 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 416.783,78 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 416.783,78 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 59.000,00 €	E1
Vergleichswert	= 357.783,78 € rd. 358.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 mit rd. **358.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens 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:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **376.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **358.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 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 ImmoWertV 21).

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[376.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 358.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 367.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse

Der Immobilienmarktbericht 2024 der Freien und Hansestadt Hamburg nennt für den Stadtteil Langenhorn einen durchschnittlichen Gesamtkaufpreis für Einfamilienhäuser im Jahr 2023 von 454.000 €.

Die Preise pro m² Wohnfläche werden für die mäßige Lage (Lagen mit Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 für Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m² zwischen 490 €/m² und 680 €/m², Bewertungsobjekt 610 €/m²) eine Kaufpreisspanne von 2.500 €/m² Wohnfläche bis 6.285 €/m² Wohnfläche und einen Mittelwert von 4.404 €/m² Wohnfläche. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes liegt bei 3.904 €/m² Wohnfläche und somit rd. 500 €/m² Wohnfläche unterhalb des Mittelwerts.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Fertighaus mit einer verhältnismäßig geringen Wohnfläche und einem Sanierungsbedarf handelt, ist diese Einordnung in der aktuellen Marktlage plausibel.

4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22417 Hamburg,
Stockflethweg 133

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenhorn	8470	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langenhorn		3554

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 mit rd.

367.000 €

in Worten: dreihundertsiebenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 17. Juni 2024



Zertifizierte Sachverständige ZIS Sprengnetter
Zert (WG) Pamela Kruse

Dipl.-Sachverständige (DIA)
Svenia Fischbach

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bremische Landesbauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Immobilienmarktbericht Freie und Hansestadt Hamburg 2024 (Berichtsjahr 2023)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Fotos

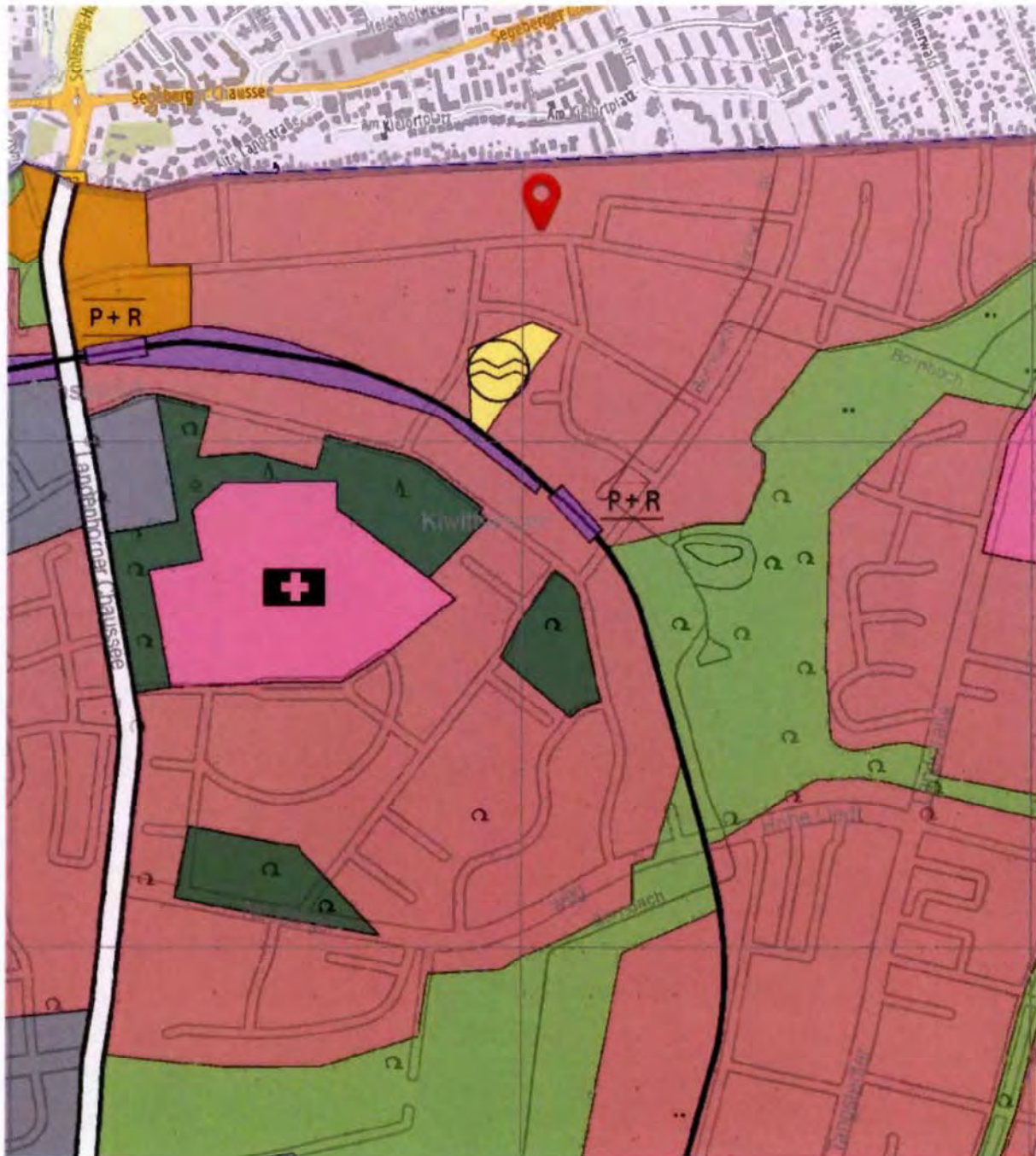
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



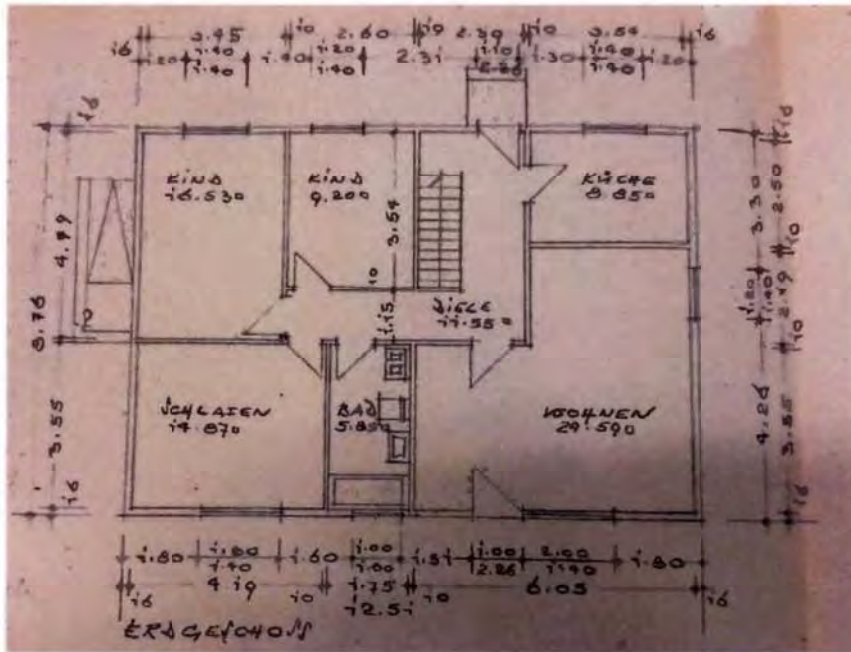
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1

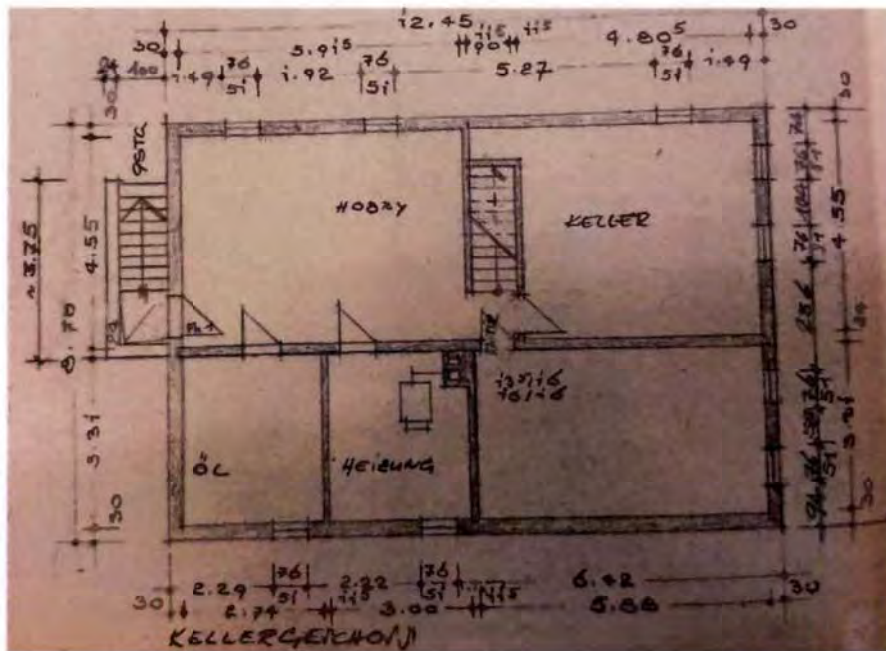


Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2



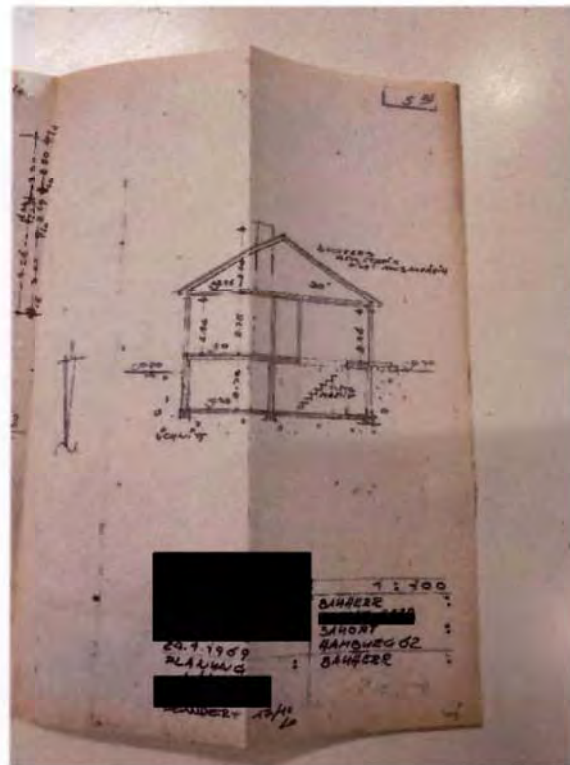
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

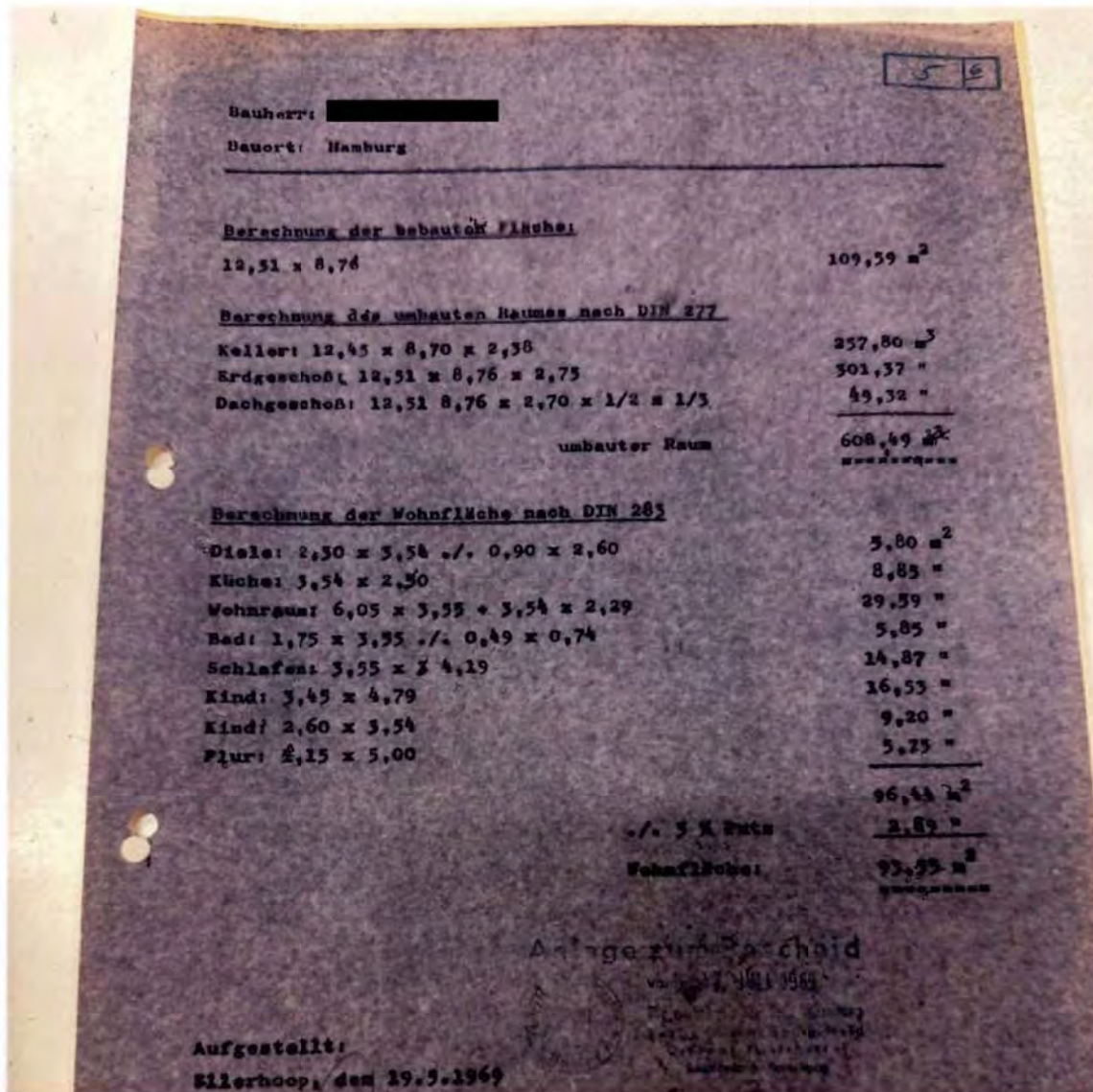
Seite 2 von 2



Schnitt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1



Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 4



Gebäudeseite vorn



Gebäudeseite links und Garage

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 4



Gebäudeseite rechts mit Kelleraußentreppe



Gebäuderückseite

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 4



Gebäuderückseite mit Garage



Garten

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 4



Umgebungsbild Richtung Osten



Umgebungsbild Richtung Westen