

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Wandsbek

Schädlerstrasse 28
D-22041 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienebewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 21.09.2024
Auftragsnummer: 717 K 15/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus und Garagengebäude**
bebaute Grundstück in 22143 Hamburg, Eichberg 21



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.07.2024 ermittelt mit rd.

635.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 53 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
3.1	Lage	12
3.2	Großräumige Lage	12
3.3	Demografische Struktur	13
3.4	Kleinräumige Lage	14
3.5	Gestalt und Form	14
3.6	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.7	Privatrechtliche Situation	16
3.8	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.9	Baulisten und Denkmalschutz	16
3.10	Bauplanungsrecht	16
3.11	Bauordnungsrecht.....	17
3.12	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.13	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	17
3.14	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Einfamilienhaus.....	18
4.3	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
4.8	Wohnhaus	21
4.9	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.10	Nebengebäude.....	22
4.11	Außenanlagen.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	24

5.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.4	Zu den herangezogenen Verfahren.....	25
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
5.5	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	27
7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	28
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	31
7.4	Vergleichswert.....	32
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	32
8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	33
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
8.3	Sachwertberechnung	36
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
9	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	45
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
9.3	Ertragswertberechnung	48
9.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	49
10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	51
10.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	52
10.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	52
11	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	53
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	53
11.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	53
11.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	53
11.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	54
12	Verkehrswert	55
13	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	56
14	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	59
14.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
14.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	60
14.3	Verwendete fachspezifische Software	60
15	Verzeichnis der Anlagen	61

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1927
Wohnfläche	Wohnhaus EG / DG = ca. 133 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird durch Antragsgegner / Antragssteller bewohnt
Ausstattung	überwiegend mittlerer, tlw. einfacher bis gehobener Ausstattungsstandard, Bad DG mit Dusche, Badewanne, WC/Spülkasten und Waschtisch, Gäste-WC EG mit WC/Wasserkasten und Handwaschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, Fliesen, Teppich, Textilbelag o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, tlw. Sichtmauerwerk, Fenster aus Kunststoff, überwiegend mit 3-fach Verglasung, vereinzelt Doppelverglasung, Dachflächenfenster vorh., Fenster tlw. mit Rollläden, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, ältere, neu aufbereitete Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Kaminofen im Wohnzimmer, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Bad DG mit Handtuchheizkörper
Energieausweis	liegt nicht vor
Grundstücksgröße	Flurstück 2053 = 1.657 m ² ; Flurstück 4779 = 300 m ² Gesamtgrundstück = 1.957 m ²
Nebengebäude	Garagengebäude straßenseitig sowie ältere Abstellgebäude rückwärtig

Besonderheiten

mit Innenbesichtigung

Einfamilienwohnhaus wird durch Antragsgegner / Abtragsteller bewohnt

geringfügiger Unterhaltungsstau

diverse Feuchtigkeitsschäden

keine Baulisten

Dichtigkeitsprüfung noch nicht vorgenommen

Grundstücksbegehung erfolgte eingeschränkt

Wertermittlung

Ertragswert 612.500,00.- €

Vergleichswert 634.500,00.- €

Sachwert 646.500,00.- €

Bodenwert 620.000,00.- € Teilgrundstück A

Bodenwert 059.700,00.- € Teilgrundstück B

Verkehrswert 635.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garagengebäude
Objektadresse:	Eichberg 21 D-22143 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oldenfelde, Band 139, Blatt 4184, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Oldenfelde, Flurstück 2053, zu bewertende Fläche 1.657 m ² ; Gemarkung Oldenfelde, Flurstück 4779, zu bewertende Fläche 300 m ² Gesamtgrundstück = 1.957 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Wandsbek, Schädlerstrasse 28 in D-22041 Hamburg
	Auftrag vom 16.05.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	04.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	04.07.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
	Hinweis
	Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsgegnerin / Antragsstellerin mit Rechtsanwalt, der Rechtsanwalt des Antragsgegners / Antragstellers sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.06.2022
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom 20.06.2022
- amtlicher Grundbuchauszug vom 15.05.2024
- Information zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Informationen zum Planungsrecht durch das zuständige Bauamt
- Baulastenauskunft vom 20.06.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der eingesehenen Bauakte
- Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch Internetportal geoport (Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien sowie Vergleichswert ImmoPrice)
- Informationen durch Internetportal
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufpreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport

Von der Antragstellerin / Antragsgegnerin wurden folgende Auskünfte zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt

Vom Antragsgegner / Antragssteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Unterlagen zur verpflichtenden Umgestaltung des Vorgartens / Stellplatzflächen seitens des Bauamts sowie Angebot über zu erwartende Kosten der Umgestaltung
- Flurkartenauszug vom 27.09.2021
- Informationen zur noch ausstehenden Dichtigkeitsprüfung
- Kostenvoranschlag für Instandsetzung der defekten Heizung / Wärmetauscher

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdiggt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u. ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Antragsgegner / Antragssteller (Bewohner des Objekts) war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte im Beisein der Antragstellerin / Antragsgegnerin und den vertretenden Rechtsanwälten von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1927 in massiver Bauweise erstellt, ca. 1951 und 1955 durch einen Garagen- sowie Wintergartenanbau erweitert und verfügt überwiegend über einen mittleren, teilweise einfachen bis gehobenen Ausstattungsstandard mit ca. 133 m² Wohnfläche.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über ein ca. 2011 in massiver Bauweise erstelltes Garagengebäude; das beheizte Nebengebäude verfügt über ca. 39 m² Nutzfläche und ist gedeckelt mit einer Sattel- oder Giebeldachkonstruktion.

Die ca. 1951 seitlich an das Wohnhaus angebaute Garage ist über eine Rampe anfahrbar und wird als Abstellfläche genutzt.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen, guten Unterhaltungszustand; Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum nur geringfügig vorhanden.

Es wird mitgeteilt, dass in der Zeit ca. in ca. 2007 bis ca. 2014 diverse Modernisierungen stattgefunden haben wie u.a. die Erneuerung der Heizung, die Erneuerung Dacheindeckung und der Dachdämmung, der Austausch der Fenster, die Erneuerung Elektrik und die Erneuerung der Sanitärbereiche.

Am Tag der Objektbegehung konnte diverse Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden. Zum einen handelt es sich hierbei um einen Altschaden im Bereich EG Decke (Küche / Wohnraum) unterhalb des im DG befindlichen Bades.

Zudem sind im ehemaligen Wintergartenanbau von 1954 in Außenwänden (seitlicher Wandbereich unten und rückwärtig oberer Wandbereich) diverse Feuchtigkeitsschäden feststellbar. Ursächlich könnten fehlende äußere Abdichtungen / Versiegelungen im seitlichen Wandbereich und Problematik an Dachrinnen (Verstopfung, Überlauf o.ä.) im rückwärtigen Wandbereich sein.

Des Weiteren sind in der Altgarage von 1951 diverse Feuchtigkeitsschäden in den Außenwandbereichen erkennbar. Es wird berichtet, dass – bedingt durch die steile Rampe und entsprechende Niederschläge – häufig Wasser in die Altgarage gelangt. Im vorderen Torbereich ist im Garageninnern eine Hebeanlage installiert. Zudem sind die im Deckenbereich vorhandenen Stahlträger der Garage mit Rost befallen.

Im Kellerbereich des Wohnhauses sind weitere Feuchtigkeitsschäden in Wandbereichen sichtbar.

Bezüglich der wertmindernden Feuchtigkeitsschäden siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

Am Begehungstermin wurde mitgeteilt, dass das Garagengebäude aus 2011 grenzseitig zum Nachbarn Eichberg 23 ggf. in Teilbereichen auf das Flurstück 2054 überbaut wurde. Entsprechende Unterlagen oder Gebäudeneinmessungen liegen nicht vor. Augenscheinlich ist ein Überbau nicht erkennbar.

Aus den Darstellungen der Flurkarte konnte ein Überbau nicht entnommen werden, da das Garagengebäude bisher nicht eingezzeichnet ist. Ggf. erfolgte keine Vermessung des Gebäudes nach Fertigstellung.

Gemäß Schreiben des Bauamts (Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt) vom 27.Mai 2022 ist die Vorgartengestaltung in der bestehenden Form nicht genehmigt und widerspricht § 9 (2) HBauO.

Demnach erfolgte eine ungenehmigte Versiegelung des Vorgartens. Der Vorgarten ist seitens der Behörde teilweise zu entsiegeln und gärtnerisch neu zu gestalten. Entsprechende Arbeiten hierzu wurden bisher nicht ausgeführt. Der hierfür erforderliche Kostenrahmen wurde in diesem Gutachten wertmindernd berücksichtigt.

Es wird mitgeteilt, dass eine Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen und Schächte (Abwasser) bisher noch nicht durchgeführt wurde. Entsprechende Kostenvoranschläge von einem Fachbetrieb für die örtliche Situation Eichberg 21 wurden nicht vorgelegt.

Das Bewertungsgrundstück konnte in Teilbereichen begangen werden; einige Grundstücksbereiche waren wg. Bewuchs nicht zugänglich.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch den vertretenden Rechtsanwalt des Antraggegners / Antragstellers gestattet.

Mieter/Miete / Pacht/Pächter	Wohnhaus wird durch den Antragsgegner / Antragssteller bewohnt; Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	in ca. 2007 bis ca. 2014: Heizung, Dacheindeckung und Dachdämmung, Fenster, Elektrik, Sanitärbereiche
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	Rückbau ungenehmigter Versiegelung des Vorgartens
Baulasten	keine vorhanden; siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Wandsbek
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.910.000 Einwohner); Bezirk: Wandsbek (ca. 455.000 Einwohner) Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lauenburg (ca. 50 km entfernt) Lübeck (ca. 52 km entfernt) Ratzeburg (ca. 59 km entfernt) Lüneburg (ca. 62 km entfernt) Neumünster (ca. 76 km entfernt) Kiel (ca. 95 km entfernt) Schwerin (ca. 108 km entfernt) Wismar (ca. 111 km entfernt) Bremen (ca. 138 km entfernt) Hannover (ca. 166 km entfernt) Berlin (ca. 286 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 16,5 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 5 (ca. 12 km entfernt) B 75 (ca. 12 km entfernt) B 433 (ca. 14 km entfernt) B 404 (ca. 19 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> AS Jenfeld (ca. 5,5 km entfernt) AS Stapelfeld (ca. 8 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rahlstedt (ca. 2 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 15 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 14,5 km entfernt)

3.3 Demografische Struktur

Stadtteil Rahlstedt

Durchschnittsalter ca. 43,6 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 18,3 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 13,4 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 26,7 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 20,7 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 20,9 %

Bevölkerungsentwicklung:

- Prognose für das kommende Jahr: kein Zuwachs
- Prognose bis zum Jahr 2040: ca. + 6,3 %

Haushaltseinkommen gesamt pro Jahr je Steuerpflichtigen:

- 37.193 € bis 44.964 €

Haushaltsgröße:

- 1 Person im Haushalt: ca. 46,7 %
- 2 Personen im Haushalt: ca. 29,3 %
- 3 Personen im Haushalt: ca. 12 %
- 4 Personen im Haushalt und mehr: ca. 11,9 %

3.4 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 600 m bis ca. 700 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 350 m bis ca. 1,5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 200 m bis ca. 11 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage) Funkmast ca. 1,3 km entfernt; Hochspannungsmast ca. 750 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise; tlw. mehrgeschoßige Bauweise, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

überwiegend gering, normal (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Nordwestausrichtung

3.5 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Flurstück 2053 / Straßenfront Eichberg:

ca. 24 m;

mittlere Tiefe:

ca. 63 m;

mittlere Breite:

ca. 24 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.657,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 4779 / Straßenfront Eichberg:
keine direkte Anbindung an die Straße Eichberg

mittlere Tiefe:
ca. 17 m;

mittlere Breite:
ca. 15 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 300 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.6 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
	Grenzbebauung durch Garagengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 15.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oldenfelde, Band 139, Blatt 4184, folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk...

ohne weitere Wertbeeinflussung

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Erkundungen des Sachverständigen und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.8 Öffentlich-rechtliche Situation

3.9 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 20.06.2024 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.10 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Rahmstedt 39 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
o = offene Bauweise;
2 Wohnungen, Einzel- und Doppelhäuser

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
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.

3.11 Bauordnungsrecht

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.12 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 nach allgemeinen Informationen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.14 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Außenstellplatz und 1 Stellplatz im neugebauten Garagengebäude. Das Objekt Einfamilienwohnhaus wird durch den Antragsgegner / Antragssteller genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1927 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie Bauakte:	ca. 1927 erstellt ca. 1951 Anbau Garage ca. 1952 Gebrauchsabnahme Garage ca. 1954 Anbau Wintergarten ca. 1955 Rohbauabnahme / Schlussabnahme Wintergarten ca. 1971 Anschluss Schmutz- und Regenwasser ca. 2007 Erneuerung Heizungsanlage, Erneuerung Sanitärbereiche ca. 2007 – 2014 Überarbeitung Elektrik ca. 2009 Einbau Kaminofen ca. 2011 Errichtung Garagengebäude ca. 2012 Dacheindeckung / Dämmung neu, Einbau neuer Fenster ca. 2017 Einbauküche neu ca. 2020 ungenehmigte Versiegelung Vorgarten ca. 2021 gärtnerische Gestaltung Vorgarten gefordert durch Bauamt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	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 unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, Verblendung

4.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mit Kellerflur und diversen Kellerräumen

lichte Raumhöhe ca. 2,01 m

Erdgeschoss:

mit Windfang, Gäste WC, Treppenhausraum, Küche, Abstellen, Wohnzimmerbereiche, Anbau Wintergarten o.ä.

lichte Raumhöhe ca. 2,90 m (gem. Zeichnung)

Dachgeschoss:

mit Flur,
Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank, Bad sowie 2 weiteren Zimmern

lichte Raumhöhe ca. 2,77 m

Spitzboden:

mit Raum ca. 11 m²

lichte Raumhöhe ca. 2,29 m / UK Balken ca. 1,90 m

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschosdecken:	Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:

Kelleraußentreppen:
untermauerte Blockstufen o.ä., ohne Handlauf

Kellertreppe:
offene Holzkonstruktion, Handlauf,
Stufen tlw. mit Teppich o.ä. belegt

Geschosstreppe:
geschlossene Holzkonstruktion, Handlauf, Geländer,
Stufen ohne Belag

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt,
Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

4.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an
das öffentliche Trinkwassernetz;

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Hinweis: Dichtigkeitsprüfung noch ausstehend

Elektroinstallation:

überwiegend durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum mehrere Steckdosen;
Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische
Anlagen, Klingelanlage, Alarmanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter

Heizung:

Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2007;
ältere, neu aufgearbeitete Gussheizkörper (pulverbeschichtet),
Handtuchheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen
(herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer (Elektro)

4.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

4.8 Wohnhaus

Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, Fliesen, Naturstein o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich; tlw. Sichtmauerwerk, Küche mit Fliesenschild
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Gipskartonplatten o.ä. mit Binderfarbenanstrich, teilweise mit Stuckelementen
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff, mit Dreifachverglasung; vereinzelt mit Doppelverglasung; Dachflächenfenster mit elektr. Rollläden; mit Beschlägen, teilweise Rollläden vorhanden (EG / DG straßenseitig sowie tlw. seitlicher Wintergartenanbau), tlw. Glasbausteine Keller;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; mit Schlossern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken (Granitstein o.ä.)
	<u>Bad Obergeschoss:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch, 1 Badewanne, 1 Eckdusche, helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Kamin
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität, Marke IKEA, Baujahr ca. 2017, Kaufpreis in 2017 ca. 7.000 €; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Abzugshaube, Herd mit Backofen, Doppelspüle, Geschirrspüler o.ä.-
	Zeitwert berücksichtigt
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

4.9 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut, normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

4.10 Nebengebäude

Garagengebäude neu:

Einzelgarage erstellt ca. 2011 in massiver Bauweise, Betonboden mit Klinkerfliesen, Wände Mauerwerk, tlw. verputzt, Anstrich, Strom- und Wasseranschluss, Sattel- oder Giebeldach mit Betonsteineindeckung; Garagendoppeltor Holz, Deckenheizung; Nutzfläche ca. 38,5 m² (Höhe UK Hebebühne ca. 2,98 m)

Zeitwert berücksichtigt

Altgarage (Kellerbereich):

Einzelgarage erstellt ca. 1951 in massiver Bauweise, Betonsohle ohne Belag, unterhalb Wintergartenanbau von 1954, Garagentor Holz, Nutzfläche ca. 15 m² (Höhe ca. 1,885 m)

ältere Abstellhäuser,

einfache Konstruktion, Wellplattenndeckung
Abmessungen ca. 5,00 m / 5,00 m und 5,00 m / 2,00 m; Höhen ca. 1,80 m und ca. 2,25 m

Abstellgebäude ohne weitere Wertbeeinflussung

4.11 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken) o.ä.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück in D-22143 Hamburg, Eichberg 21 zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Ifd. Nr.
Oldenfelde	139	4184	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Oldenfelde		2053	1.657 m ²
Oldenfelde		4779	300 m ²
Fläche insgesamt:			1.957 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienwohnhaus,	1.000 m ²
B	Garagengebäude Garten	957 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.957 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.4 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

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

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

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

5.5 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag
- als auch
- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewerten Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **620,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 04.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 1.957 m ² Bewertungsteilbereich = 1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 620,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 620,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 620,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 620,00 €/m²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 620.000,00 € rd. 620.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 insgesamt **620.000,00 €**.

7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

7.1 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, beitragsrechtlicher 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

7.2 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 zeitlicher 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 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
Ausgangswert €/m²	= 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		04.07.2024	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		(640/630) ^{0,6798}	× 1,010	= 5.408,55 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1927	× 0,935	= 5.056,99 €/m ²
Grundstücksgröße		(0,9109+0,0001485x1000)	× 1,059	= 5.355,35 €/m ²
Keller	nein	ja	× 1,042	= 5.580,27 €/m ²
Garage	nein	ja	× 1,008	= 5.624,91 €/m ²
Wohnfläche		(113/120) ^{-0,2855}	× 0,971	= 5.461,79 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x3,2	× 1,010	= 5.516,40 €/m ²
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl			× 1,000	
Einbauküche	nein	ja	× 1,030	= 5.681,90 €/m ²
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	Nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Rahlstedt	× 0,967	= 5.494,39 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,009	= 5.543,83 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 5.543,83 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt	–	€/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 5.543,83 €/m ²	

7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	5.543,83 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 5.543,83 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 133,00 m ²	
Zwischenwert	= 737.330,65 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 737.330,65 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 73.733,06 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 663.597,59 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 87.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 576.597,59 €	
	rd. 577.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 mit rd. **577.000,00 €** ermittelt.

7.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 gestiegenes Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 737.330,65	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-73.733,06 €
Summe		-73.733,06 €

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden	-50.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-13.000,00 €
• Erneuerung Heizungsanlage	-13.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-24.000,00 €
• Zufahrt / Vorgarten versiegelte Flächen renaturieren	-24.000,00 €
Summe	-87.000,00 €

8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

8.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen 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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.988,00 €/m ² WF	780,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		42,40 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	132,70 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	271.307,60 €	33.072,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	491.880,68 €	59.959,54 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	491.880,68 €	59.959,54 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	47 Jahre
• prozentual		57,50 %	21,67 %
• Faktor	x	0,425	0,7833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	209.049,29 €	46.966,31 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.049,29 €	46.966,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 260.015,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 7.800,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 267.816,07 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 620.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 887.816,07 €

Sachwertfaktor x 0,84

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + -74.576,55 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“ = 671.188,95 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 87.000,00 €

Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	584.188,95 €
	rd.	584.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	44,7 %	32,3 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschauschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschauschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse o.ä.

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	23,0	384,10
3	1.920,00	44,7	858,24
4	2.310,00	32,3	746,13
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.988,47 gewogener Standard = 3,2			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktähnlichkeit, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.988,47 €/m ² WF
	rd.	1.988,00 €/m ² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garagengebäude

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,00			
gewogener Standard = 5,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	780,00 €/m ² BGF
	rd.	780,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Eingangstreppen / Kelleraußentreppe	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Besondere Einrichtungen (Einzelauflistung)	
Kaminofen, Einbauküche	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (260.015,60 €)	7.800,47 €
Summe	7.800,47 €

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) ca. 1927 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 9 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1927 = 97$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 97 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagengebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 2011 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2011 = 13$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 13 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 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 wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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.

gestiegenes Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, gestiegene Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Sachwert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (745.765,49 €)	-74.576,55 €
Summe	-74.576,55 €

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	-50.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden	-50.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-13.000,00 €
• Erneuerung Heizungsanlage	-13.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-24.000,00 €
• Zufahrt / Vorgarten versiegelte Flächen renaturieren	-24.000,00 €
Summe	-87.000,00 €

9 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Rein'ertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG / DG	133,00	15,00	1.995,00	1.995,00	23.940,00
Summe			133,00	-		1.995,00	23.940,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **23.940,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 4.548,60 €**

jährlicher Reinertrag **= 19.391,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von 620.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 15.500,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.891,40 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer **× 22,724**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 88.428,17 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 620.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“ **= 708.428,17 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ -70.842,82 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 637.585,35 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 87.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 550.585,35 €
	rd. 551.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

gestiegenes Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Ertragswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (708.428,17 €)	-70.842,82 €
Summe	-70.842,82 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden	-50.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-13.000,00 €
• Erneuerung Heizungsanlage	-13.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-24.000,00 €
• Zufahrt / Vorgarten versiegelte Flächen renaturieren	-24.000,00 €
Summe	-87.000,00 €

10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **62,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.957 m ² Bewertungsteilbereich = 957 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	62,40 €/m² Gemäß Gutachter-ausschuss

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.07.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	62,40 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	957	×	1,00
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	Gartenland	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	62,40 €/m²		Freizeitgarten Eigen-nutzung

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	62,40 €/m²	
Fläche	×	957 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	59.716,80 € <u>rd. 59.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 insgesamt **59.700,00 €**.

10.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		59.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.791,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	61.491,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	61.491,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	61.491,00 €
	rd.	61.500,00 €

10.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	1.791,00 €
Summe	1.791,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

11 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

11.1 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 Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

11.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A	577.000,00 €	551.000,00 €	584.000,00 €
B	61.500,00 €	61.500,00 €	61.500,00 €
Summe	638.500,00 €	612.500,00 €	645.500,00 €

11.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 638.500,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 645.500,00 €
und der Ertragswert mit	rd. 612.500,00 €

ermittelt.

11.4 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 Ergebniszulässigkeit** 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 0,900 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 \text{ (a)} \times 0,60 \text{ (b)}$	= 0,600 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)}$	= 0,900.
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[645.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 612.500,00 \text{ €} \times 0,600 + 638.500,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } 635.000,00 \text{ €}$

12 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück in 22143 Hamburg, Eichberg 21

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Oldenfelde	4184	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Oldenfelde		2053, 4779

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 mit rd.

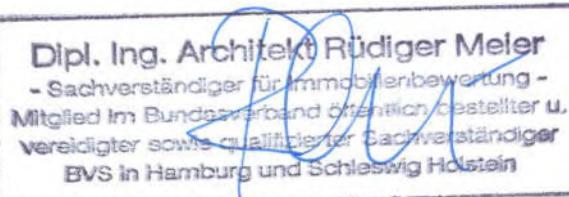
635.000,00 €

in Worten: sechshundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 21. September 2024



13 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung ge-stattet. 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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar 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, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondererntum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheitsschädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminationsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstich-tag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastenfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser / Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Werteinflüssen durch Altlasten anders zu beurteilen. Auch bleibt es jedem Bieter vor-be-halten, das Risiko des belasteten Grundstücks anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regress-ansprüche dem Sachverständigen gegenüber sind aufgrund der Besonderheiten des Grundstücks hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser / Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur Flurstücksnummer **4779 u.a.**

in **Hamburg, Eichberg 21**
Wertermittlungsstichtag: **04.07.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungs-stufe	beitragsrecht-licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	620,00	1.000,00	620.000,00
B	Gartenland	frei	62,38	957,00	59.700,00
Summe:			682,38	1.957,00	679.700,00

Objektdaten								
Grundstücks-teil	Gebäudebe-zeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [ca. m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Einfamilien-haus			133,00	1927	80	34	
A	Garagen-ge-bäude		42,40		2011	60	47	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert-faktor	
A	23.940,00	4.548,60 € (19,00 %)	2,50	0,84	
B					

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	5.110,53 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-654,14 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.774,43 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	26,52
Verkehrswert/Reinertrag:	32,74

Ergebnisse	
Ertragswert:	612.500,00 €
Sachwert:	646.500,00 €
Vergleichswert:	634.500,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	635.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	04.07.2024

Bemerkungen: mit Innenbesichtigung, Bewertungsobjekt wird bewohnt, geringfügiger Unterhaltungsstau, diverse Feuchtigkeitsschäden, mit Garagengebäude aus 2011, alte Garage aus 1951 vorhanden, keine Baulisten;

14 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

14.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

14.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Gottschalk Immobilienwertermittlung
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

14.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2024) erstellt.

15 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 02: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 08: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 09: Bebauungsplan

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 20



Bild 1: unmittelbare Umgebung

Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht Wohnhaus / Garagengebäude von der Straße

Bild 4: weitere Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 5: rückwärtige Ansicht Wohnhaus / Garagegebäude



Bild 6: rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Bild 7: Eingangsbereich Wohnhaus, rückwärtig



Bild 8: Eingangsbereich Wohnhaus, straßenseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 9: Kelleraußentreppe rückwärtig

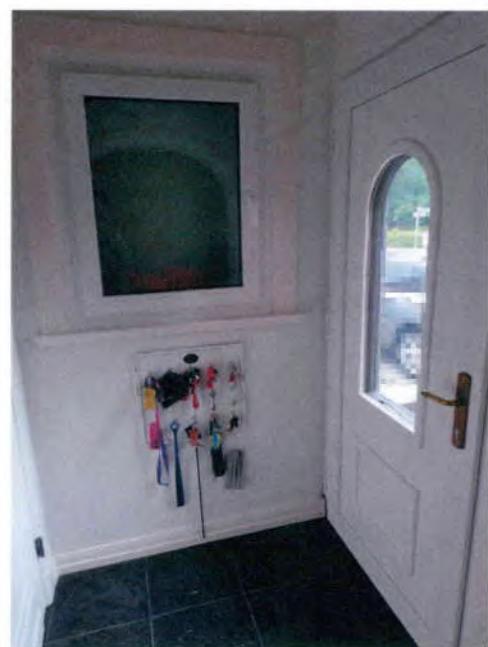


Bild 10: EG Windfang



Bild 11: EG Gäste WC

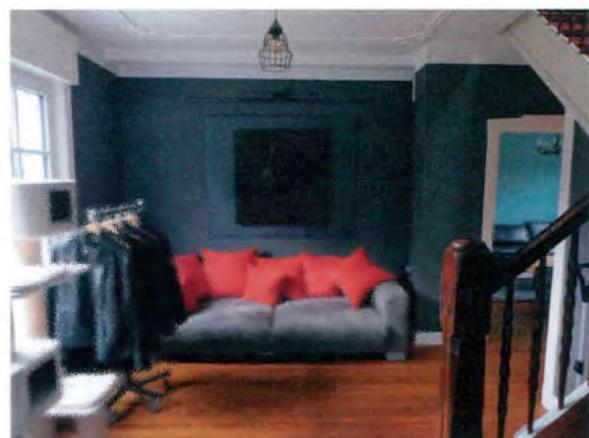


Bild 12: EG Treppenhausraum

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 13: EG Treppenhausraum



Bild 14: EG Treppenhausraum



Bild 15: EG Wohnraum



Bild 16: EG weiterer Wohnraum

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 17: EG Kaminofen



Bild 18: EG Feuchtigkeitsschaden



Bild 19: EG Feuchtigkeitsschaden



Bild 20: EG Wintergarten

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 21: EG Wintergarten



Bild 22: EG Wintergarten Feuchtigkeitsschaden



Bild 23: wie vor



Bild 24: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 25: EG Wintergarten Feuchtigkeitsschaden

Bild 26: wie vor



Bild 27: EG Küche

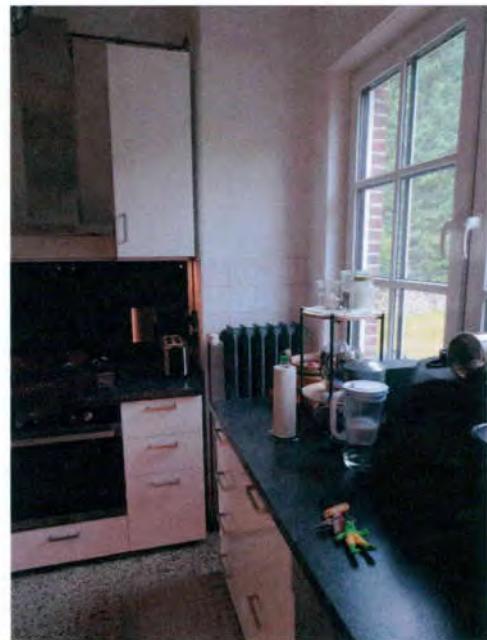


Bild 28: EG Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 20



Bild 29: EG Küche



Bild 30: EG Abstellraum



Bild 31: EG Flur rückwärtig (Eingang rückwärtig)



Bild 32: wie vor, unfertiger Zustand

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 20



Bild 33: EG Treppe in das DG



Bild 34: DG Flur



Bild 35: DG Bad



Bild 36: DG Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 20



Bild 37: DG Zimmer



Bild 38: DG begehbarer Kleiderschrank



Bild 39: DG Zimmer



Bild 40: DG Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 41: DG Spitzboden



Bild 42: DG Spitzboden



Bild 43: DG Spitzboden / Blick in das DG



Bild 44: EG Treppe in den Keller

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 45: KG Kellerraum



Bild 46: KG Kellerraum / Situation Elektrik



Bild 47: KG Kellerr



Bild 48: KG Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 49: KG Heizungsanlage

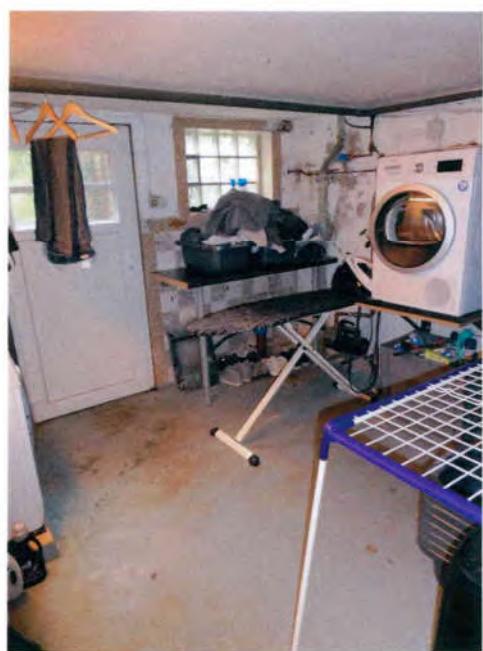


Bild 50: KG Waschküche



Bild 51: KG Waschküche



Bild 52: KG Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 20



Bild 53: KG Kellerraum Feuchtigkeitsschaden



Bild 54: wie vor



Bild 55: wie vor



Bild 56: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 20

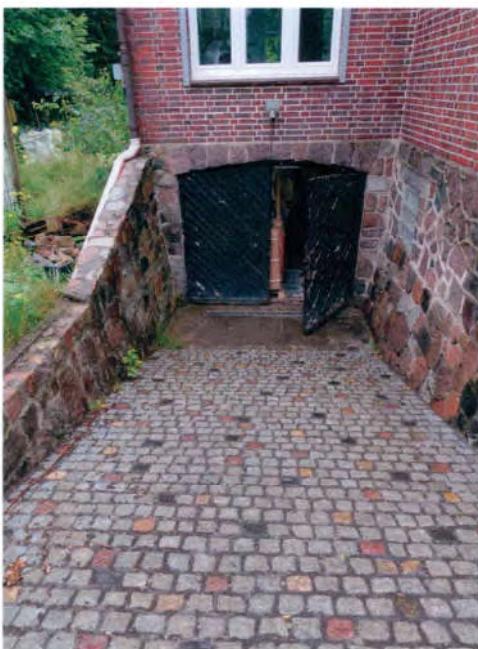


Bild 57: Zufahrt Garage aus 1951



Bild 58: Blick in die Garage



Bild 59: Garage Feuchtigkeitsschaden



Bild 60:: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 61: Garage Feuchtigkeitsschaden



Bild 62: Garage Feuchtigkeitsschaden / Situation angerostete Stahlträger



Bild 63: Ansicht straßenseitig Garagenge-
bäude neu



Bild 64: Garagengebäude neu / Zufahrt

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 20

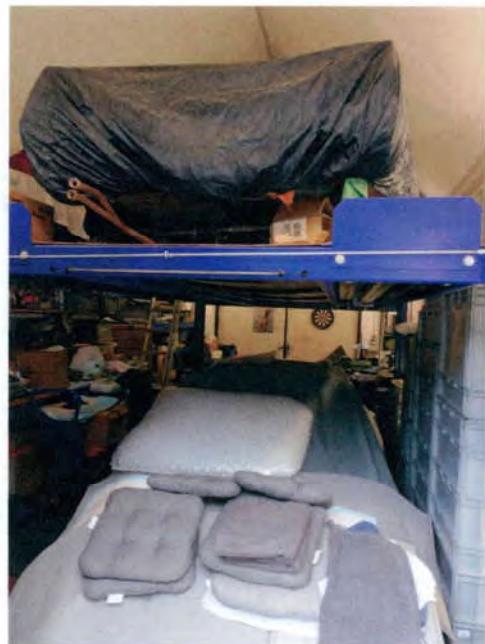


Bild 65: Ansicht rückwärtig Garagengebäude neu

Bild 66: Blick in das Garagengebäude neu



Bild 67: wie vor



Bild 68: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 69: Blick in das Garagengebäude neu



Bild 70: Situation Bereich Fassade rückwärtig, Feuchtigkeitsschaden



Bild 71: Situation Bereich Fassade seitlich Wintergarten



Bild 72: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 73: Situation Bereich Fassade seitlich Wintergarten



Bild 74: rückwärtiger Grundstücksbereich



Bild 75: rückwärtiger Grundstücksbereich



Bild 76: rückwärtiger Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 20



Bild 77: rückwärtiger Grundstücksbereich



Bild 78: rückwärtiger Grundstücksbereich / Nebengebäude



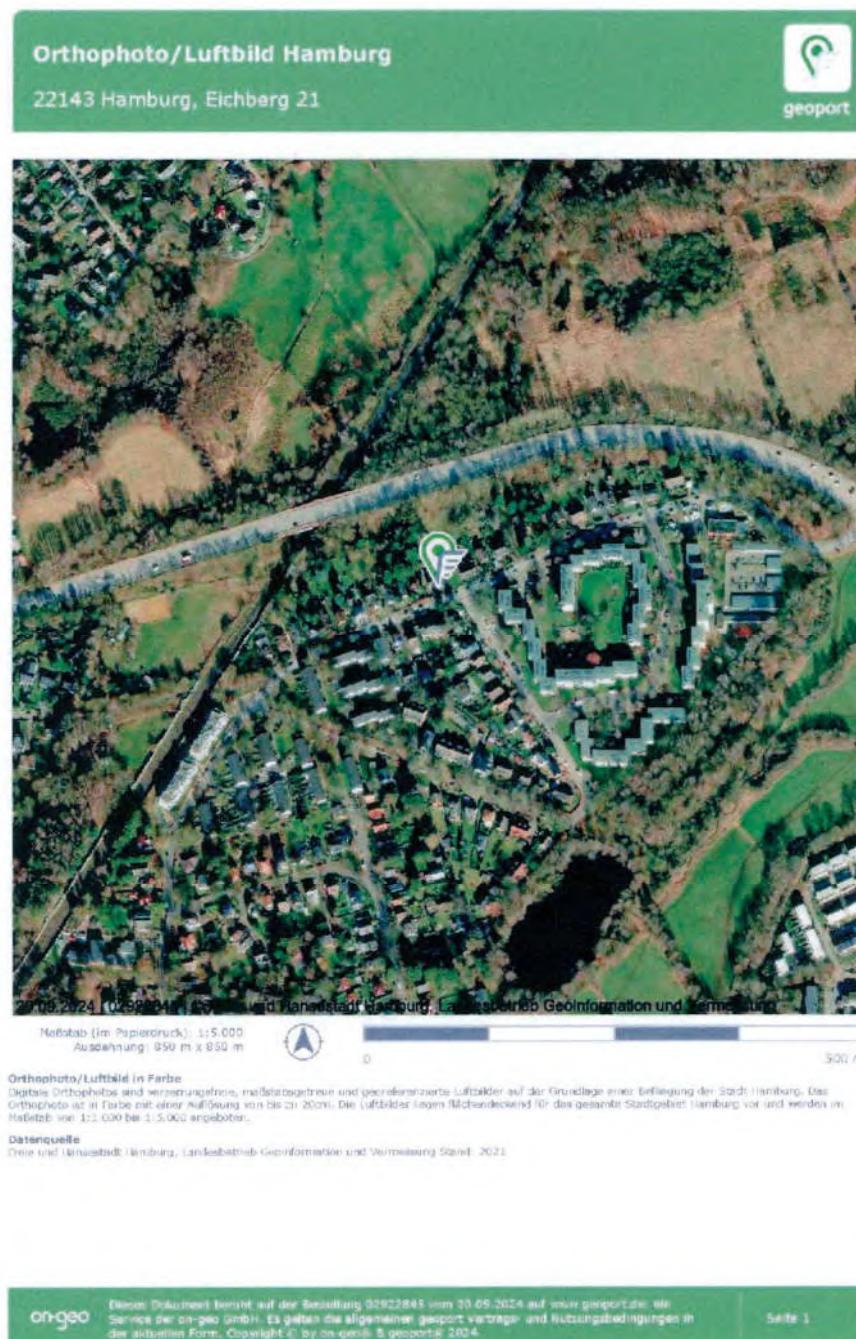
Bild 79: rückwärtiger Grundstücksbereich / Nebengebäude



Bild 80: rückwärtiger Grundstücksbereich / Nebengebäude

Anlage 1a: Luftbild

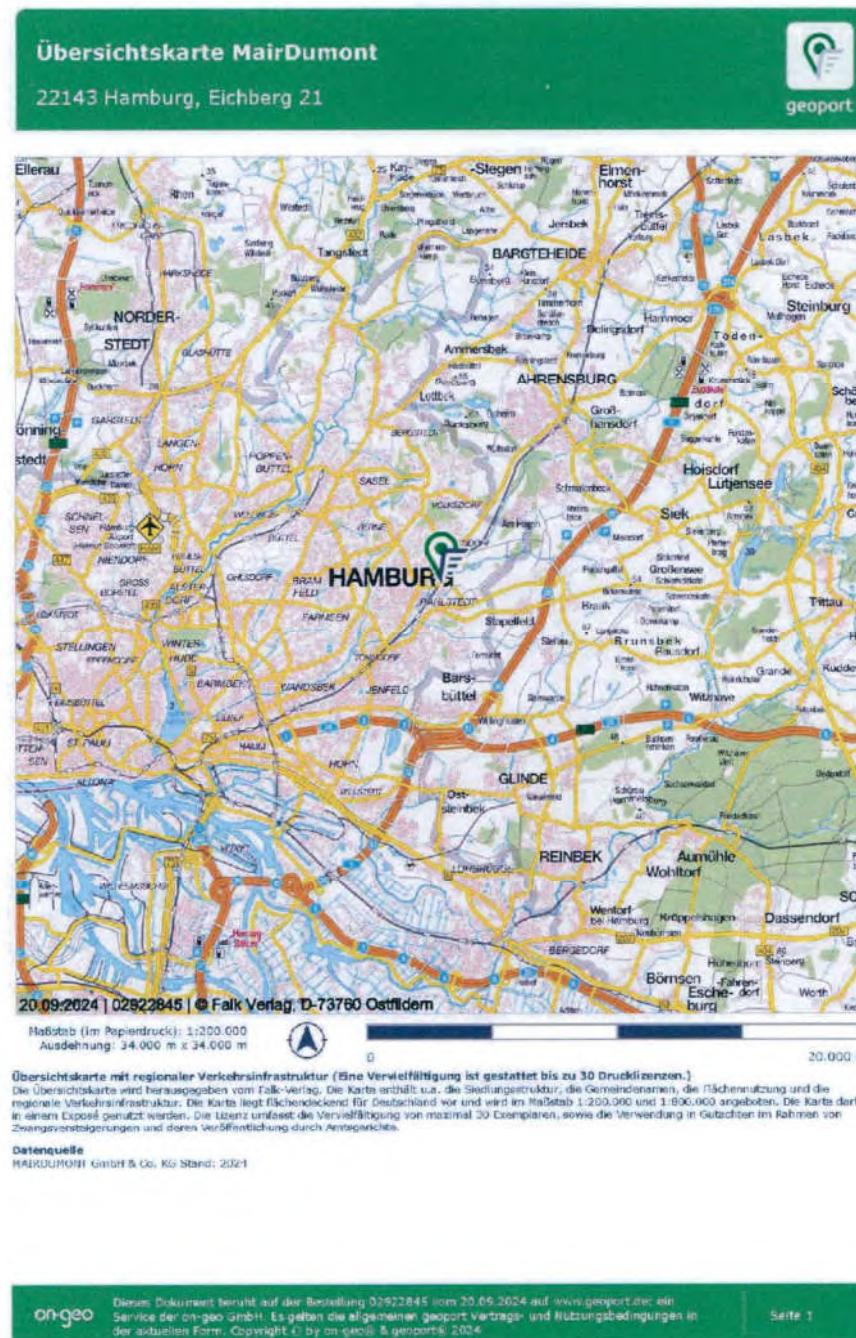
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 20.09.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

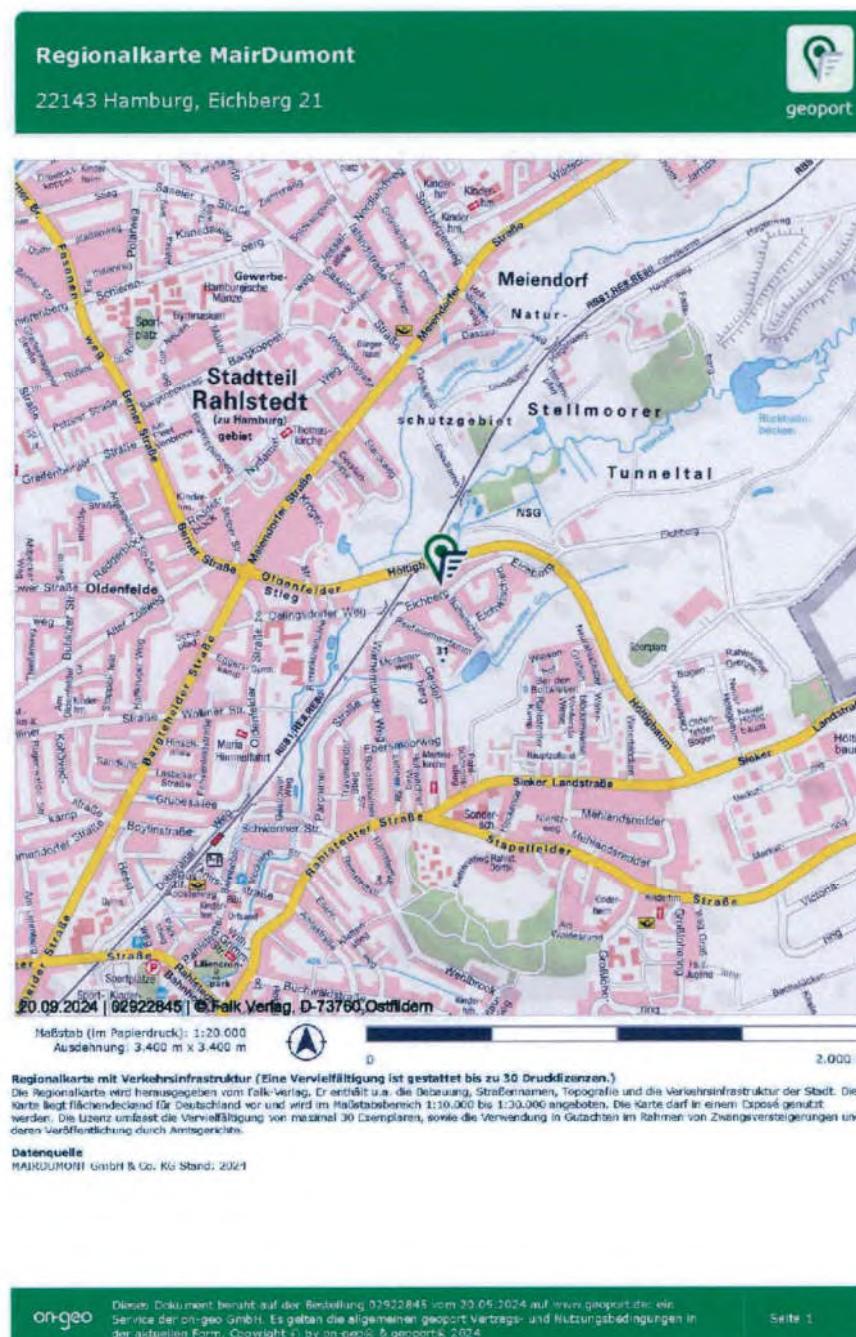
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 20.09.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

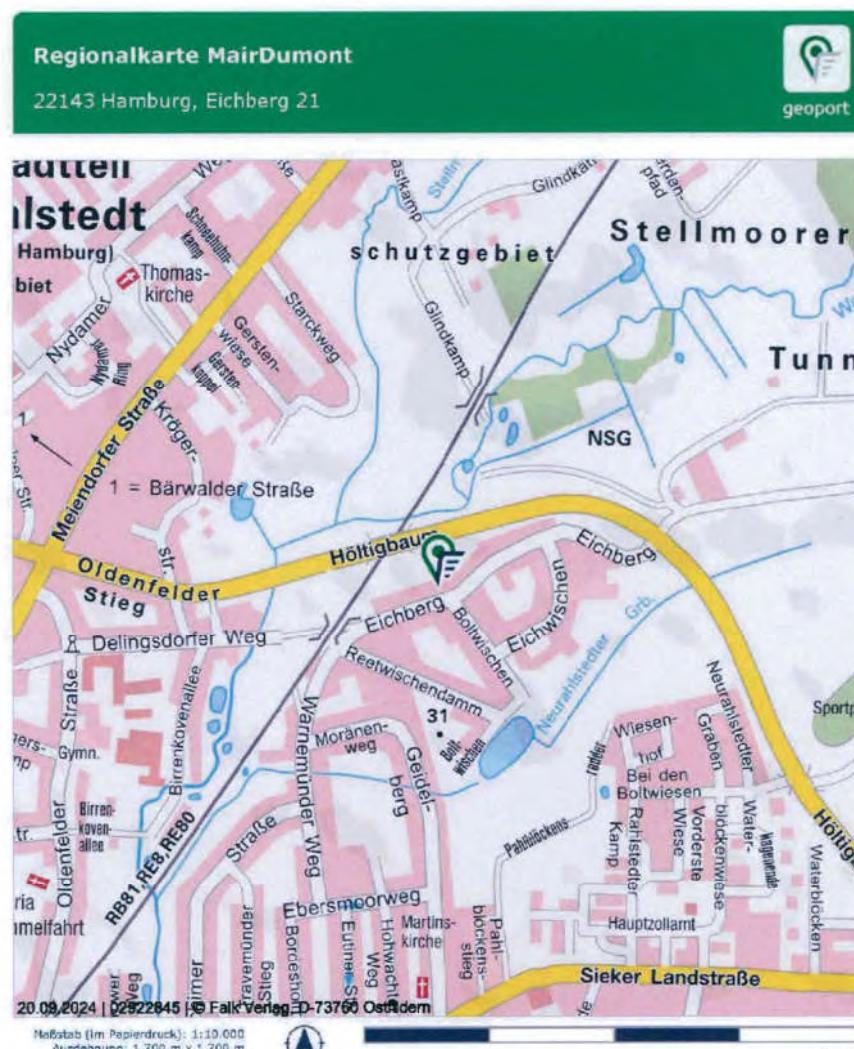
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 20.09.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung 02922845 vom 20.09.2024 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 20.09.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

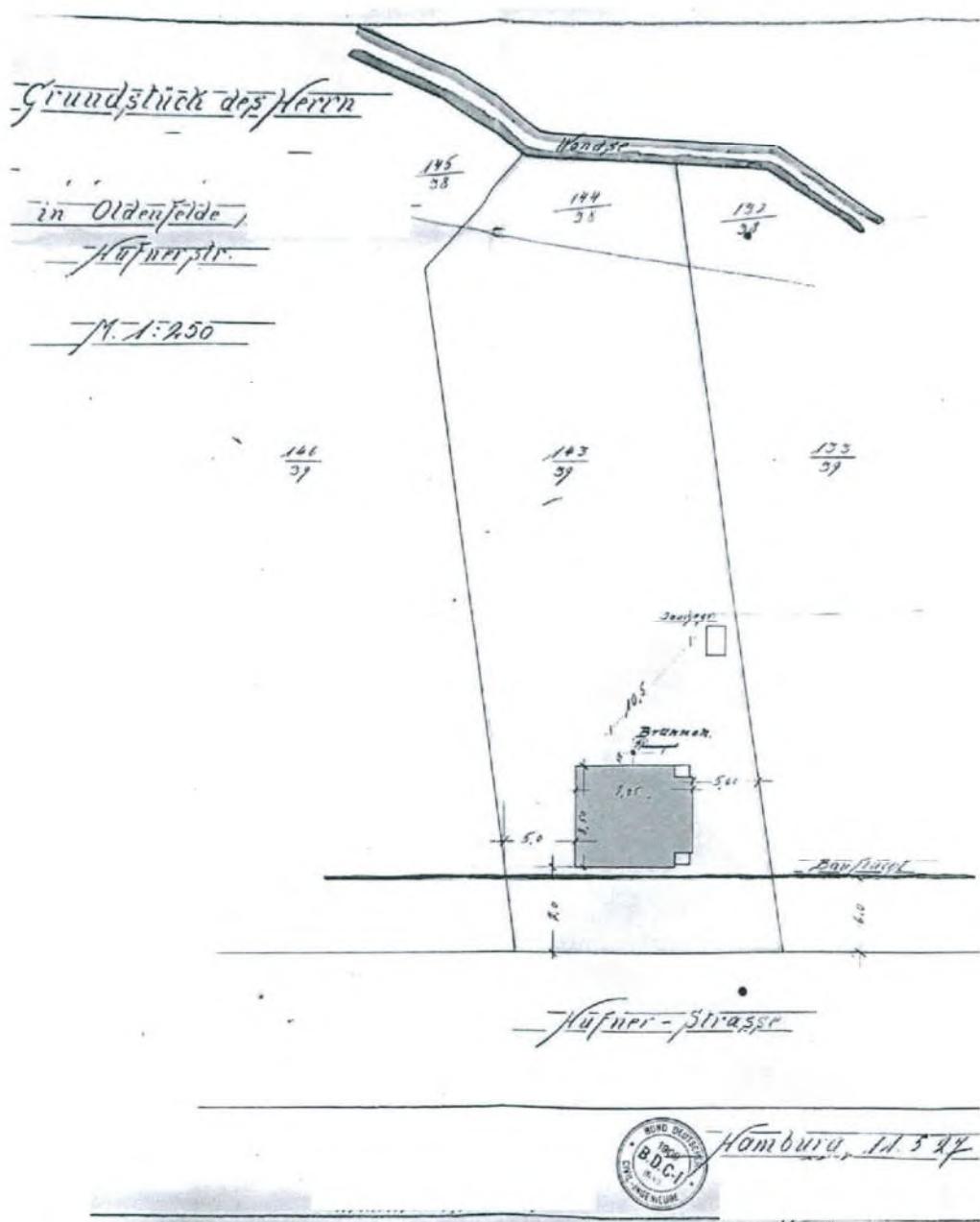
Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Lageplan 1927 mit Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 13

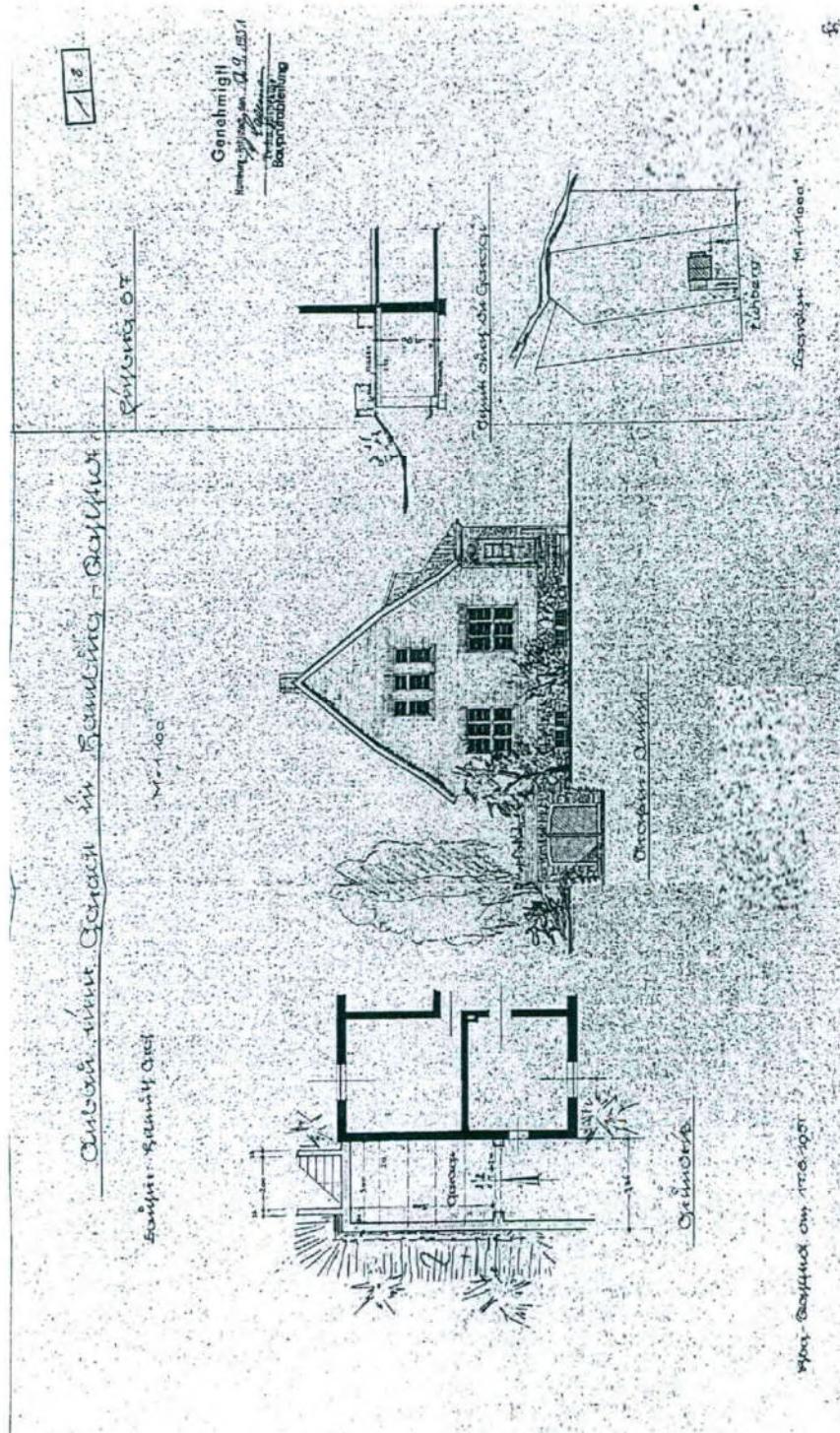


Bild 2: Gesamtplan Anbau Garage 1951

Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 13

Mit CamScanner gescannt

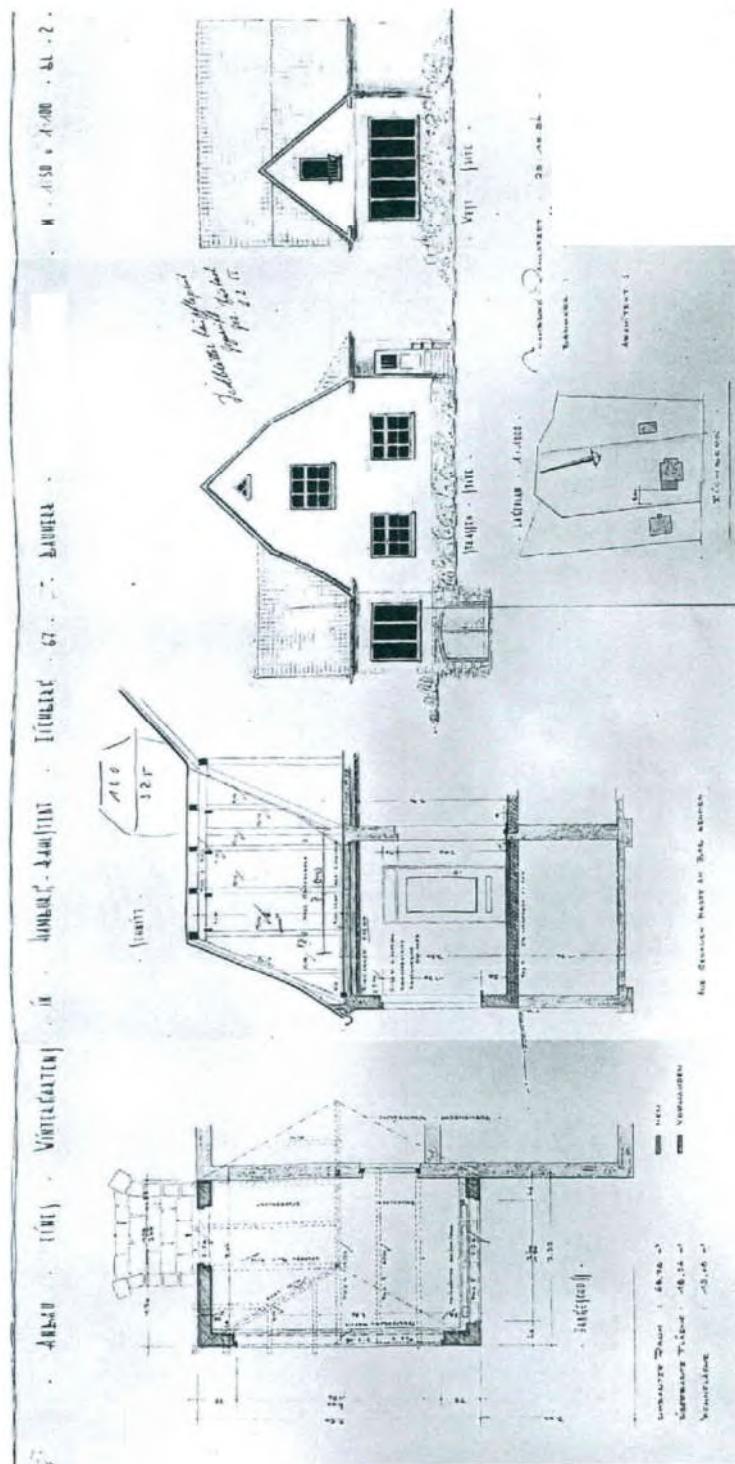


Bild 3: Gesamtplan Anbau Wintergarten 1954

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 13

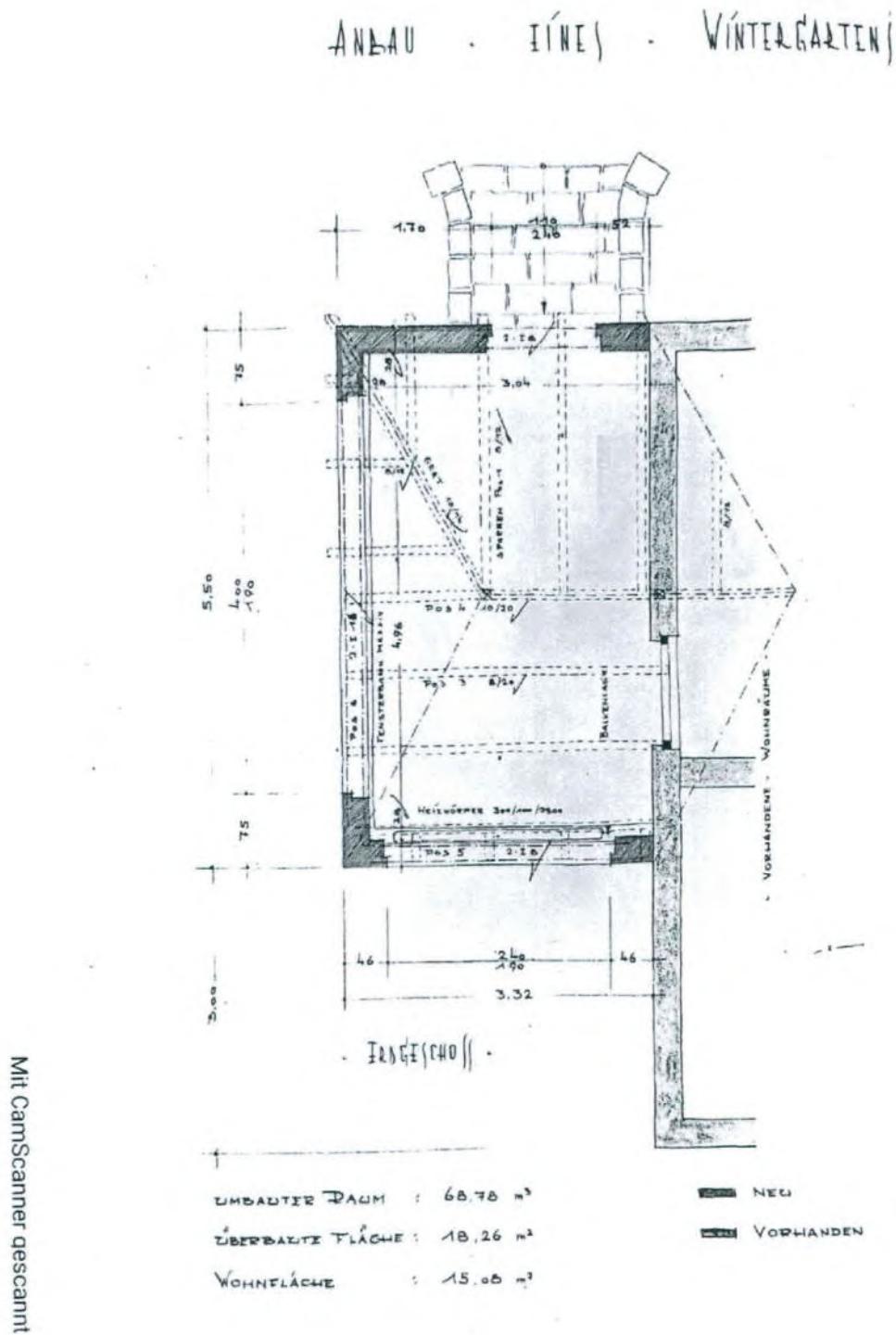


Bild 4: Grundriss Wintergarten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 13

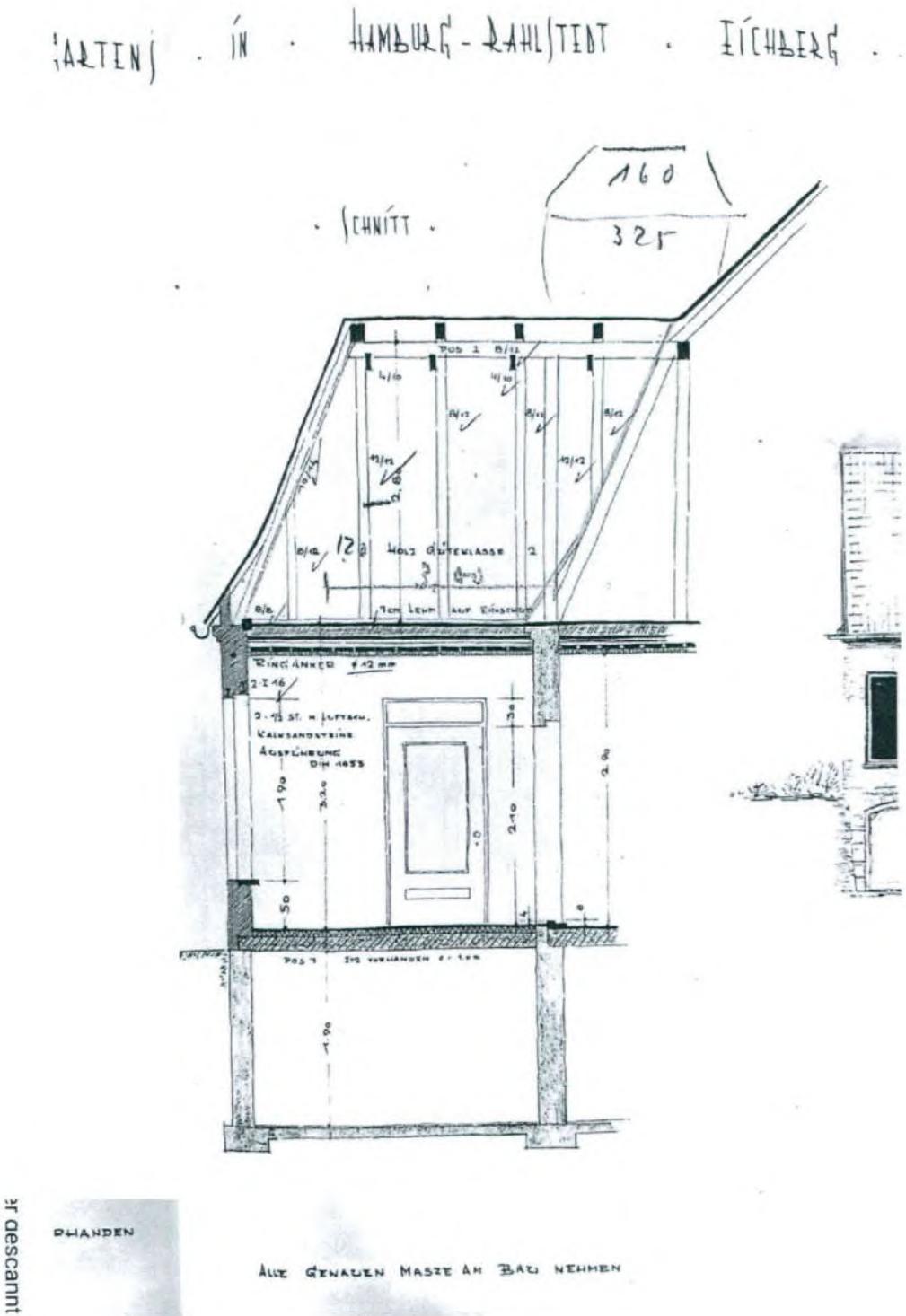


Bild 5: Querschnitt Wintergarten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 13

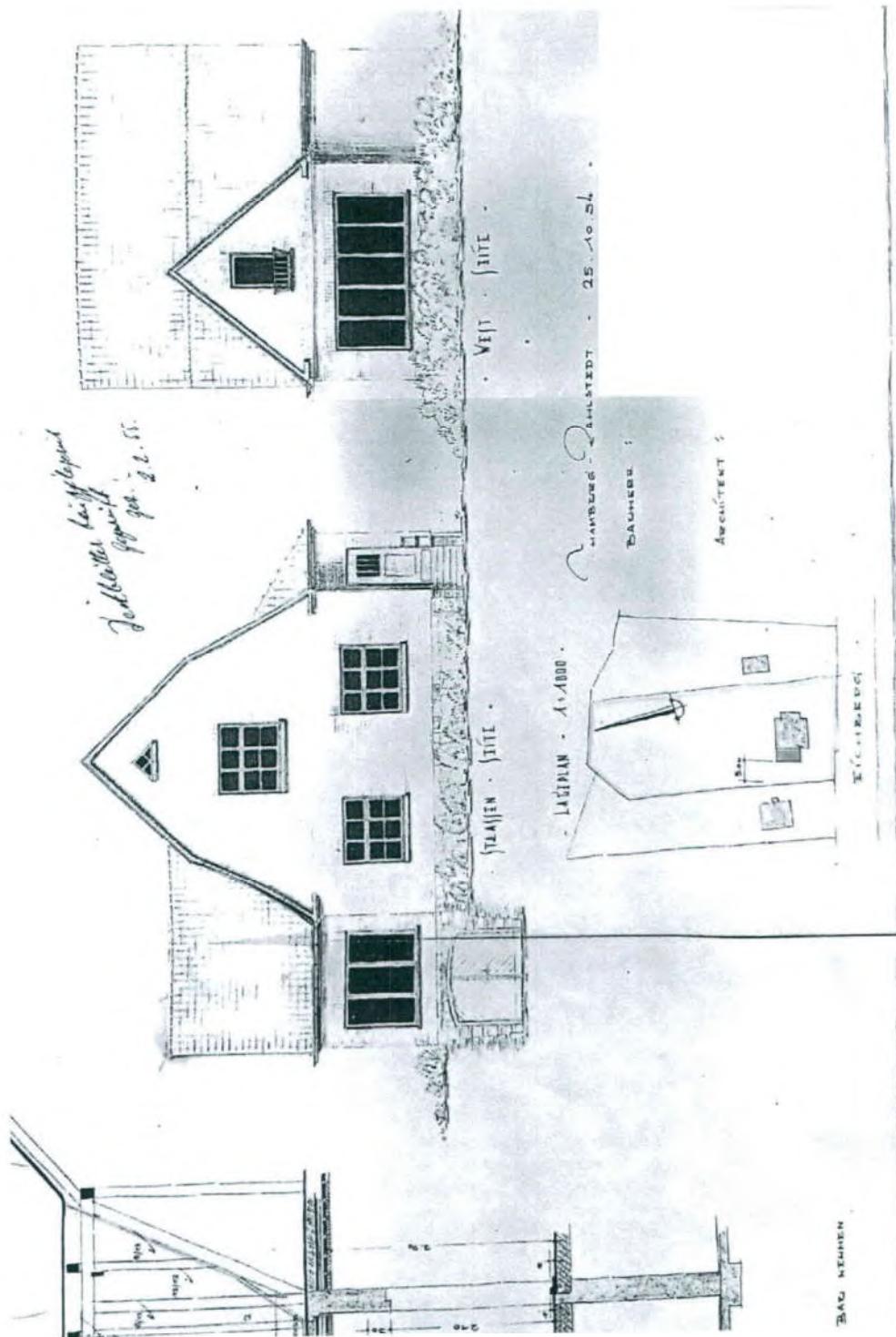


Bild 6: Ansichten Wintergarten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 13

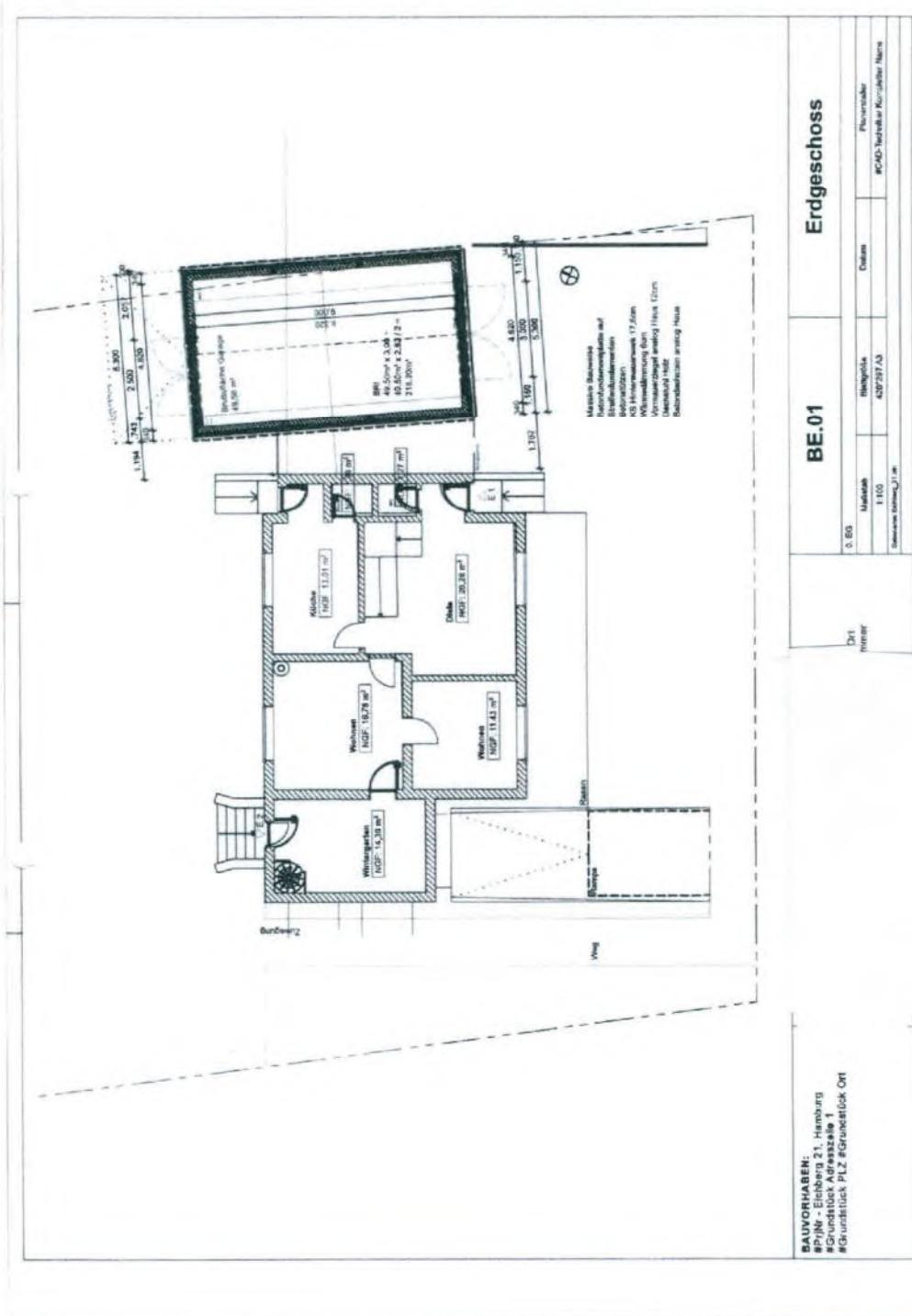


Bild 7: Grundriss EG mit Garagengebäude 2011

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 13

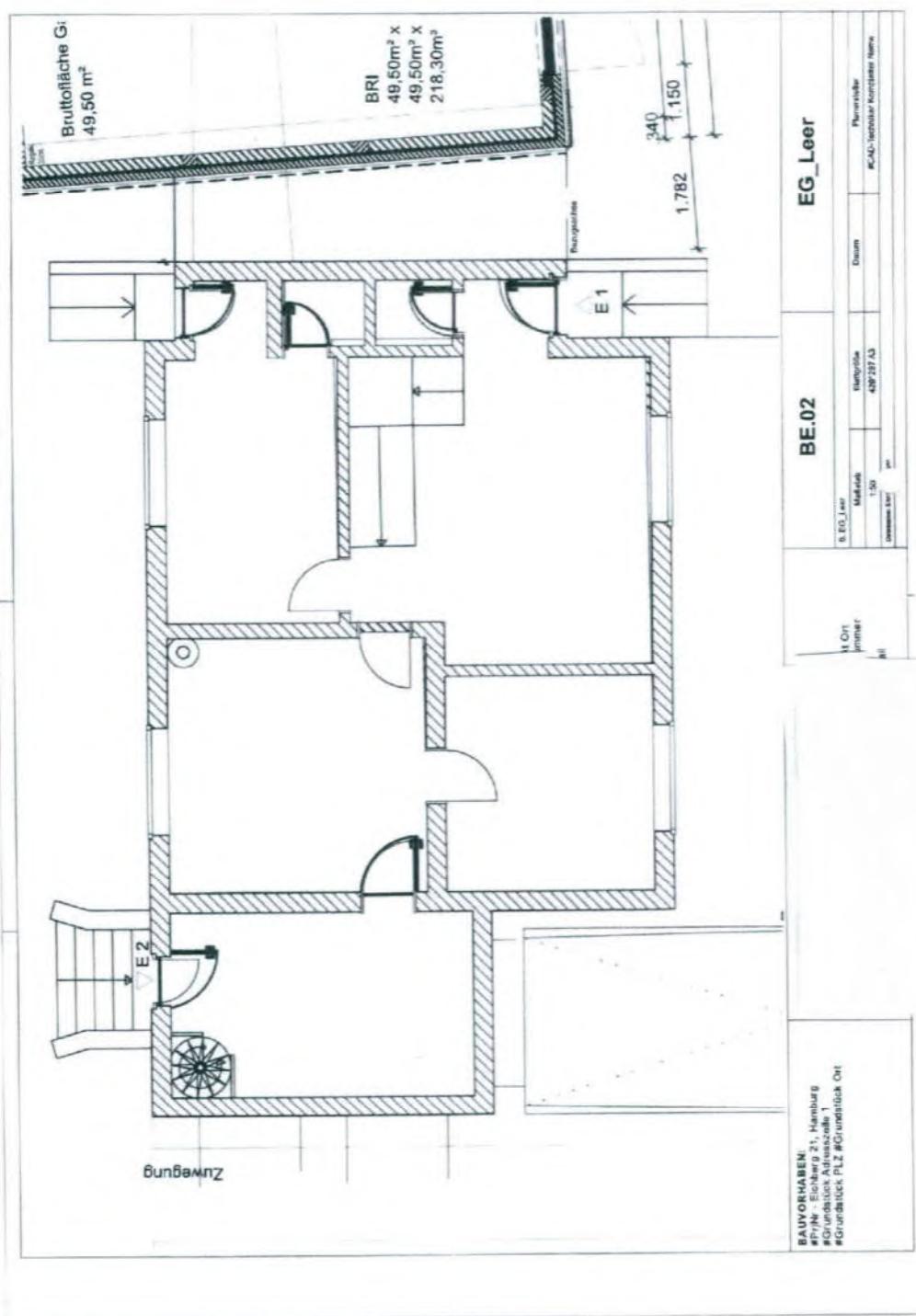


Bild 8: Grundriss EG (mit Garagengebäude) 2011

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 13

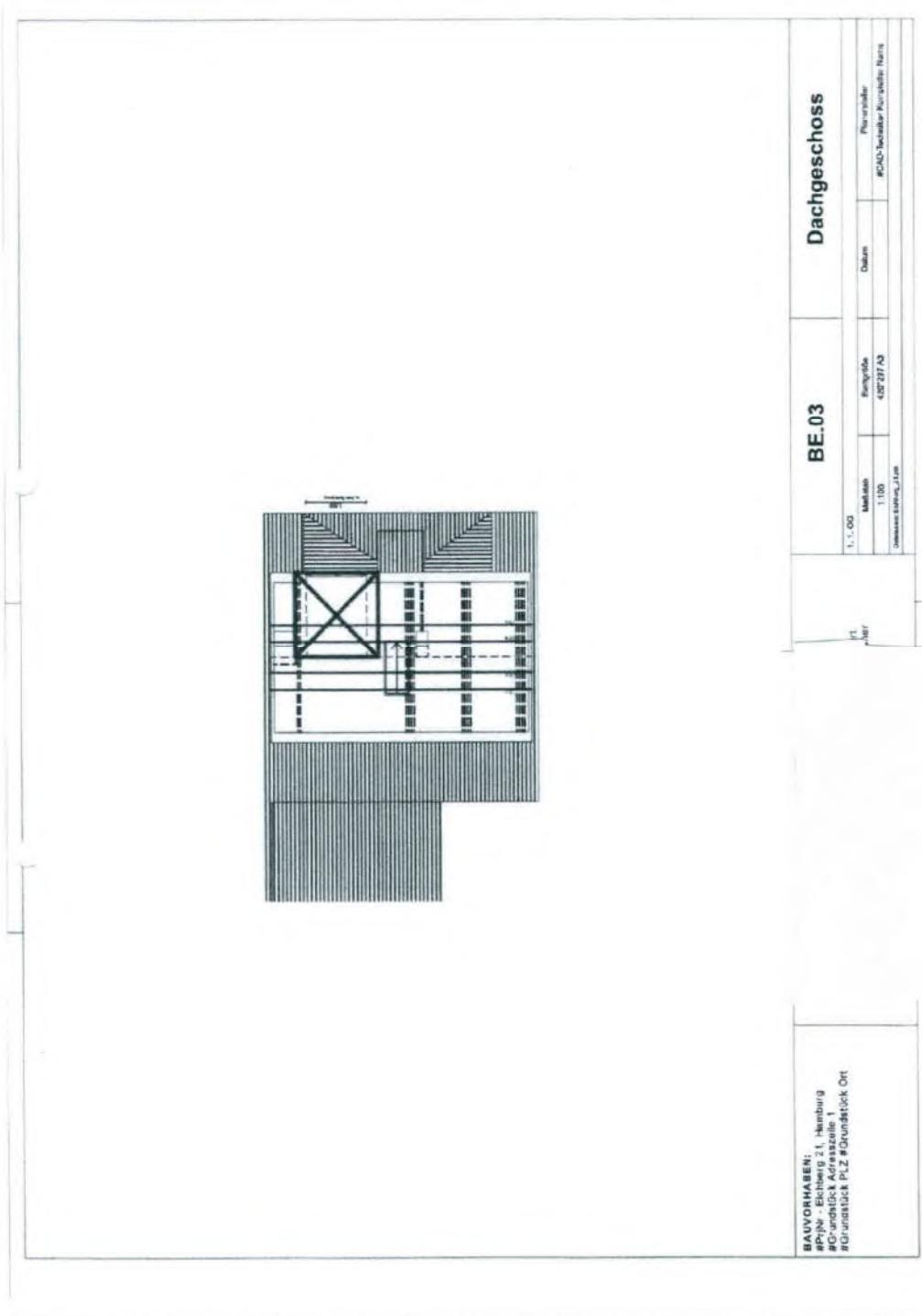


Bild 9: Grundriss Dachgeschoss 2011

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 13

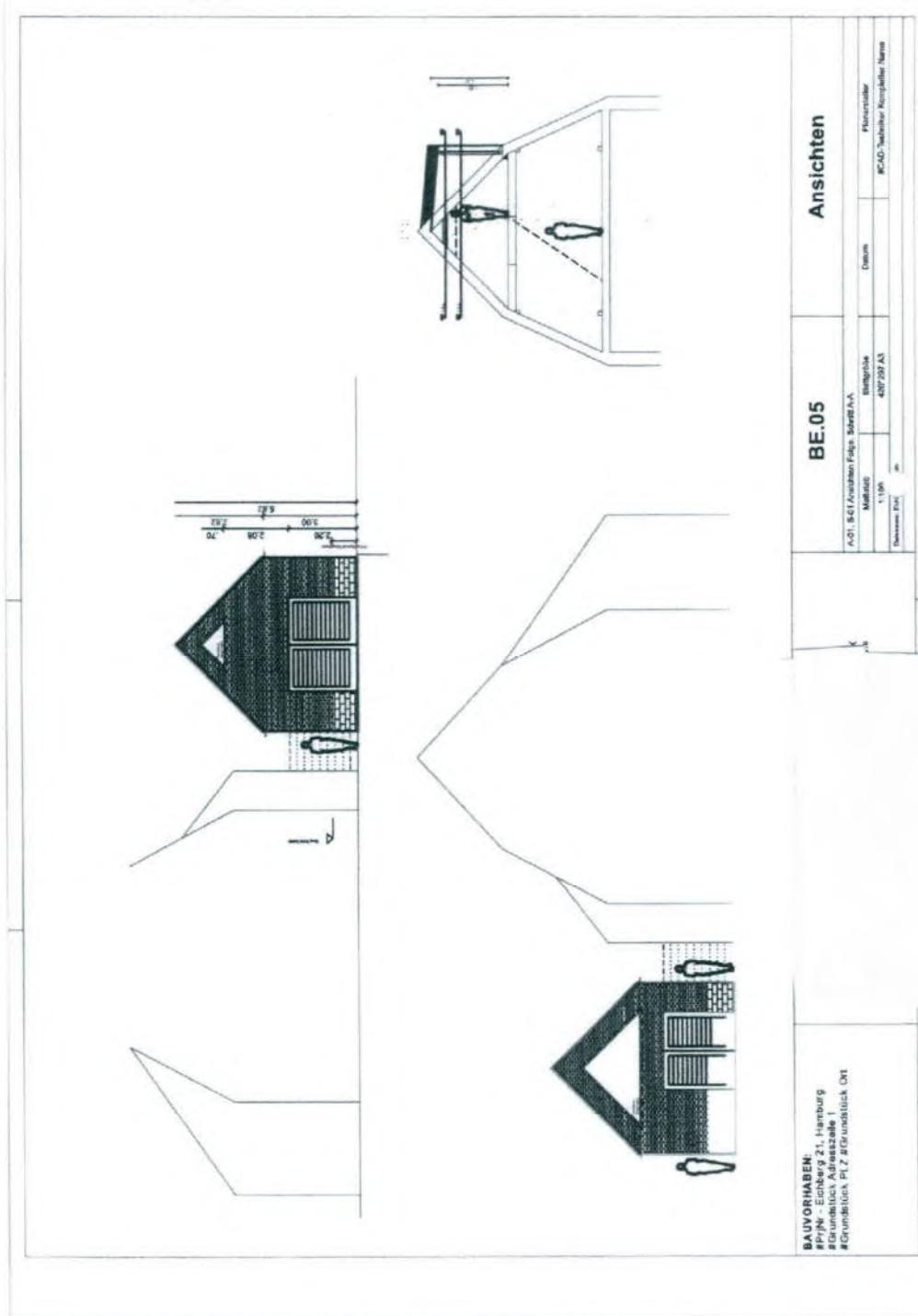


Bild 10: Ansichten Wohnhaus / Garagengebäude 2011

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 13

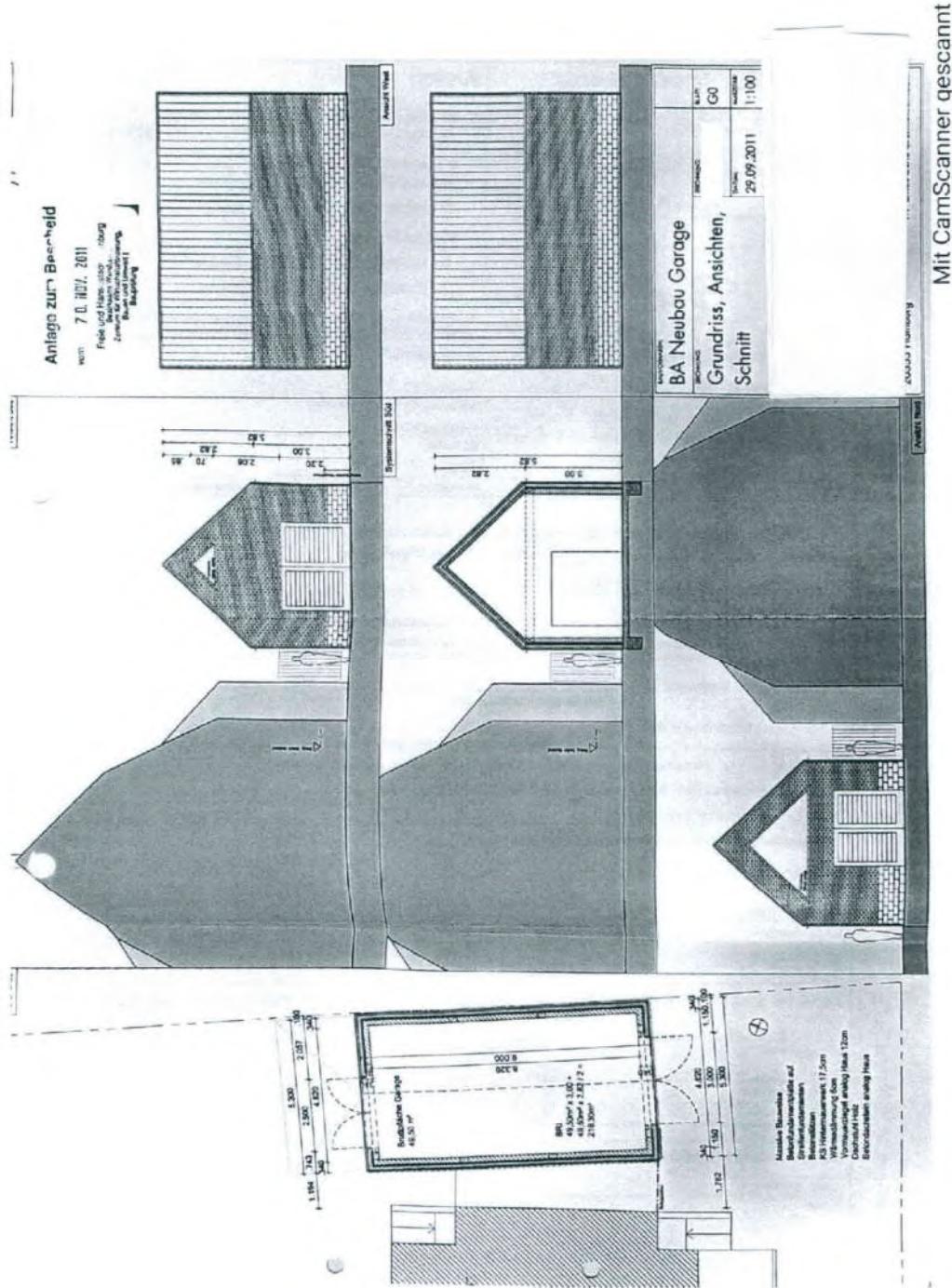


Bild 11: Ansichten Wohnhaus / Garagengebäude 2011

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 13

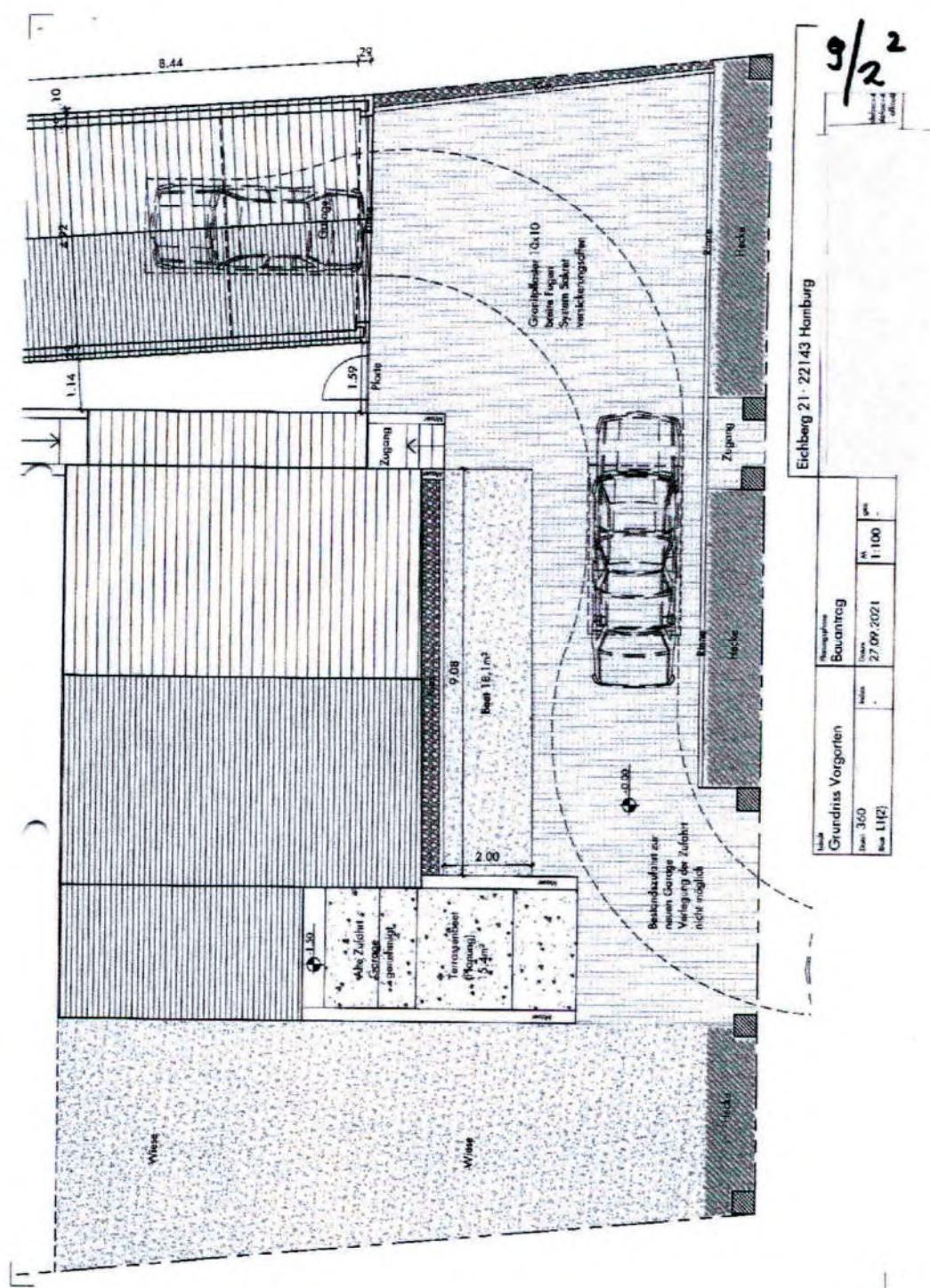


Bild 12: Lageplan Wohnhaus / Garagengebäude 2020

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 13

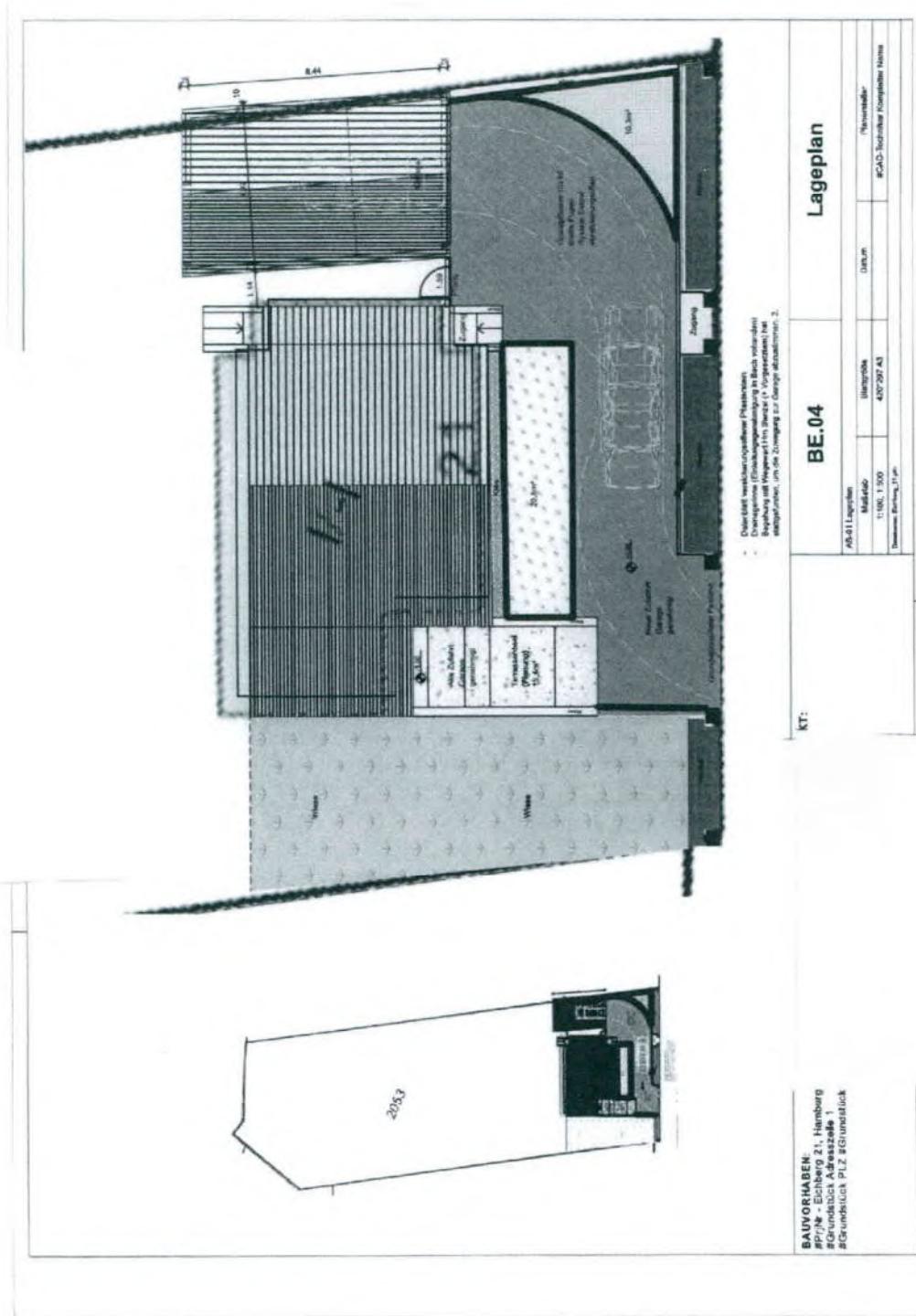


Bild 13: Lageplan Wohnhaus / Garagengebäude 2020

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 4

Berechnung der Wohnfläche

gemäß "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" vom 01.01.2004 (WoFlV)

1. Bauvorhaben

Eichberg 21, Hamburg, #PrjNr	#Grundstück Komplette Adresse
------------------------------	-------------------------------

2. Auftraggeber

#Auftraggeber Firma, Eichberg 21 Hamburg	#Auftraggeber E-Mail, #Auftraggeber Telefon
--	---

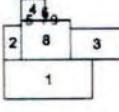
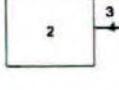
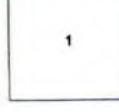
3. Planer

#Architekt Kompletter Name, #Architekt Komplette Adresse	#Architekt E-Mail, #Architekt Telefonnummer
--	---

4. Bezeichnung der Wohnung

Einheitenname: 01; Hausnummer: <Hausnummer>

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m ²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m ²]
			Zu berechnende Fläche [m ²]
R-001	Diele	17,11	
		Fläche	
		1: 4,06 * 1,82 2: 0,80 * 1,56 3: 2,42 * 1,39 4: 1,08 * 0,98 5: 1,08 * 0,01 / 2 6: 0,01 * 0,98 / 2 7: 0,01 * 0,00 / 2 8: 2,25 * 1,77 9: 2,25 * 0,03 / 2 Summe: 17,08 Rundungskorrektur: 0,03	7,39 1,25 3,36 1,06 0,01 0,00 0,00 3,98 0,03 17,08 0,03
R-001	Küche	11,61	
		Fläche 1: 3,30 * 0,49 2: 3,30 * 2,60 3: 1,20 * 1,16 4: 1,03 * 0,02 Summe: 11,61 Rundungskorrektur: 0,00	1,62 8,58 1,39 0,02 11,61 0,00
R-001	Abstellen	1,42	
		Fläche 1: 1,20 * 1,18 Summe: 1,42 Rundungskorrektur: 0,00	1,42 1,42 0,00

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 4

R-001	WC		1,49	
		Fläche 1: 1,25 * 1,20	1,50	
		Summe: Rundungskorrektur:	1,50 -0,01	
R-002	Wohnen		17,36	
		Fläche 1: 4,18 * 4,15	17,35	
		Summe: Rundungskorrektur:	17,35 0,01	
R-002	Zimmer 3		8,52	
		Fläche 1: 2,98 * 2,85	8,52	
		Summe: Rundungskorrektur:	8,52 0,00	
R-002	Zimmer 2		13,32	
		Fläche 1: 4,48 * 2,26 2: 3,56 * 0,90	10,12 3,20	
		Summe: Rundungskorrektur:	13,32 0,00	
R-003	Wintergarten		14,54	
		Fläche 1: 3,03 * 4,80	14,54	
		Summe: Rundungskorrektur:	14,54 0,00	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 4

R-003	Bad		8,63	
		Fläche		
		1: 3,34 * 0,77	2,57	
		2: 2,49 * 2,44	6,08	
		Summe:	8,65	
		Rundungskorrektur:	-0,02	
R-004	Zimmer 1		14,17	
		Fläche		
		1: 4,17 * 3,40	14,18	
		Summe:	14,18	
		Rundungskorrektur:	-0,01	
R-004	Kammer		2,39	
		Fläche		
		1: 2,34 * 1,02	2,39	
		Summe:	2,39	
		Rundungskorrektur:	0,00	
R-004	Flur		3,82	
		Fläche		
		1: 3,70 * 1,02	3,77	
		2: 2,24 * 0,02	0,04	
		Summe:	3,81	
		Rundungskorrektur:	0,01	
R-005	Kammer		6,70	
		Fläche		
		1: 1,97 * 3,40	6,70	
		Summe:	6,70	
		Rundungskorrektur:	0,00	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 4 von 4

R-006 Wohnen		11,62	
	Fläche		
	1: 3,44 * 3,38	11,63	
	Summe:	11,63	
	Rundungskorrektur:	-0,01	
Summe Wohnfläche [m ²]		132,70	

Es gibt _____ Wohnungen in dem Gebäude.

Die Wohnung umfasst _____ Garage(n) und _____ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

Ort und Datum	Unterschrift
---------------	--------------

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

17



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1433521
20. Juni 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Eichberg 21 u.a.

Für die Flurstücke 2053,4779 ---

der Gemarkung Oldenfelde ---

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastähnliche 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 Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149

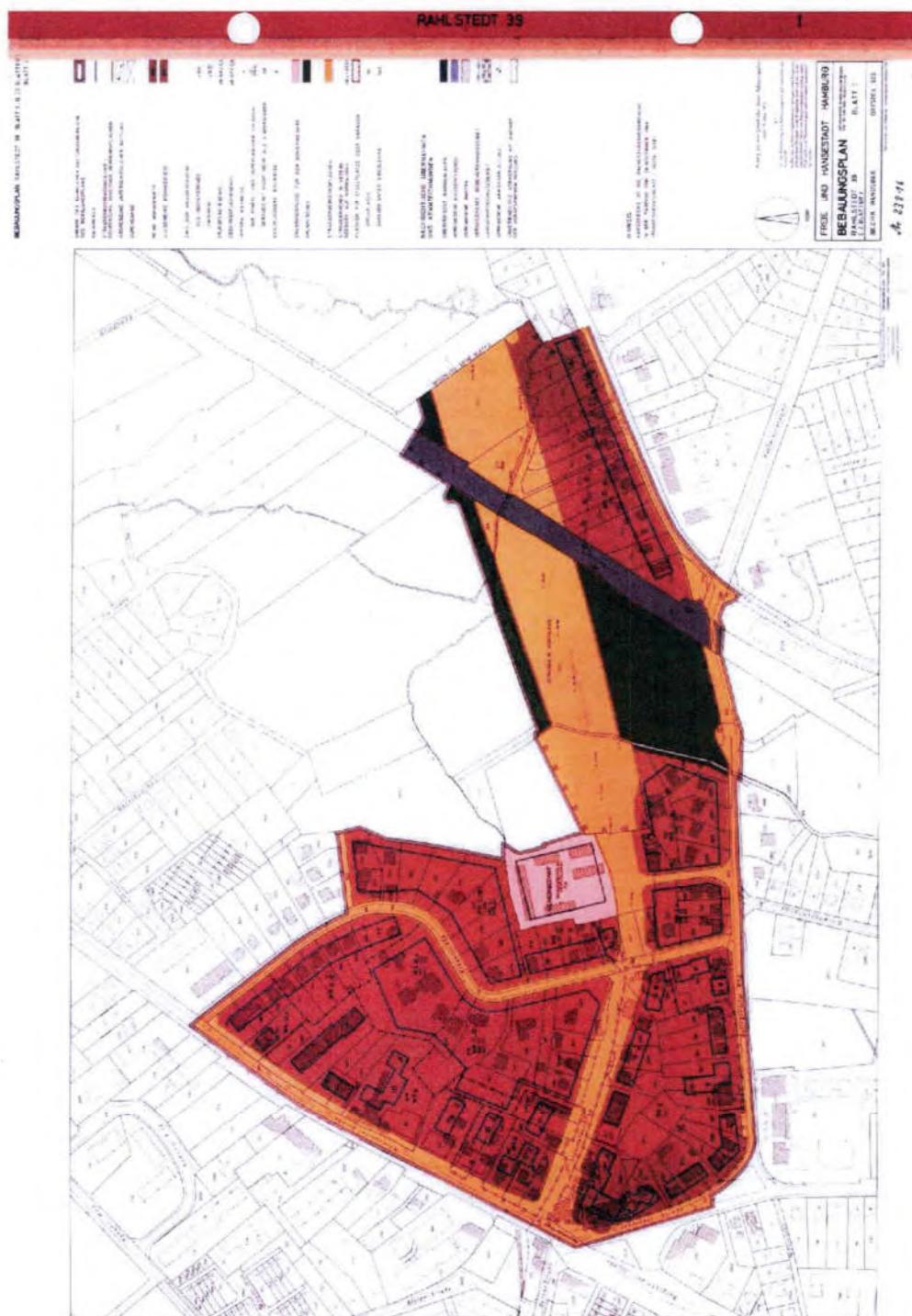

Frank Behrens

ges. 22/6/22

LGV-F50.011-1.19

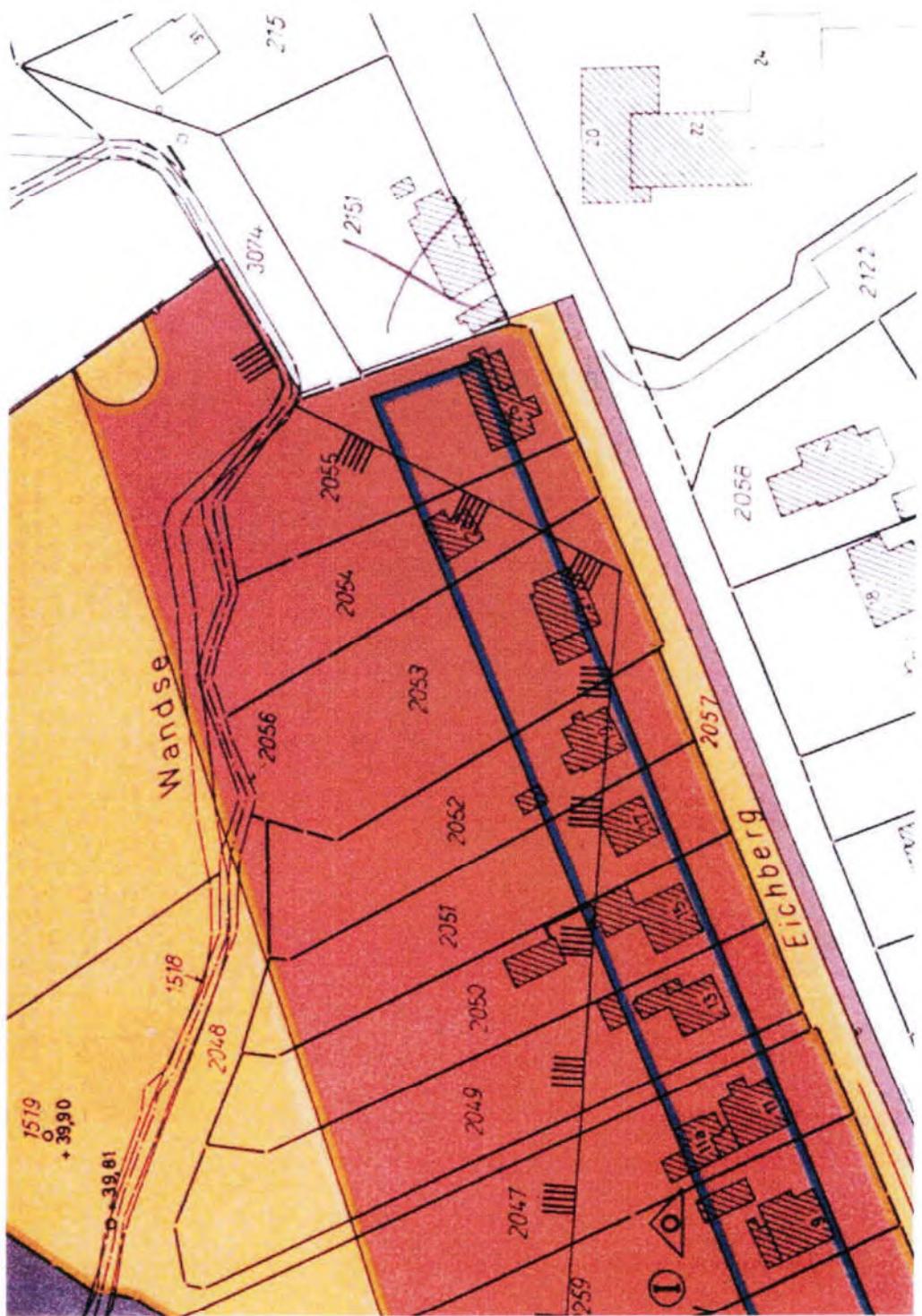
Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 10



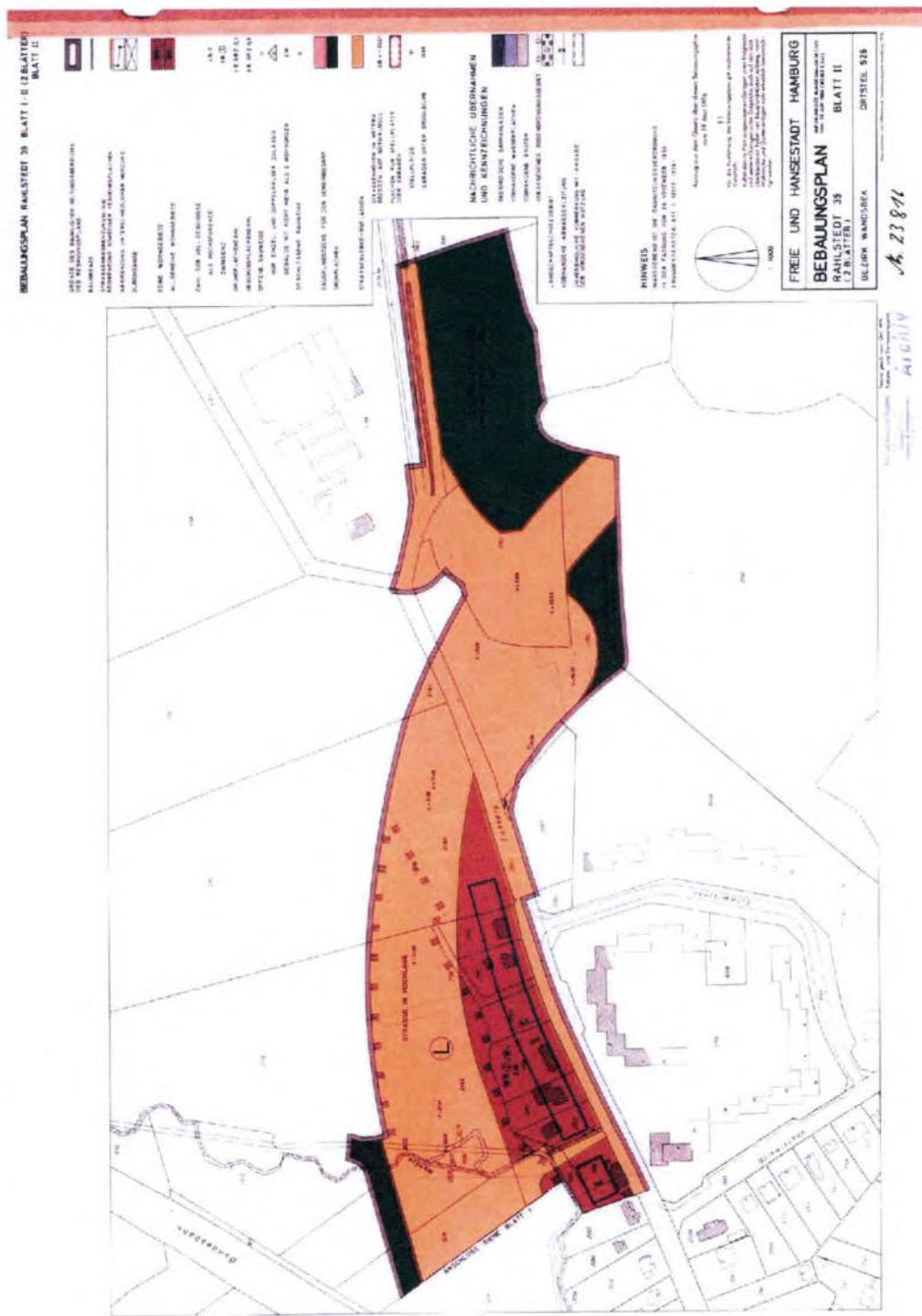
Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 10



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 3 von 10



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 10

134

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1976

Nr. 20

Gesetz
über den Bebauungsplan Hummelsbüttel 7

Vom 19. Mai 1976

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 für den Geltungsbereich Westgrenze der Gemarkung Hummelsbüttel (Raakmoorgraben) — über die Flurstücke 1890, 1054 (Grützmühlenweg), 2075, 1039 (Grützmühlenweg), 2234, Ostgrenze des Flurstücks 2194, über die Flurstücke 2075, 2074, 2105 (Langenhorner Weg) und 2104 der Gemarkung Hummelsbüttel — Hummelsbütteler Kirchenweg — über das Flurstück 959, Süd- und Südwestgrenzen des Flurstücks 959 sowie Sudgrenze des Flurstücks 2203 der Gemarkung Hummelsbüttel (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 520) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenentlastung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Vorschrift:
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. Mai 1976.

Der Senat

Gesetz
über den Bebauungsplan Rahilstedt 39

Vom 19. Mai 1976

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahilstedt 39 für den Geltungsbereich Bargteheider Straße — Meiendorfer Straße — Krögerstraße — Nordgrenze des Flurstücks 1653, Ostgrenzen der Flurstücke 1653, 2926, 2927, 1652 bis 1650 der Gemarkung Meiendorf — Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2036, über die Flurstücke 2039 und 2624 der Gemarkung Oldenfelde — über die Flurstücke 1521, 1579 (Bundesbahn), 1517 bis 1515, 1512 und 397/58 (Wandse) der Gemarkung Melendorf — über die Flurstücke 3073 (Wandse), 2159 bis 2161 (Eichberg), 2162 und 2163 der Gemarkung Oldenfelde — Eichberg — Ostgrenze des Flurstücks 2164, über das Flurstück 2164, Ostgrenzen der Flurstücke 2163 und 2162, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 2162, über die Flurstücke 2162 und 2987 der Gemarkung Oldenfelde — Eichberg — Reetwischendamm — Warnemünder Weg — über das Flurstück 1979 (Bundesbahn) der Gemarkung Oldenfelde — Delingsdorfer Weg — Olden-

felder Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenentlastung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Vorschrift:

Aufer den im Plan ausgewiesenen Garagen unter Erdgleiche sind weitere Garagen unter Erdgleiche auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. Mai 1976.

Der Senat

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 5 von 10

Freie und Hansestadt
Baubehörde
Landesplanung
Hamburg 36, Stadthausquai 8
Ruf 35 10 71

Begründung*I 19. Mai 1974 Archiv*

Der Bebauungsplan Rahlstedt 39 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1558) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar; innerhalb der Grünflächen sind Einrichtungen für die Landesverteidigung dargestellt. Ferner sind die Verkehrsverbindungen zwischen Meiendorfer Straße und Eichberg als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben und ein Teilstück der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck als Schnell- und Fernbahnstrecke gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für den Bau eines Teilstückes des Außenringes zwischen Bargteheider Straße und Eichberg sowie für einen Brückenneubau über die Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck zu sichern. Damit sollen die Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der im Bau befindlichen Müllverbrennungsanlage in Stapelfeld und des Übungsplatzes Höltigbaum geschaffen werden. Dadurch wird der Ortskern Rahlstedt von zusätzlichem Verkehr zur Müllverbrennungsanlage und die Siedlung Eichberg von militärischen Schwerfahrzeugen freigehalten werden. Ferner soll die geplante Straße über die Sieker Landstraße und eine zu verlegende Anschlußstelle an die Bundesautobahn Hamburg-Lübeck angeschlossen werden. Weiter sollen Flächen für Parkanlagen, Dauerkleingärten, einen Spiel- und Sportplatz sowie einen Gemeinbedarf der Bundesrepublik Deutschland gesichert werden. Der Bebauungsplan schafft außerdem die Voraussetzungen

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 6 von 10

- 2 -

für eine städtebauliche Neuordnung der an den Außenring angrenzenden Baugebiete. Im Bebauungsplan sind Teilflächen aus dem Teilbebauungsplan TB 612 vom 31. Januar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25) enthalten.

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bebaut. Ferner befinden sich im westlichen Planbereich Läden, Gewerbebetriebe, eine Privatklinik und auf dem Flurstück 2036 (östlich der Krögerstraße) eine Mütterberatungsstelle sowie sechs Schulpavillons. Das Plangebiet wird etwa in der Mitte von der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck durchquert.

) Die im Bebauungsplan zugrunde gelegte Trassenführung des Außenringes ist das Ergebnis längerer Untersuchungen und Abstimmungen zwischen allen beteiligten Stellen. Die sehr schwierigen Bodenverhältnisse, die Höhe der Ausbaukosten sowie Landschaftsschutz- und Umweltschutzgesichtspunkte sind dabei mitbestimmend gewesen.

Der Straßenzug zwischen Bargteheider Straße und Eichberg ist Teilstück des Außenringes, der von Blankenese über Lurup, Eidelstedt, Schnelsen, Hummelsbüttel, Poppenbüttel und Rahmstedt nach Bergedorf führt. Vorgesehen ist der Bau von vier Fahrspuren, wobei die Gesamtfahrbahnbreite im Hinblick auf die diese Straßebefahrenden Überbreiten militärischen Fahrzeuge insgesamt 15,0 m beträgt. Weiterhin sind zusätzliche Abbiegespuren an den Kreuzungen und Parkstreifen in den Straßenbereichen, in denen sich auf Grund der mehrgeschossig ausgewiesenen Bebauung ein entsprechender Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ergibt, vorgesehen. Ferner werden beiderseits der Fahrbahnen Rad- und Gehwege angeordnet. Die Gesamtbreite der Straße ist sehr unterschiedlich, sie wechselt zwischen 23,5 m und fast 80 m. Diese großen Unterschiede in der Breite ergeben sich vor allem durch die teilweise Dammlage der Straße, den Brückenneubau über die Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck mit den erforderlichen Böschungsflächen sowie durch die Standspuren und Aufweitungen an Straßeneinmündungen. Die Straße Eichberg wird an den Außenring herangeführt, der alte Teil der Straße dort aufgehoben.

- 3 -

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 7 von 10

- 3 -

Für die zum Teil ältere Bausubstanz an der Bundesstraße B 75 (östlich Meiendorfer Straße/nördlich Oldenfelder Stieg) wird in Ergänzung der Umstrukturierung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 75 teilweise reines Wohngebiet in zwei- bis dreigeschossiger geschlossener Bauweise vorgesehen. Im anschließenden Bereich nördlich des Außenringes werden die Grundstücke beiderseits der Krögerstraße, ausgehend vom Bestand, als maximal zweigeschossiges offenes allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesen. Die durch Baugrenzen bestimmten Überbaubaren Flächen sind in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen festgesetzt; soweit es sich um reine Wohngebiete handelt, sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem wird für die Flurstücke östlich der Krögerstraße wegen der Nähe zur Wandsiedlung eine Beschränkung der Wohnungszahl je Gebäude vorgesehen, um den vorhandenen Einfamilienhauscharakter zu erhalten.

Da durch die Straßenverbreiterung auch an der Südseite die angrenzenden Grundstücke betroffen werden, ist auch hier eine Neuordnung erforderlich, bei der die Flächen bis Delingsdorfer Weg/Krögerstraße einbezogen werden. Für den Block westlich Krögerstraße wird ein- bis dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet geschlossener Bauweise festgesetzt; die östlich angrenzenden bebauten Flächen werden vom Bestand ausgehend als allgemeines bzw. reines maximal zweigeschossiges offenes Wohngebiet ausgewiesen; auch hier wird für Teilgebiete bestimmt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Es soll von der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) für die im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen und nicht störenden Gewerbebetriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung nicht behindert werden.

Östlich der Bundesbahn zwischen Außenring und Eichberg wird auf Grund der vorhandenen Einzelhausbebauung eingeschossiges reines Wohngebiet offener Bauweise festgelegt, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im Hinblick auf die Randlage zwischen dem Baugebiet und der offenen Landschaft und wegen des nördlich angrenzenden in Hochlage verlaufenden Außenringes wird außerdem eine Beschränkung der Wohnungszahl je Gebäude festgesetzt.

- 4 -

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 8 von 10

- 4 -

Die vom Gymnasium Oldenfelde und von der Volksschule auf dem östlich der Krögerstraße gelegenen Flurstück 2036 vorübergehend genutzten Schulpavillons werden bei sinkender Schülerzahl zukünftig aufgegeben. Die Schüler sollen von den Schulen am Delingsdorfer Weg und Nydamer Weg aufgenommen werden. Der nach dem Straßenausbau verbleibende Teil des Grundstückes wird als Gemeinbedarfsfläche zu gunsten der Bundesrepublik Deutschland bestimmt.

Das heute noch landwirtschaftlich genutzte Flurstück 2039 wird durch den Straßenneubau zerschnitten. Die an der Südseite der neuen Straße verbleibende Teilfläche wird als öffentlicher Spiel- und Sportplatz festgesetzt. Die Fläche soll - unter Berücksichtigung größerer Anpflanzungen an der Wandse, der neuen Straße und dem Bundesbahngelände - als Bolz- und Spielfläche für alle Altersgruppen, besonders Jugendliche, hergerichtet werden. Hierfür besteht ein großer Bedarf für die Kinder der Siedlungen am Eichberg und Reetwischen-damm. Gleichzeitig soll der Schule Delingsdorfer Weg die Möglichkeit gegeben werden, diese Fläche für Sportzwecke zu nutzen. An der Westseite des Spiel- und Sportplatzes sowie an der Nordseite der neuen Straße befindet sich innerhalb der Parkanlage die neue Führung der Wandse einschließlich der den Wasserlauf begleitenden Schau- und Wanderwege. Unter der neuen Straße wird die Wandse verrohrt; hieran anschließend mündet sie wieder in das vorhandene Bachbett ein.

Die im Kreuzungsbereich Äußerer Straßenring/Eichberg verbleibenden Flächen sind als Dauerkleingärten ausgewiesen. Diese Flächen sind im Zusammenhang mit außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Kleingartenflächen zu sehen.

Im Kreuzungsbereich Oldenfelder Stieg/Bargteieder Straße wird ein Teilstück aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 42 vom 2. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) mit teilweise Änderung der Straßenbegrenzungslinie übernommen. Die heutige Einmündung der Oldenfelder Straße wird aufgehoben und etwa 70 m südwestlich in die Bargteieder Straße eingeleitet. Die zwischen Oldenfelder Stieg und Oldenfelder Straße verbleibende Restfläche dient zukünftig als Stellfläche mit Fahr- und Fußweg. Die Bargteieder Straße/Meiendorfer Straße wird als Teilstück der Bundesstraße B 75 mit einer verkehrsbedingten Aufweitung im Kreuzungsbereich

- 5 -

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 9 von 10

- 5 -

auf 29 m verbreitert. Am Eichberg wird ein Teilstück aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 60 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 96) mit einer geringfügigen Änderung in der Straßenbegrenzungslinie an der Nordseite des Flurstückes 2987 übernommen. Alle übrigen Straßen werden in den vorhandenen Breiten ausgewiesen.

Der Delingsdorfer Weg endet zukünftig vor der Bundesbahnstrecke in einer Kehre. Der verkehrsbehindernde höhengleiche Bahnübergang wird aufgehoben. Für die Fußgänger ist eine Tunnelverbindung unter der Bundesbahn zu den Straßen Eichberg, Reetwischendamm und Warnemünder Weg geplant. Der übrige derzeit den Bahnübergang benutzende Verkehr wird über die neue Straßenüberführung geleitet. Teile der Flurstücke 2151, 3074, 1516 und 1517 am Eichberg werden als Verkehrsfläche ausgewiesen, um die für die Wartung der z.T. neu verlegten Siele notwendigen Flächen zu sichern. Im Zusammenhang mit dem Brückenneubau über die Bahnanlagen in östlicher Verlängerung des Oldenfelder Stiegs ist eine Fußwegverbindung zwischen den nördlich und südlich des Außenringes gelegenen Grünflächen vorgesehen. Die Fläche für die Erweiterung der Bahnanlagen westlich der vorhandenen Strecke Hamburg-Lübeck ist vorgesehen für eine spätere Aufnahme einer S-Bahn nach Ahrensburg; im Plan ist diese Fläche als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des vereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k).

Aenderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

IV

Das Flangebiet ist etwa 292 100 m² groß. Hier von werden für Straßen- und Brückenbau etwa 107 200 m² (davon neu etwa 81 900 m²), für Grünflächen - Dauerkleingärten, Spielplatz und Parkanlagen - etwa 32 100 m²

- 6 -

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 10 von 10

- 6 -

und für eine Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Bundesrepublik Deutschland etwa 6 800 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Vom Straßenbau werden 6 Gebäude mit 14 Wohnungen und einem Laden betroffen, welche beseitigt werden müssen.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, den Brückenneubau, den Bau eines Fußgängertunnels sowie die Herrichtung der Grünflächen einschließlich Wandseverlegung.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.