

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
Email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
eines Miteigentumsanteils von $\frac{1}{2}$ am
bebauten Erbbaurecht

Künnekestraße 27
Einfamilienhaus

in 22145 Hamburg-Rahlstedt

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023



Geschäfts-Nr.: 717 K 13/23 **neu 717 K 15/25**

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Abteilung 717
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-Wandsbek, Gemarkung Meiendorf

Erbbau-
grundbuch von: Meiendorf, Blatt 2191, Versteigerungsobjekt: Anteil Abt. I. Nr. 3 b

Flurstück: 1171; Größe: 1.026 m²

Beschluss vom: 18.04.2023, Tag der Ortsbesichtigung: 28.09.2023 und 30.10.2023

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Hauke Kruse, Susanne Schlicht

Zweck des
Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes eines $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils im
Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Verkehrswert: für einen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil = € 175.000 bzw. mit Berücksichtigung
der nachteiligen Eigenschaft Bruchteilseigentum = € 140.000

Dieses Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus
Inhaltsverzeichnis, 47 Seiten, Anlagenverzeichnis und 23 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Bewertungsansatz	2
4. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag	3
5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Rahlstedt	4
6. Grundstücksbeschreibung	4
6.1 Standort und Lage	4
6.2 Wohnlage	5
6.3 Zustand der Erschließung	6
6.4 Grundstück	6
6.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
6.5.1 Grundbuch	7
6.5.2 Erbbaurecht	7
6.5.3 Baulasten	9
6.5.4 Bauleitplanung	9
6.5.5 Mietverhältnisse	9
6.5.6 Mietpreisbindung	10
6.5.7 Denkmalschutz	10
7. Baubeschreibung	10
7.1 Art und Baujahr	10
7.2 Bautechnische Beschreibung	10
7.3 Außenanlagen	12
8. Instandhaltungszustand	13
9. Bauzahlen	17
9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	17
9.2 Geschossfläche	17
9.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	17
9.4 Bruttogrundfläche	17
9.5 Wohnfläche	18
10. Bewirtschaftungskosten	19
11. Bodenwertanteil des Erbaurechtes	20
11.1 Unbelasteter Bodenwert	20
11.2 Vergleichswertverfahren	20
11.3 Bodenrichtwerte	21
11.4 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	22
12. Sachwert	23
12.1 Normalherstellungskosten	23
12.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010	23
12.3 Wertminderung wegen Alters	26
12.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	27
13. Ermittlung des Sachwertes	28
14. Ertragswert	29
14.1 Vorbemerkung	29
14.2 Ertragsverhältnisse	29
14.3 Rohertrag	29
14.3.1 Betriebskostensituation	29
14.3.2 Mietansatz	30
14.4 Bewirtschaftungskosten	30

14.4.1	Betriebskosten	30
14.4.2	Instandhaltungskosten	30
14.4.3	Verwaltungskosten	31
14.4.4	Mietausfallwagnis	31
14.4.5	Liegenschaftszinssatz	31
14.5	Restnutzungsdauer	33
14.6	Anzusetzender Bodenwert	33
14.7	Ermittlung des Ertragswertes	34
15.	Vergleichswerte	35
15.1	Vergleichsfaktorverfahren	35
15.2	Mittelbare Vergleichspreise	39
16.	Individueller Nutzungswert für 37 Jahre	40
17.	Zusammenfassende Übersicht	42
17.1	Wichtige Bewertungsparameter	42
17.2	Ermittelte Werte	42
17.3	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen	42
18.	Verkehrswert	43
19.	Verzeichnis der Anlagen	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 18.04.2023 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Künnekestraße 27, (Einfamilienhaus) in 22145 Hamburg-Rahlstedt“ bestellt worden. Die Sachakte ist am 15.06.2023 bei mir eingegangen.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 habe ich die Eigentümer über deren Rechtsanwalt sowie die anderen Verfahrensbeteiligten vom geplanten Ortstermin am 18.09.2023 informiert. An diesem Tage war keine Innenbesichtigung möglich, da mir niemand geöffnet hat.

Ich habe somit mit Schreiben vom 25.09.2023 den zweiten Besichtigungstermin mitgeteilt, der am 30.10.2023 stattfinden soll. Ich habe in meinem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine weitere Verschiebung nicht möglich ist. Ich müsste ansonsten das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellen, was sich ggf. negativ auf den Verkehrswert auswirken könnte.

Auch am 30.10.2023 war keine Innenbesichtigung möglich, da niemand geöffnet hat. Ich musste somit das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellen. Besichtigt werden konnten die Außenanlagen.

Am 12.09.2023 habe ich im zuständigen Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg Wandsbek die Bauakte des Bewertungsobjekts einsehen. Die im Anhang veröffentlichten Pläne stammen aus der Bauakte. Eine Wohnflächenberechnung lag mir nicht vor, ich habe die Maße aus den Grundrissen entnommen. Einen Grundriss für das Dachgeschoss war der Bauakte ebenfalls nicht zu entnehmen.

Mit Schreiben vom 26.06.2023 wurde mitgeteilt, dass es sich hier hinsichtlich beider Miteigentumsanteile um einzelne Zwangsversteigerungsverfahren handelt, die nicht miteinander verbunden werden können. Somit bin ich auftragsgemäß gebeten worden, die Verkehrswerte für die jeweils hälftigen Miteigentumsanteile am Objekt zu ermitteln.

Versteigerungsobjekt des unter dem Aktenzeichen 717 K 13/23 geführten Verfahrens ist somit der in Abteilung I des Erbbaugrundbuchs von Meiendorf, Blatt 2191 unter 3 b verzeichneten hälftigen Miteigentumsanteils.

Im Rahmen dieser Bewertung wird der Verkehrswert für einen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil als rechnerischer (hälftiger) Anteil am Gesamtwert des bebauten Erbbaurechts festgestellt. Zusätzlich erfolgt die Bewertung des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils mit wertmäßiger Berücksichtigung der Umstände Bruchteilseigentum. Der erste Wert wäre maßgeblich, wenn doch beide hälftigen Miteigentumsanteile zusammen versteigert werden können, der zweite Wert gilt für den Fall, dass es zu einer gesonderten Versteigerung der hälftigen Miteigentumsanteile kommt.

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

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das bebaute Erbbaurecht liegt in der Künnekestraße 27 in 22145 Hamburg-Rahlstedt und ist eingetragen im Grundbuch von Meiendorf, Blatt 2191. Es besteht aus dem Erbbaurecht an dem 1.026 m² großen Flurstück Nr. 1171 der Gemarkung Meiendorf und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und vermutlich ausgebautem Dachgeschoss. Vorhanden ist weiterhin ein Teilkeller. Baujahr 1962, Errichtung in Massivbauweise. Die Ausstattung ist im Wesentlichen durchschnittlich.

Beheizung über Ölzentralheizung, Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage. Das Haus hat isolierverglaste Kunststofffenster.

Insgesamt verfügt das Haus im Bereich Erdgeschoss über vier Zimmer, Gäste-WC, Badezimmer/WC, Küche mit Speisekammer, Abstellraum, Diele und Windfang. Das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut. Im Teilkeller gibt es genügend Abstellfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von 127,41

m². Hiervon entfallen 97,41 m² auf das Erdgeschoss und geschätzte 30,00 m² auf das vermutlich ausgebaute Dachgeschoss. Ein solcher Ausbau ist baurechtlich offenbar nicht genehmigt. Der Teilkeller hat rund 43,00 m² Nutzfläche. Das Haus wurde am Tage der Besichtigung vermutlich für eigene Wohnzwecke der beiden Bruchteilseigentümern genutzt. Es befindet sich in der Summe im Hinblick auf das Ursprungsbaujahr im Wesentlichen in einem vermutlich durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen einer Folgenutzung sind vermutlich übliche Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Der dingliche Erbbauzins beträgt € 638,91 im Jahr. Das Erbbaurecht läuft zum Bewertungsstichtag noch rund 37 Jahre. Grundstückseigentümerin ist die Hansestadt Hamburg. Verkehrswert des gesamten bebauten Erbbaurechts € 350.000¹. Verkehrswert für einen ½ Miteigentumsanteil zum Bewertungsstichtag 30.10.2023 € 175.000². Mit wertmindernder Berücksichtigung der Eigenschaft Bruchteilseigentum beträgt der Verkehrswert für einen ½ Miteigentumsanteil € 140.000³.

Das Gutachten musste ohne eine Innenbesichtigung erstellt werden.

3. Bewertungsansatz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Dargestellt werden die „üblichen“ Bewertungsmethoden für einen solchen Bewertungsfall. Dies sind Sach- und Ertragswert, bei dem statt des Bodenwertes für ein Volleigentum nur der Bodenwertanteil des Erbbaurechts betrachtet wird. Bei kurzen Restlaufzeiten eines Erbbaurechts führt dies häufig nicht zu einem marktgerechten Ergebnis. Die üblichen Methoden für die Bewertung von Erbbaurechten betreffen „durchschnittliche“ Erbbaurechte, dies betrifft insbesondere eine durchschnittliche Restlaufzeit des Erbbaurechts, die für einen „normalen“ Käufer noch für die Verwirklichung seiner Wohnbedürfnisse ausreicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht mehr ganz um einen solchen Durchschnittsfall. Durch das recht kurze Zeit laufende Erbbaurecht ergeben sich hier sehr individuelle Gegebenheiten im Hinblick auf die Wertbemessung. Üblicherweise können Käufer des Erbbaurechts auch das Grundstück hinzukaufen, dies ist hier bei einem Grundstück der Hansestadt-Hamburg in der Regel nicht mehr möglich.

Aus Sicht eines Käufers handelt es sich nicht mehr um ein Objekt, welches unter Sachwertgesichtspunkten gehandelt wird. Eine Entschädigung von 2/3 des Gebäudewertes nach Zeitablauf des Erbbaurechts ist bei den einfachen Baulichkeiten nicht mehr zu erwarten.

Das Erbbaurecht hat hier die folgenden Konsequenzen:

- Es gibt eine Nutzungsmöglichkeit bis zum Ablauf des Erbbaurechts in rund 37 Jahren.
- Der Kaufpreis muss aus vermutlich zum großen Teil aus Eigengeld finanziert werden. Ein Objekt dieser Art ist problematisch zu beleihen. Nach Beendigung des Erbbaurechts ist der Kaufpreis „verloren“. Im Gegensatz zu einem „normalen“ Immobilieneigentümer hat der Erbbauberechtigte hiermit keinen Vermögenswert angesammelt.
- Ein Käufer, der über so viel Eigengeld verfügt und auch noch die Renovierung des Hauses bezahlen kann, wird sich nicht ein solches Objekt kaufen.
- Das Erbbaurecht hat keine Wertsteigerungsperspektive.
- Das Grundstück kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erworben werden.
- Selbst bei einer ggf. möglichen Verlängerung des Erbbaurechts für die später vielleicht noch vorhandene Standzeit des Gebäudes müsste dann ein Erbbauzins auf Basis des aktuellen Bodenwertes bezahlt werden. Dies wäre „unbezahlbar“ teuer. Kein Erbbauberechtigter würde dann einen solchen Betrag zahlen können. Dieser steht in keiner Relation zur Nutzungsmöglichkeit eines solch kleinen Hauses.

¹ In Worten: Dreihundertfünfzigtausend.

² In Worten: Einhundertfünfsiebtzigtausend.

³ In Worten: Einhundertvierzigtausend.

Nachfolgend wird auf Basis dieser Überlegungen im Rahmen einer gesonderten Bewertung unter Berücksichtigung des Zustandes ermittelt, was die zeitlich befristete Nutzungsmöglichkeit eines solchen Hauses als Wert hat. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass es sich nicht um ein unentgeltliches Nutzungsrecht handelt. Es muss der Kaufpreis als Einmalbetrag gezahlt werden und es fallen noch laufende Kosten an. Insbesondere die Instandhaltungskosten ist eine Position, die im Vergleich zu einem Mietverhältnis oder Nießbrauchrecht ins Gewicht fällt. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass es sich um einen sehr speziellen Bewertungsfall handelt. Hierbei kommt der Betrachtungsweise eines üblichen Käufers eine besondere Bedeutung zu. Ein solcher Käufer handelt weder objektiv noch rational. Deshalb muss das reine Rechenergebnis am Ende noch einmal einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen werden.

Andere Aspekte, wie der Bodenwert, eine Wertsteigerungsperspektive oder auch eine inflationssichere Altersversorgung haben hier keine Bedeutung mehr.

Die eigentliche Bewertungsfrage ist nur noch: Welchen Betrag zahlt ein Käufer dafür, dass er das 127,41 m² große Haus für rund 37 Jahre noch nutzen kann ?

4. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30.10.2023. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese werden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenheit ermittelt.

Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Ähnlich wie im Bereich Möbel und Autos haben sich viele Verbraucher versorgt und Konsum vorgezogen. Seit etwa Jahresbeginn 2022 haben sich die Rahmendaten am Immobilienmarkt deutlich verändert. Deutschland hat die höchste Inflationsrate der Nachkriegszeit, Energiekosten und Zinsen sind deutlich teurer geworden.

Bei den explodierenden Immobilienpreisen war das Risiko einer Blasenbildung groß, schon im Jahr 2021 haben viele Fachleute damit gerechnet, dass die Aufwärtsbewegung nicht noch Jahre anhalten kann.

Auch bei den damaligen Niedrigzinsen war für viele Käufer ein Preisniveau erreicht, das nicht mehr finanzierbar war. Schon etwa ab Mitte 2021 stieg die Inflationsrate in Deutschland deutlich an.

Ein weiterer Anstieg erfolgte ab Februar 2022. Anhaltspunkte für eine Wende auf dem Immobilienmarkt waren schon 2021 zu erahnen. So ist auch die Anzahl der Verkäufe zurückgegangen und lag 2021 auf dem niedrigsten Niveau der letzten 10 Jahre.

Der Ukraine-Konflikt hat die Abwärtsbewegung am Immobilienmarkt vorangetrieben, ist aber nicht alleiniger Auslöser.

Es ist zudem ein normales konjunkturelles Verhalten auf dem Immobilienmarkt, dass nach einer langen Aufwärtsbewegung irgendwann der Punkt erreicht ist, bei denen die Nachfrager nicht mehr kaufen bzw. kaufen können.

Schon vor dem eigentlichen Beginn des Ukraine-Konflikts sind die Zinsen für Baufinanzierungen gestiegen sind. Dies gilt auch für den Bewertungsstichtag 30.10.2023. Zwischen Zinsen und den Immobilienpreise gibt es einen signifikanten Zusammenhang. Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preisrückgang am Immobilienmarkt.

Die Ausführungen zeigen, zeigt, dass die Zinsveränderung zusammen mit den stark angestiegenen Energiepreisen und dem Kaufkraftverlust zu einer erheblichen Marktveränderung führen. Bei Selbstnutzern können die Zinsen steuerlich nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus. Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große Rolle. War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu

erwerben, hat sich dies verändert. Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer. Allein vom ersten Quartal 2021 bis zum ersten Quartal 2022 sind die Baukosten um etwa 8,5 Prozent gestiegen.

5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Rahlstedt

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren.

So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein grundsätzlich gut nachgefragtes Grundstück in Rahlstedt. Dies liegt an der Größe des Hauses und der Eigenschaft Erbbaurecht. Bei einem hohen Angebot von „normalen“ Objekten im Volleigentum ist der Erwerb eines Erbbaurechts mit 37 Jahren Restlaufzeit für die meisten Käufer keine attraktive Option. Das Bewertungsobjekt ist überdurchschnittlich von den Folgen der Immobilienmarktsituation betroffen.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Norden des Stadtteils Rahlstedt¹ (Ortsteil Meiendorf), im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Hamburg. Rahlstedt ist Hamburgs größter Stadtteil, hat knapp 93.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg-Wandsbek.

Die Künnekestraße liegt nordwestlich der Bundesstraße 75 im Stadtteil. Sie zweigt ab von der Ringstraße und verläuft dann rund 330 m in östlicher Richtung und geht dann über in die Meiendorfer Twiete. Die Ringstraße ist eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße, die in etwa die Stadtteile Berne und Volksdorf miteinander verbindet. Es handelt sich hier um eine Rاندlage im Stadtteil, rund 150 m nördlich liegt schon der Stadtteil Volksdorf.

Bei der Künnekestraße handelt es sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße, die sich mit Verbindung des Skaldenwegs in etwa als Ringstraße präsentiert. Die Künnekestraße hat eine Asphaltdecke und besitzt im Bereich des Bewertungsobjektes auf einer Seite einen Gehweg, der mit Sand befestigt ist, auf der anderen Seite gibt es Gräben.

Die Künnekestraße ist knapp zweispurig befahrbar, Parkmöglichkeiten gibt es im Seitenstreifenbereich. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil der Künnekestraße auf der nördlichen Seite der Straße.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Es handelt sich um eine Gegend mit dem Charakter eines reinen Wohngebietes (WR²) mit durchschnittlicher Durchgrünung.

¹ Rahlstedt ist ein Zusammenschluss der alten Dörfer Alt-Rahlstedt, Meiendorf, Neu-Rahlstedt, Großlohe, Hohenhorst und Oldenfelde. Diese Bezeichnung findet man als Gemarkung heute noch.

² Ausweisung „WR“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Übliche Einkaufsmöglichkeiten gibt es in rund 1.000 m Umkreis. Im Verlauf der B 75 liegen zudem diverse Discounter. Das Volksdorfer Zentrum liegt rund 1.800 m nördlich, hier gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte. Das Rahlstedter Zentrum mit dem EKZ-Rahlstedt liegt im Bereich der Rahlstedter Bahnhofstraße rund 4.500 m südwestlich.

Schulen, Sportstätten und Kindergärten sind im Nahkreis in ausreichendem Maße vorhanden.

Von einer in der Nähe gelegenen Bushaltestelle (rund fünf Minuten Fußweg) in der Künnekestraße ist mit der Linie 275 in rund 13 Minuten Fahrzeit der Bahnhof Berne der Linie U1 erreichbar. Von hier aus beträgt die Fahrtzeit rund 9 Minuten bis zum Bahnhof Wandsbek Gartenstadt. In 12 Minuten Fahrzeit mit der Linie U3 ist dann der Hamburger Hauptbahnhof zu erreichen.

Mit dem PKW beträgt die Fahrtzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 40 bis 50 Minuten in die rund 16 km entfernte Innenstadt.

In der Nachbarschaft sind einige kleinere Parkanlagen vorhanden. Fast direkt an das Bewertungsobjekt grenzt der Volksdorfer Wald mit Grünanlagen. Rund 1.000 m südöstlich befinden sich die umfangreichen Grünanlagen im Bereich Höltigbaum. Der Deepenhornteich liegt rund 1.500 m nordwestlich.

Die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein mit umfangreichen Grünflächen liegt rund 1000 m entfernt.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1, Anschlussstelle Stapelfeld beträgt rund 4 km.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können für ein Stadtrandgebiet als durchschnittlich bezeichnet werden.

6.2 Wohnlage

Rahlstedt ist ein Hamburger Stadtteil mit einem leicht unterdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch Einfamilienhaus- und Reihenhausbereiche im Siedlungscharakter sowie viele Bereiche mit Geschosswohnungsbau.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 82 m² liegen über 70 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Stadtteil gibt es durchschnittlich viele öffentlich geförderte Wohnungen.

Bei der Künnekestraße handelt es sich um eine etwas überdurchschnittliche Einfamilienhauswohnlage im Stadtteil Rahlstedt.

Positiv wird die Wohnlage geprägt durch die noch mögliche Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen in Stadtteil und attraktive Naherholungsgebiete, gerade auch im angrenzenden Randbereich von Schleswig-Holstein. Die Belastung durch Kraftfahrzeugimmissionen ist unterdurchschnittlich.

Die infrastrukturelle Versorgung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für ein Stadtrandgebiet durchschnittlich.

Die Straße¹ ist im Wohnlagenverzeichnis² 2021 der Baubehörde als gute Wohnlage eingestuft.

Insgesamt handelt es sich somit im Wesentlichen um eine durchschnittlich beliebte Wohnlage mit etwas unterdurchschnittlichen Immissionseinwirkungen im Straßenfrontbereich.

¹ Im Bereich des Bewertungsobjektes.

² Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien anhand des Bodenpreisniveaus des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich hier um eine mittlere Wohnlage. Diese Lageeinstufung anhand des Bodenpreisniveaus ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

6.3 Zustand der Erschließung

Die Künnekestraße ist endgültig hergestellt worden¹. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben.

Vor der Front zur Künnekestraße liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden bei der/den jetzigen besetzten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist. Es wird dringend empfohlen, das Grundstück einschließlich der Anliegerbeiträge zu verkaufen.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

6.4 Grundstück

Das Grundstück hat die Flurstücksnummer 1171 der Gemarkung Meiendorf mit einer Größe von 1.026 m². Es handelt sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück. Hinsichtlich Form und Zuschnitt verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte.

Die Straßenfrontbreite beträgt rund 16 m, im hinteren Bereich ist das Grundstück ebenfalls rund 16 m breit. Die durchschnittliche Tiefe beträgt rund 64 m.

Bei einer normalen Höhenlage zur Straße und einer unterdurchschnittlichen nördlichen Sonnenausrichtung des Gartens hinter dem Haus sind keine weiteren Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten² können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

¹ Laut Angaben des Landesabgabenamtes der Hansestadt Hamburg. Vgl. hierzu die in der Anlage beigefügte Bescheinigung über Anliegerbeiträge.

² Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

6.5 Rechtliche Gegebenheiten

6.5.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Wandsbek, Erbbaugrundbuch von Meiendorf, Blatt 2191 vom 14.06.2023 vor.

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

Das Grundstück ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

Gemarkung Meiendorf, Flurstück 1171, Gebäude- und Freifläche, Künnekestraße 27, Größe 1.026 m².

Erbbaurecht gemäß Verordnung vom 15. Januar 1919 zur Errichtung eines Einfamilienhauses und nur Nutzung der übrigen Grundstücke als Gartenland für die Dauer von neunundneunzig Jahren, gerechnet vom Tage der Eintragung in das Grundbuch..... Als Eigentümer ist eingetragen die Freie und Hansestadt Hamburg....

.....

In Abteilung II ist unter der laufenden Nr. 3 ein Vorkaufsrecht für die Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers eingetragen. Unter der laufenden Nr. 4 gibt es die Eintragung des Erbbauzinses für die Dauer von 99 Jahren, beginnend ab 2. Oktober 1961 in Höhe von DM 1.249,60...

Unter der laufenden Nr. 6 ist eingetragen: Die Zwangsversteigerung ist nur lastend auf Anteil I. 3 a angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Az: 717 K 12/23, ON 27); eingetragen am 30.01.2023. Unter der laufenden Nr. 7 gibt es eine gleichlautende Eintragung hinsichtlich des Anteils I. 3b mit dem Az: 717 K 13/23, ON 28.

Im vorliegenden Fall geht es um die Bewertung des Anteils Abt. I. Nr. 3 b und das Aktenzeichen des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek 717 K 13/23.

Die Belastungen in Abteilung II Nr. 4 und 4 sind für ein Erbbaurecht typisch. Sie sind hier nicht wertrelevant.

Etwas vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind¹ hier nicht wertbeeinflussend.

6.5.2 Erbbaurecht

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Ein Erbbaurecht ist das vererbare und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben.

Für die Wertermittlung und Beurteilung von Erbbaurechten sind neben den gesetzlichen Vorschriften² insbesondere die individuellen Verhältnisse der vertraglichen Vereinbarung (Erbbauvertrag) zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten wichtig.

Bewertungsrelevant sind bei Erbbauverträgen insbesondere die Laufzeit des Erbbaurechtes, Höhe und Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses sowie die Entschädigung für die Baulichkeiten des Erbbauberechtigten.

Mir lag eine Kopie eines Erbbauvertrages vom 27.03.1961 mit der Freien und Hansestadt Hamburg vor.

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

² Erbbaurechtsgesetz (früher ErbbauVO) sowie die §§ 1012-1017 BGB.

Es handelt sich um einen für die Zeit durchaus üblichen Erbbaurechtsvertrag, der jedoch einen für heutige Zeiten niedrigen Erbbauzins zum Vertragsinhalt hat:

Grundbuchlich gesichert ist ein Erbbauzins in Höhe von DM 1.249,60 = € 638,91 jährlich zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Dies ergibt bei einer Grundstücksgröße von 1.026 m² einen Erbbauzins von € 0,62 p.a. je m² Grundstücksfläche. Vereinbart ist keine Klausel hinsichtlich einer Neufestsetzung bzw. Anpassung des Erbbauzinses. Üblicherweise hat die Stadt Hamburg die ursprünglichen Erbbauzinsen nie angepasst. Auch hier liegen mir keine Erkenntnisse über eine Anpassung vor. Der obige Erbbauzins wurde mir zudem am 04.12.2023 von der Fa. Wentzel Dr. bestätigt, die die städtischen Erbbaugrundstücke verwaltet.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Opfergrenze, die die Anwendung des § 242 BGB anzeigt, dann überschritten, wenn der Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen um mehr als 150 % überschritten ist. Dies wäre Maßstab der Erhöhung.

Ich gehe davon aus, dass dieser Betrag (€ 638,91) den aktuellen Betrag darstellt. Vermutlich könnte die Stadt nach der obigen Rechtsprechung eine deutliche Anpassung vornehmen.

Das Erbbaurecht wurde am 02.10.1961 in das Grundbuch eingetragen. Es läuft ab diesem Zeitpunkt für 99 Jahre, dies ist eine Laufzeit bis zum 02.10.2060. Die Erbbauberechtigte hat ein Vorkaufsrecht.

Als Entschädigung bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder durch Heimfall (Möglichkeit der Übertragung des Erbbaurechtes bei bestimmten Gründen wie Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten oder Anordnung von Zwangsversteigerung bzw. -verwaltung) ist für die Bauwerke eine Vergütung von 2/3 ihres gemeinen Wertes, den sie bei beim Erlöschen oder der Übertragung des Erbbaurechtes haben, vorgesehen.

Fazit

Meines Erachtens handelt es sich um einen normalen, durchaus fairen Erbbaurechtsvertrag. Bewertungsrelevant sind bei Erbbaurechten insbesondere die Laufzeit des Erbbaurechtes, Höhe und Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses sowie die Entschädigung für die Baulichkeiten des Erbbauberechtigten.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 somit nur noch rund 37 Jahre und reicht bei einem „normalen“ Käufer kaum noch aus.

Die vereinbarte Entschädigung ist vorteilhaft und liegt im Bereich der Regelungen der Erbbaurechtsverordnung. Angesichts des einfachen Gebäudes kann nicht mehr von einer Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf ausgegangen werden. Der jetzige Erbbauzins ist gering.

Es muss damit gerechnet werden, dass bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf die Stadt Hamburg die Räumung des Grundstücks verlangen wird. Unwahrscheinlich ist, dass die Stadt an dem Grundstück ein neues Erbbaurecht bestellen wird und der Erbbauberechtigte dann einen Anspruch auf eine Verlängerung haben wird. In diesem Fall wäre dann auch der dann maßgebliche Bodenwert 2060 als Bemessungsgrundlage eines neuen Erbbauzinses maßgeblich.

Nach dem Erbbaurechtsvertrag ist das Grundstück bei Erlöschen durch Zeitablauf geräumt zu übergeben, sofern es keine Verlängerung für die voraussichtliche Standzeit des Gebäudes mehr gibt bzw. der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ablehnt. Eine Entschädigung für die Räumung ist ausgeschlossen. Erforderliche Abbruchkosten müssten hier über 37 Jahre abgezinst werden. Ein üblicher Käufer kalkuliert diese bei einer Laufzeit von 37 Jahren nicht ein. Zudem ist der abgezinste Betrag recht gering, so dass eine Nichtberücksichtigung durchaus marktgerecht ist.

6.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vor¹. Hiernach sind auf dem Flurstück 1171 der Gemarkung Meiendorf keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte über solche liegen mir nicht vor.

Auch aus der am 12.09.2023 eingesehenen Bauakte konnte ich solche Beschränkungen/Baulasten nicht entnehmen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

6.5.4 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt78/Volksdorf25 (Änderung) und ist hier als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bebauung ausgewiesen. Zulässig sind Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Es gibt ein ausgewiesenes Baufenster, der bebaubare Bereich hat eine Bautiefe von 24 m. Einen Auszug aus dem Bebauungsplan samt Legende habe ich diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

Aus der Bauakte ist folgendes zu entnehmen:

Das Haus wurde 1962 als Einfamilienhaus errichtet. Der Einbau der Ölheizung erfolgte 1976 und der Sielanschluss 1986.

Für den Dachbodenbereich gab es in der Bauakte keinen Grundriss. In der Diele ist nur eine Kellerinnentreppe in den Teilkeller eingezeichnet. Ursprünglich war der Dachboden vermutlich nicht ausgebaut. Das Haus hat Giebelfenster, die den Anschein erwecken, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist. Vermutlich ist ein solcher Ausbau dann ohne Genehmigung hergestellt worden.

Das Haus hat nur eine recht geringe Dachneigung. Dachgauben sind auch nicht vorhanden. Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind hier vermutlich nicht zulässig, weil es nicht möglich ist, über die Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,30 m zu erreichen. Dennoch ist ein solcher Bereich gut nutzbar, zum Beispiel als Hobbyraum. Egal wie der Bereich genutzt wird, das Bauamt interveniert in der Regel nicht gegen eine Nutzung als Aufenthaltsraum. Dennoch muss der Umstand beim Verkauf offenbart werden.

Der Bauaufsichtsbehörde liegen für das Objekt keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks liegen ebenfalls nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Da mir keine Erkenntnisse über den Ausbauzustand des Dachgeschosses vorliegen, halte ich es für angemessen, diesen Bereich in der Wohnflächenberechnung als „vermutlich ausgebaut“ mit einer geschätzten Wohnfläche von ca. 30,00 m² zu berücksichtigen.

6.5.5 Mietverhältnisse

Das Haus wurde am Tage der Besichtigung vermutlich für eigene Wohnzwecke der beiden Bruchteilseigentümern genutzt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

6.5.6 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht.

In Abteilung III des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

6.5.7 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

7. Baubeschreibung

7.1 Art und Baujahr

Art

Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Teilkeller, Erdgeschoss und vermutlich ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

1962 Gebäudeerrichtung laut Bauakte, Einbau der Ölheizung 1976, Sielanschluss 1986.

7.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung aus der Bauakte für das Haus vor. Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Mir lag nur eine sehr kurze Beschreibung aus der Schnittzeichnung vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Konstruktionsart Massiver Mauerwerksbau auf Streifenfundamenten aus Beton. Vermutlich konventionelle Bauweise aus Kalksandsteinmauerwerk, Kellermauerwerk 36 cm, Geschossaußenwände 25 cm stark, nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Außenwände Kalksandsteinmauerwerk, Fassade verputzt und mit hellem Anstrich versehen.

Innenwände Vermutlich unterschiedlicher Wandaufbau, teilweise massives Mauerwerk, Wände im Keller vermutlich mit Anstrich auf Kalksandstein. Andere Bereiche im Haus vermutlich mit Putz und Anstrich oder unterschiedlichen Tapeten.

Geschossdecken	Stahlbetondecke, Decke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke mit Einschub, Decken in den Wohnbereichen vermutlich überwiegend verputzt und mit Rauhfaser tapete oder Anstrich versehen.
Dach	Flach geneigtes Satteldach als zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion. Dachdeckung mit dunklen, glatt beschichteten Betondachsteinen. Dachunterstand aus Holz. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Treppen	Das Haus hat einen Hauseingang auf der östlichen Grundstücksseite. Hier führt eine massive flache Außentreppe (eine Stufe) mit Marmorbelag zur Haustür. Auch hierbei handelt es sich um eine Massivtreppe, Überdachung mit transparenten Kunststoffplatten. Auf der Rückseite gibt es eine Kelleraußentreppe. Die Terrasse im vorderen Bereich ist über eine Treppe mit 3 Stufen aus Natursteinen zu erreichen. Kellerinnentreppe vermutlich als Massivtreppe Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss keine Erkenntnisse.
Fußbodenbeläge	Keller mit Zementestrich und Wohnräume im Erdgeschoss mit schwimmendem Estrich. Bodenbeläge im Keller vermutlich mit Anstrich oder mit Fliesen. Küche und Bäder vermutlich mit Bodenfliesen oder PVC, Wohnzimmer vermutlich mit Fliesen, Teppich, Laminat oder Holzfußboden. Dachgeschoss keine Erkenntnisse.
Fenster	Isolierverglaste Kunststoffenster in weiß mit Dreh-/Drehkippbeschlägen, die schon einmal erneuert wurden.
Türen	Hauseingangstür als weiße Kunststofftür mit isolierverglasten Lichtausschnitten. Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzargen. Teilweise sind vermutlich Lichtausschnitte vorhanden. Vermutlich FH-Tür aus Stahl vor dem Heizungskeller. Kelleraußentür als Holztür mit einfachverglastem Lichtausschnitt. Hinten am Haus gibt es eine weiße Tür aus Kunststoff, mit der vom Inneren des Hauses die Terrasse auf der Nordseite zu erreichen ist.
Heizung	Beheizung des Hauses vermutlich über Ölzentralheizung. Warmwasserbereitung vermutlich zentral über die Heizungsanlage. Wärmeverteilung vermutlich über stählerne Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Heizungsleitungen vermutlich aus Stahl und Kupfer. Über das Fabrikat des Kessels und das Baujahr liegen keine Erkenntnisse vor. Ebenfalls ist nichts über die Art und Größe des Heizungstanks bekannt.
Elektroinstallation	Vermutlich unterschiedlich modernisierte Elektroinstallation mit einer Sicherungsverteilung mit Schraubsicherungen und evtl. auch Automaten. Verlegung der Leitungen vermutlich überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie dem Keller, auch auf Putz.
Sanitärinstallation und Ausstattung	Durchschnittliche und vermutlich etwas modernisierte Sanitärinstallation, Wasserleitungen vermutlich aus Stahl und Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich aus PVC und Guss. Erdgeschoss: Laut Grundriss gibt es im Erdgeschoss ein Badezimmer/WC. Über Ausstattung und Zustand liegen mir keine Erkenntnisse vor. Fußboden vermutlich mit Fliesen oder PVC-Belag, Wände vermutlich mit Fliesen. Ausstattung mit Badewanne, WC-Becken und Waschbecken. Ein Außenfenster ist vorhanden.

Erdgeschoss: Laut Grundriss ist im Erdgeschoss ein Gäste-WC vorhanden. Auch hier gibt es keine Erkenntnisse über Zustand und Ausstattung. Fußboden vermutlich mit PVC oder Fliesen, Wände mit Putz und vermutlich Fliesen. Vorhanden ist vermutlich ein WC-Becken sowie ein Waschbecken.

Dachgeschoss: Ob im Dachgeschoss ein weiteres Badezimmer vorhanden ist, kann ich nicht beurteilen, da mir kein Grundriss vorlag.

Küche

Erdgeschoss: Laut Grundriss gibt es im Erdgeschoss eine Küche. Es handelt sich vermutlich um eine Einbauküche, über Art und Zustand gibt es keine Erkenntnisse. Fußboden vermutlich mit Fliesen oder PVC-Belag, Wände vermutlich mit Fliesen und Fliesenschild Ausstattung vermutlich mit Ober- und Unterschränken, E- Herd mit Cerankochfeld oder Platten und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, im Bereich der Küche gibt es laut Grundriss eine kleine Speisekammer.

Balkon/Terrasse

Das Haus verfügt nicht über einen Balkon. Auf der Rückseite des Hauses ist eine Terrasse vorhanden. Diese ist nach Norden ausgerichtet. Befestigung der Terrasse mit hellen Gehwegplatten. Weiterhin gibt es im hinteren Grundstücksbereich eine Terrasse, die ebenfalls mit hellen Gehwegplatten befestigt ist. Im vorderen Bereich ist ebenfalls eine Terrasse mit einer Sonnenausrichtung nach Süden vorhanden. Befestigung der Terrasse mit grauen Natursteinen. Die Art und Gestaltung der Terrassen kann der Fotodokumentation entnommen werden, die ich im Anhang beigefügt habe.

Garage/Carport

Carport oder Garage sind nicht vorhanden. Geparkt werden kann im großzügigen vorderen Grundstücksbereich, welcher mit Betonverbundsteinen befestigt ist.

7.3 Außenanlagen

Für die Größe des Hauses ist das Grundstück mit 1.026 m² überdurchschnittlich groß. Durchschnittliche Außenanlagen. Im vorderen Grundstücksbereich stehen einige Büsche vor dem Haus, rechts entlang der Zuwegung ist eine Hecke vorhanden, auf der linken Seite gibt es neben dem Haus eine Rasenfläche. Straßenseitig ist ebenfalls eine hohe Hecke vorhanden. Zufahrt zum Grundstück mit Betonverbundsteinen befestigt, ebenso die Zuwegung zum Hauseingang. Vorne bei der Zufahrt zum Grundstück befinden sich die Müllcontainer aus Kunststoff.

Im hinteren Grundstücksbereich gibt es eine großzügige Rasenfläche sowie einige Bepflanzungen mit Büschen, Sträuchern und Obstbäumen. Abgrenzung im hinteren Grundstücksbereich durch eine hohe Hecke.

Vorhanden sind weiterhin zwei Gartenhäuser aus Holz, die sich offen gestalten. Ein Gartenhaus verfügt über ein Dach mit Schindeln, das andere hat ein Dach mit transparenten Kunststoffplatten.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

8. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Der Zustand bzw. der Modernisierungsgrad ist meist eng mit dem Zeitpunkt des Erwerbs durch die Eigentümer verbunden. Diese haben das Haus Ende 2004 erworben und vermutlich 2005 die Fenster und Außentüren erneuert, das Wärmedämmverbundsystem angebracht und auch die Dacheindeckung erneuert. Vermutlich hat es auch im Innenbereich zu diesem Zeitpunkt einige Baumaßnahmen gegeben.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem für das Baualter von 61 Jahren vermutlich durchschnittlichen Zustand.

Von außen präsentiert sich das Haus in einem guten Zustand. Die Fassade mit Putz (Wärmedämmverbundsystem) und hellem Anstrich ist in einem guten Zustand. Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre sind ebenfalls in einem guten Zustand.

Vorhanden sind Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, die auch keinen sehr alten Eindruck machen. Ob und wie das Dachgeschoss ausgebaut ist, kann von mir nicht abschließend beurteilt werden, vermutlich ist dies aber der Fall, hier befinden sich ebenfalls Giebelfenster und auch Dachflächenfenster.

Die Hauseingangstür ist aus Kunststoff und befindet in einem guten Zustand. Das Haus verfügt vermutlich über eine Ölzentralheizung über die vermutlich auch die Warmwasserversorgung läuft. Der Standort der Heizung befindet sich laut Grundriss im Keller. Alter und Fabrikat der Heizungsanlage sind mir nicht bekannt. Der Zustand der Heizkörper ist vermutlich knapp durchschnittlich, vermutlich handelt es sich um stählerne Rippen- und Plattenheizkörper.

Es gibt vermutlich unterschiedliche Fußbodenbeläge, deren Zustand ich nicht beurteilen kann. Es ist anzunehmen, dass diese bei einem Nutzerwechsel erneuert werden müssten.

Die Küche im Erdgeschoss ist vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand. Auch hier würden bei einem Nutzerwechsel vermutlich Modernisierungen/Erneuerungen, bzw. ein Austausch vorgenommen werden. Das Badezimmer/WC im Erdgeschoss (laut Grundriss) ist vermutlich ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand. Dieses würde vermutlich bei einem Nutzerwechsel ebenfalls erneuert oder zumindest renoviert werden. Ob im Dachgeschoss ein Badezimmer vorhanden ist, kann ich nicht einschätzen, ein Grundriss lag mir für diesen Bereich nicht vor.

Für eine Vermietung sind die Bereiche Küche und Sanitär in Rahlstedt vermutlich noch ausreichend, ein Käufer als Selbstnutzer würde vermutlich in fast allen Bereichen umfangreiche Renovierungen vornehmen. Dies muss zumindest aus Sicherheitsgründen unterstellt werden. Im Bereich Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Hauselektrik sind vermutlich ebenfalls durchschnittliche Gegebenheiten vorhanden. Üblicher Renovierungsbedarf für einen Folgenutzer besteht vermutlich im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenbeläge.

Baujahrsbedingt könnte der Keller etwas Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände haben.

In vielen Bereichen des Hauses gibt es vermutlich zudem Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecken, die sich wertmäßig nicht gesondert auswirken.

Zusammenfassend handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus mit vermutlich etwas Renovierungs-/Modernisierungsbedarf.

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses erforderlich.

So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand.

Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein übliches Gebäude dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung aus dem Jahre 1962 hat in Teilbereichen immer ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind.

Die Fenster wurden bei einem solchen Durchschnittsobjekt etwa Anfang der 80-er Jahre gegen Kunststofffenster ausgetauscht, die im Hinblick auf heutige Anforderungen eigentlich auch schon wieder erneuerungsbedürftig sind.

Die Heizung wurde bei einem Durchschnittsobjekt dieses Alters bereits mehrfach erneuert, Leitungen und Heizkörper sind in der Regel alt. Gleiches gilt für die Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen. Hier gibt es häufig noch einen großen Anteil an alten Leitungen.

Im Bereich der Innenausstattung findet man bei einem durchschnittlichen Gebäude des Baujahres 1962 meist diverse und in Ausstattung und Gestaltung unterschiedliche Modernisierungen. Teilweise wurden Sanitärbereiche in der Vergangenheit modernisiert.

Häufig mit farbigen Wand- und Bodenfliesen, sowie teilweise farbigen Sanitäröbekten. Meist sind Sanitärbereiche mit Renovierungen aus den 80-er Jahren heute unattraktiver als „Altbereiche“ mit ursprünglichen (einfarbigen) Wand- und Bodenfliesen.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Gebäude, sondern ein übliches Gebäude aus dem Jahre 1962 im Durchschnittszustand.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor. Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Vorbesitzer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Teilweise gibt es auch langjährige Auseinandersetzungen, bevor ein solches Objekt verkauft werden kann.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Gebäudes des Jahres 1962 ist somit im Schnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Für eine Folgenutzung ist hier von einem Selbstnutzer auszugehen, der das Haus für sich und seine Angehörigen selbst nutzen will.

Hier werden bei einer Selbstnutzerimmobilie andere Ansprüche gestellt als für Mietobjekte im Bereich Rahlstedt. Zusammenfassend handelt es sich um ein von außen gepflegtes Haus, welches im Inneren vermutlich etwas Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf zeigt. Die hierfür erforderlichen Kosten dürfen jedoch im Rahmen dieser Bewertung nicht angesetzt werden.

Selbst wenn die zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“¹.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet. Dies ist hier der Fall.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Hier muss beachtet werden, dass in der nachfolgenden Sachwertermittlung ohnehin schon 54 Prozent Alterswertminderung abgezogen worden sind.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so auch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 100
Unterdurchschnittlicher Zustand	100 bis 250
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	250 bis 500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreinsniveau abhängig.

Für die Verhältnisse ist hier meines Erachtens nur eine kleine Wertminderung in Höhe von rund € 100 je m² Wohn-/Nutzfläche marktgerecht. Bei einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 170,41 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 17.041.

¹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 18.745 = rund € 19.000 hier für marktgerecht.

Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten Hauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt. Diese sind erheblich höher, hätten dann aber auch eine Wertsteigerung des Hauses zur Folge. Durchaus ist es möglich, dass ein Käufer hier einen hohen Betrag investiert, um das Objekt nach seinen Wünschen umzugestalten. Dies ist möglich, aber für die Wertminderung nicht relevant. Es handelt sich hier um ein älteres Haus, bei dem bereits eine Alterswertminderung von 54 Prozent berücksichtigt worden ist.

Im Sachwertverfahren hat das Haus mit Außenanlagen noch einen rechnerischen Gebäudewert (ohne Grundstück) in Höhe von € 248.284. Hier wurde eine Alterswertminderung in Höhe von 54 Prozent angesetzt. Für eine umfangreichere Modernisierung/Renovierung kann durchaus mit Kosten in Höhe rund € 750 je m² Wohnfläche gerechnet werden. Bei einer Wohnfläche von 127,41 Quadratmetern ergäben sich Kosten von € 750 * 127,41 m² = € 95.558. Die Wertminderung für Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 19.000 entspricht rund 20 Prozent der für eine umfangreiche Modernisierung/Renovierung erforderlichen Kosten. Der Ansatz der Kosten in Höhe von € 750 ist auch im Hinblick auf die Normalherstellungskosten in Höhe von € 1.531 je m² Bruttogrundfläche und somit gleich rund € 3.389 je m² Wohnfläche plausibel. Die Renovierungs-/Modernisierungskosten betragen somit 22,13 Prozent der Neubaukosten. Dies ist für ein Haus mit einem Baualter von 61 Jahren und dem vorhandenen Zustand durchaus nicht zu hoch kalkuliert.

Meine Betrachtung des Instandhaltungszustandes ist eine bloße Schätzung mit Annahmen. Auch ein Käufer würde so vorgehen. Der Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist so gering, weil das Haus von außen im Bereich Dach, Fassaden, Fenster und Außentüren deutlich überdurchschnittlich gepflegt ist. Dies kompensiert ggf. Unterdurchschnittlichkeiten in anderen Bereichen.

9. Bauzahlen¹

9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses mit rund 128 m² Grundfläche bebaut.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.026 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$$(128 \text{ m}^2 / 1.026 \text{ m}^2) = 0,12.$$

In dieser Fläche sind Nebengebäude (Gartenhaus) sowie befestigte Freiflächen nicht enthalten.

9.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Beim Dachgeschoss handelt es sich hier meines Erachtens nicht auch um ein baurechtliches Vollgeschoss.

Gleiches gilt für Keller.

Geschoss	m²
Erdgeschoss	128,00
Dachgeschoss	0,00
Geschossfläche	128,00

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(128,00 \text{ m}^2 / 1.026 \text{ m}^2) = 0,12$.

9.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gearbeitet.

Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt. Auf eine Berechnung der Volumina des Bewertungsobjektes wird deshalb verzichtet.

Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht.

9.4 Bruttogrundfläche²

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. Für die Flächenermittlung sind hier die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie zum Beispiel Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich kleinere Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsungenauigkeit ist vertretbar.

² Nach DIN 277/1987.

Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Flächen in den einzelnen Ebenen des Bewertungsobjektes:

Geschoss	m²
Teilkeller	54,00
Erdgeschoss	128,00
Dachboden	100,00
Spitzboden ca.	0,00
Bruttogrundfläche	282,00

9.5 Wohnfläche

Mir lag keine Wohnflächenberechnung vor. Die folgenden Flächen habe ich anhand der Maße im Grundriss ermittelt.

Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Werte.

Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche

ERDGESCHOSS	m²	m²
Zimmer	19,36	
Zimmer	10,32	
Zimmer	10,50	
Diele	11,44	
Zimmer	18,94	
Windfang	4,55	
Küche mit Speisekammer	14,76	
Badezimmer/WC	4,50	
Gäste WC	1,50	
Abstellraum	1,54	
Summe Erdgeschoss	97,41	97,41
Dachgeschoss		
Genauer Ausbauzustand nicht bekannt	30,00	
Summe Dachgeschoss	30,00	30,00
Spitzboden		
Vermutlich nicht vorhanden	0,00	
Summe Spitzboden	0,00	0,00
Nutzfläche Keller ca.	43,00	43,00
Weitere Nutzfläche	0,00	0,00
Fläche gesamt		170,41

Im Bereich Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden sind insgesamt:

$97,41 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 + 0,00 = 127,41 \text{ m}^2$ Wohnfläche vorhanden. Dies ist für ein Haus in dieser Lage eine unterdurchschnittliche Größe. Der Ausbauzustand des Dachgeschosses ist mir nicht bekannt. Eine Baugenehmigung für einen solchen Ausbau scheint es nicht zu geben. Wie bereits dargestellt, ist vermutlich eine Nutzung von Räumen im Dachgeschoss als Aufenthaltsraum nicht zulässig. Da solche Räume in der Regel gut nutzbar sind auch Abstellräume innerhalb der Wohnung mit zur Wohnfläche zählen, habe ich hier geschätzte 30 m² Fläche im Rahmen der Wohnfläche berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich um eine einfache Schätzung. Hierbei habe ich auch berücksichtigt, dass bei einem Dachgeschossausbau die Fläche im Erdgeschoss vermutlich etwas kleiner ist, weil noch eine Geschosstreppe vorhanden sein müsste.

Ich habe somit die Fläche der Diele von 11,44 m² um 4 m² auf 7,44 m² verringert. Ob hier wirklich eine Treppe vorhanden ist, kann ich nicht versichern.

Die Terrassenflächen habe ich in der Wohnflächenberechnung nicht mit angesetzt.

Das Haus verfügt über folgende lichte Höhen (aus der Schnittzeichnung entnommen):

Keller	2,10 m
Erdgeschoss	2,50 m
Dachboden	2,40 m (im Firstbereich)

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur geschätzten Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 60 Prozent.

Dies ist für ein solches Objekt ein durchschnittlicher Wert.

Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche

BAUTEIL	WOHNFLÄCHE/ NUTZFLÄCHE m ²	BGF m ²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Erdgeschoss	97,41		
Dachgeschoss	30,00		
Spitzboden	0,00		
Teilkeller	43,00		
Gesamt	170,41	282,00	0,60

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Für diese Nutzung hat das Objekt eine in etwa durchschnittliche Grundrissgestaltung und eine im Wesentlichen vermutlich durchschnittliche Ausstattung.

Insgesamt verfügt das Haus im Bereich Erdgeschoss über vier Zimmer, Gäste-WC, Badezimmer/WC, Küche mit Speisekammer, Abstellraum, Diele und Windfang. Das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut. Im Teilkeller gibt es genügend Abstellfläche.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten des Hauses sind durchschnittlich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um ein überwiegend ansprechendes Haus handelt, das nach Renovierung und ggf. kleineren Grundrissänderungen vermutlich übliche Wohnbedürfnisse in dieser Lage in Rahlstedt noch gut befriedigt. Für eine Familie mit zwei Kindern hat das Haus eine knapp durchschnittliche Größe.

Ich weise darauf hin, dass die in der Anlage beigefügten Grundrisse nicht örtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert worden sind. Der Grundriss für das Dachgeschoss liegt mir nicht vor, da dieser auch nicht in der Bauakte enthalten war.

10. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft. Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Bewirtschaftungskosten eines solchen Gebäudes. Auch liegt mir kein Energieausweis vor.

11. Bodenwertanteil des Erbaurechtes

Der Bodenwertanteil des Erbaurechtes ist der sich ohne Berücksichtigung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen ergebende Wertanteil des Erbaurechtes.

Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist hierdurch ein Bodenwertanteil des Erbaurechtes begründet. Der Bodenwertanteil des Erbaurechtes beziehungsweise der Wert des belasteten Grundstücks kann entweder direkt aus Marktuntersuchungen (Vergleichswertverfahren) abgeleitet oder mit Hilfe finanzmathematischer Methoden ermittelt werden.

Mir liegen nicht genügend eigene Vergleichspreise vor, um den Einfluss von Merkmalen des Grundstücks und des Erbbauvertrages auf den Verkehrswert des Erbaurechtes untersuchen zu können. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

Nachfolgend wird der Bodenwertanteil des Erbaurechtes auf finanzmathematische Art und Weise ermittelt:

Hierfür ist zunächst der Bodenwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Erbaurechtes zu ermitteln.

Anschließend ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbaurechtes die Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des nicht mit einem Erbaurecht belasteten Grundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Ausgestaltung des Erbbauvertrages heranzuziehen.

11.1 Unbelasteter Bodenwert

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstücks

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

11.2 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

11.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert veröffentlicht.

Einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und die Richtwertauskunft habe ich im Anhang beigelegt. Hieraus kann man auch die Richtwertzone erkennen.

Es handelt sich um:

Richtwert 01157262: Richtwert für 1.026 m² große Einfamilienhausgrundstücke € 675 je m² Grundstücksfläche. Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2023. Lagebezeichnung des Richtwertes ist „Küneckestraße 27“. Zum Bewertungsstichtag halte ich Wert in Höhe von rund € 600 je m² Grundstücksfläche als Basisansatz für marktgerecht. Hier habe ich den Wert aufgrund der besonderen konjunkturellen Situation etwas nach unten korrigiert. Der oben ermittelte Betrag, ist der zeitlich und größtmäßig angepasste Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone bzw. ein durchschnittliches Grundstück, in dem Bereich in dem sich das Richtwertgrundstück befindet. In der Praxis sind die individuellen Merkmale der Grundstücke verschieden. Der Richtwert stellt nur einen Wert dar, der ein übliches Grundstück beschreibt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsobjekte für die Richtwertermittlung entspricht.

Zu- oder Abschläge sind dann vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück in Bezug auf die preisbeeinflussenden Kriterien Abweichungen vom Richtwertgrundstück aufweist.

Es gibt in der Summe Vor- und Nachteile, ich halte hier einen kleinen Abschlag von 5 Prozent aufgrund der unterdurchschnittlichen Sonnenausrichtung nach Norden für angemessen.

Somit ergibt sich: € 600 je m² * 0,95 = € 570,00 je m².

Ausgehend von einer Größe von 1.026 m² ergibt sich somit ein angepasster Bodenwert in Höhe von:

€ 570,00 * 1.026 m² = € 584.820¹.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 584.820, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 11.696 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 25,97 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 303.745. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 281.075. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert

11.4 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Der vorstehend ermittelte Bodenwert des Grundstücks in Höhe von € 584.820 stellt den Ausgangswert zur Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechts dar.

Obwohl das Grundstück dem Erbbauberechtigten nicht gehört, stellt die vertraglich gesicherte, langjährige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks einen Wert dar.

Nur wenn der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte oder durch Anpassungsklausel gesetzlich zulässig anpassbare Erbbauzins der nachhaltig marktgerechten Verzinsung des Bodenwertes entspricht, ergibt sich regelmäßig kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Der Zinssatz ist nach der Art des Grundstücks und/oder nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwertfaktor) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Erbbauzinssatz

Für Grundstücke in der Art des Bewertungsgrundstückes gilt nach den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ein Zinssatz von 1,5 Prozent des Bodenwertes als angemessen. Dieser Zinssatz stammt noch aus Zeiten, bei denen der Kreditzins unter einem Prozent lag.

Bei dem herrschenden, mittlerweile deutlich gestiegenen Zinsniveau zum Wertermittlungsstichtag würde kein Grundstückseigentümer mehr einen solchen Vertrag abschließen.

Für weitere Überlegungen ist mit einem Zinssatz von 3,5 Prozent zu rechnen. Dies passt systematisch zum heutigen Zinsniveau. Ein Erbbauzins muss unterhalb eines üblichen Finanzierungszinses liegen.

Die jährliche Differenz (Erbbauzinsersparnis) ermittelt sich wie folgt:

	€
Angemessener Erbbauzins: 3,5 % von € 584.820	20.468,70
- tatsächlicher Erbbauzins	638,91
= Erbbauzinsersparnis	19.829,79

Vervielfältiger¹ bei 3,5 Prozent Zins und einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von rund 37 Jahren = 20,57.

$$(\text{€ } 19.829,79 * 20,57) = \text{rund € } 407.909.$$

Dieser Betrag entspricht rund 70 Prozent des unbelasteten Bodenwertes in Höhe von € 584.820 und stellt den rechnerischen Bodenwertanteil des Erbbaurechts dar.

Dieser Bodenwertanteil müsste noch mit einem Marktanpassungsfaktor versehen werden, da ein Käufer in der Regel nicht immer bereit ist, diesen vollen Betrag zu zahlen.

Brauchbare Untersuchungen hierzu gibt es vom Gutachterausschuss nicht. Es gibt alte Angaben, die sich noch auf einen Erbbauzinssatz von 5 Prozent beziehen. Übliche Erbbaurechtsfaktoren liegen zwischen 0,5 und 0,7.

ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts haben, als es der absolute Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte einen Einfluss in Höhe von rund 4,81 Prozent auf den Ertragswert.

¹ Rentenbarwertfaktor.

Ich halte bei diesem Preisniveau und der Nachfrage einen finanzmathematischen Marktanpassungsfaktor von 0,5 für marktgerecht. Hier ist bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 37 Jahren ein knapp durchschnittlicher Faktor marktgerecht.

Somit ergibt sich:

€ 407.909 * 0,5 = € 203.955.

Ich habe hier mit einem Erbbauzins in Höhe von € 638,91 im Jahr gerechnet. Die Stadt Hamburg passt bei Verträgen ohne Anpassungsklausel den Erbbauzins in der Regel nicht an, obwohl es nach einschlägiger Rechtsprechung möglich wäre. Ich gehe davon aus, dass auch in den folgenden Jahren diese Handhabung der Stadt Hamburg so weitergeführt wird.

12. Sachwert

12.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus. Solche Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben.

Für die Wertermittlung ist somit nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag, sondern der auf der Beurteilung technischer Merkmale basierende Sachwert maßgeblich.

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal mit dem Zeitwert geschätzt werden.

Im Gesamtwert sind unter anderem die Zeitwerte der nachfolgenden Positionen enthalten:

- Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Anschlüsse für Grundstücksentwässerung
- Einfriedigung
- Wege, Plätze und Kfz-Stellflächen
- Gartenanlage und Bepflanzung

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Sie sind mit Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

12.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010

In der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es die Normalherstellungskosten auf Basis 2010. Diese ist relativ praxisfremd, weil sie nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führen.

Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt vor. Bei der Verwendung der NHK 2010 kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen.

Dies könnte nur durch entsprechende Sachwertfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis Sachwertrichtlinie gesetzt werden.

Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es zwar Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, diese sind aber stark fehlerträchtig, weil sie nicht die wirklich wertbeeinflussenden Parameter betrachten.

So sind die Kostenkennwerte der NHK 2010 geringer als die mit den entsprechenden Faktoren korrigierten Normalherstellungskosten auf Basis der „alten“ NHK 2000.

Die NHK 2010 sind konstruierte Kostenkennwerte aus der „Retorte“, die zur Aufteilung des Verkehrswertes gemäß Sachwertmethode ohne weitere Modifikationen fragwürdig sind. Für diesen Zweck sind die Werte auch nicht ermittelt worden. Hier geht es um die Verkehrswertermittlung mit Sachwerten und Sachwertfaktoren.

Nur im Zusammenhang mit „guten“ Sachwertfaktoren könnte man die Werte verwenden, ohne diese sind es reine Berechnungsergebnisse ohne ökonomisch nachvollziehbare Relevanz.

So ist zum Beispiel nach den NHK 2010 der Gebäudewert eines Objektes in Hamburg ebenso hoch, wie zum Beispiel im Ostteil Niedersachsens oder im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, wobei in Hamburg deutlich höhere Herstellungskosten anfallen.

Durch entsprechende Sachwertfaktoren könnte dies für die Zwecke der Verkehrswertermittlung korrigiert werden, solche Faktoren in „guter Qualität“ werden für die meisten Immobilienarten von den Gutachterausschüssen nicht veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Anwendung der Sachwertrichtlinie haben keinen Bezug zu realen Herstellungskosten mehr.

Während bei der Anwendung der NHK 2000 durch Ortsgrößen- und Regionalfaktoren zumindest theoretisch die Baukosten abgebildet werden konnten, ist dies mit den NHK 2010 nicht mehr der Fall¹.

Ermittelt wird mit den bundeseinheitlichen NHK 2010 kein Sachwert, sondern nur ein „vorläufiger“ Sachwert. Ein „vorläufiger“ Sachwert eignet sich nicht für eine Kaufpreisaufteilung, denn hier wird ein „richtiger“ und endgültiger Sachwert benötigt.

Der Begriff des vorläufigen Sachwertes wird sogar in der Sachwertrichtlinie unter der Ziffer 4. so verwendet. Auch im steuerlichen Bewertungsgesetz wird in § 189 (3) BewG deutlich, dass es sich nur um einen vorläufigen Sachwert handelt.

Bei den verwendeten Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich, wie bereits dargestellt, um Bundesmittelwerte. Die gewöhnlichen Herstellungskosten eines Gebäudes weichen in der Regel in unterschiedlichen Gegenden Deutschlands erheblich voneinander ab.

Die typisierten Normalherstellungskosten passen nur dann „zufällig“, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die in allen wertbeeinflussenden Kriterien mit dem fiktiven Standardobjekt der NHK 2010 übereinstimmt. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

Für die Regionalfaktoren gibt es verschiedene Untersuchungen. So gab es zu den Normalherstellungskosten 1995 eine Spanne von 1,25 bis 1,30 des bundeseinheitlichen Mittelwertes.

¹ Siehe zur Anwendbarkeit der Sachwertrichtlinie bei der Kaufpreisaufteilung auch: Moll-Amrein/Schaper, Ermittlung des Gebäudewertanteils von Renditeobjekten in Gebieten mit hohem Bodenpreisniveau. In: GuG 2013, Seite 257 ff.

Eine Untersuchung der LBS-Research 2012 weist für Hamburg einen Faktor 1,29 aus. Das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) hat zum Beispiel 2022 für Hamburg einen Faktor von 1,183 ermittelt¹.

Auch die konjunkturelle Lage ist zu berücksichtigen. Hier erfolgten schon bei den NHK 2000 entsprechende Zuschläge. Für die momentan konjunkturelle Lage ist von Zuschlägen von etwa 5 Prozent auszugehen².

Selbst innerhalb Hamburgs sind die Baukosten unterschiedlich. So sind in Randgebieten die Baukosten günstiger als in innerstädtischen Lagen.

Dies ist nachvollziehbar, denn hier sind An- und Abfahrtswege länger, es gibt kaum Parkmöglichkeiten, Liefervorgänge sind komplizierter und auch die Erreichbarkeit von Fernstraßen bei überregionalen Anlieferungen ist größer.

Unter Berücksichtigung der Lage in Hamburg, der individuellen Situation im Bereich Künnekestraße 27 und der konjunkturellen Lage zum Bewertungsstichtag halte ich insgesamt einen Zuschlag von rund 10 Prozent auf die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten für marktgerecht.

Dies ergibt dann einen Anpassungsfaktor von 1,10.

Ich halte es hier für sachgerecht, eine detaillierte Sachwertermittlung auf Basis der tatsächlichen Bruttogrundfläche vorzunehmen. Ausgangspunkt sind nicht die Normalherstellungskosten 2010, sondern die Baukosten des BKI (Baukosteninformationssystem Deutscher Architektenkammern).

Diese weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller (einfacher Standard) einen Durchschnittswert von € 1.160 je m² BGF bzw. € 2.310 je m² Wohnfläche aus. Bei einem mittleren Standard liegen die Werte bei € 1.590 je m² BGF bzw. € 2.995 je m² Wohnfläche.

Dies sind nur die reinen Kostenkennwerte des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400). Hinzu kommen die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen (Kostengruppe 500), Ausstattung (Küchen, Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten.

Aus einem Gutachten der Hansestadt Hamburg zum Thema Baukosten in Hamburg aus dem Jahre 2017 haben sich für die obigen Bereiche die nachfolgenden Prozentsätze der reinen Bauwerkskosten ergeben:

- Herrichten und Erschließen 2,4 Prozent
- Außenanlagen 4,3 Prozent
- Ausstattung 1,9 Prozent
- techn. Baunebenkosten 14,7 Prozent

In der Summe sind dies 23,3 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind.

Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei rund 19 Prozent. Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 20 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$$1,20 * € 1.160 = € 1.392 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,20 * € 2.310 = € 2.772 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

¹ Abweichungen von Korrekturfaktoren sind nicht nur zulässig, sondern auch geboten, wenn es die Marktverhältnisse erfordern. Vor der Verwendung der Regional- und Ortsgrößenfaktoren des BKI wird abgeraten, weil sich diese im Vergleich zu den von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Faktoren als unzuverlässig erwiesen haben und zudem auf einer unzureichenden Datenbasis beruhen. Vgl.: KLEIBER; Verkehrswertermittlung von Immobilien, 8. Auflage 2017, Seite 2063 f.

² Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 1553.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und bedürfen deshalb jeweils einer Anpassung an die speziellen regionalen Verhältnisse.

Wie bereits dargestellt, halte für den Bereich Hamburg einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,10 für angemessen. Dies entspricht dann Baukosten je m² in Höhe von:

$$1,10 * € 1.392 = € 1.531 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,10 * € 2.772 = € 3.049 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.500 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten.

Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt. Dieser Ansatz liegt rund 2,02 Prozent unterhalb der Neubaukosten in Höhe von € 1.531 je m² Bruttogrundfläche. Der Wert berücksichtigt, dass es sich nicht um ein neues Haus, sondern um ein 1962 errichtetes Gebäude handelt. Das Haus hat nur einen Teilkeller, dies ist ein Grund für einen etwas höheren Ansatz.

Für sonstige baulichen Anlagen (Außentreppe/Terrassen) habe ich einen pauschalen Zuschlag (Zeitwert) in Höhe von € 5.000 berücksichtigt.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2022. Bewertungsstichtag ist hier der 30.10.2023. Als Baupreisindex wird ein Ansatz von 116 gewählt.

12.3 Wertminderung wegen Alters

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer etwa 60 bis 80 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1962 haben die Baulichkeiten Künnekestraße 27 am Bewertungsstichtag im Jahre 2023 ein Alter von rund 61 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten. Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer normalverteilten Stichprobe liegt eine Verteilungsfunktion zugrunde, die „rechts“ und „links“ des Mittelwertes deutlich längere und deutliche kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein.

Ebenso wenig, wie zum Beispiel ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen auf das individuelle Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch.

Der Modernisierungsgrad des Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meines Erachtens nicht allzu bedeutsam. Die bloße „Ausrechnung“ der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern.

Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.

Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit.

So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben.

Schematisches Vorgehen aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 37 Jahre. Somit entspricht dann die Restnutzungsdauer der Restlaufzeit des Erbbaurechts. Dies ist marktgerecht.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 43 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 54 Prozent aus. Dies erscheint hier marktgerecht.

12.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden¹ nach Erfahrungssätzen zu bestimmen. Zu dieser Wertminderung wird auf Abschnitt 8. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

Der dort geschätzte Betrag (€ 19.000) wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung angesetzt.

¹ Baumängel entstehen während der Bauzeit, zum Beispiel durch eine unsachgemäße Bauausführung. Bauschäden hingegen entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung, wie zum Beispiel durch vernachlässigte Instandhaltung oder als Folge Baumängeln.

13. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kostengruppen"

Typbeschreibung:

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller

Ausstattungsstandard BKI: einfacher Standard

BKI

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2022 (mit Baunebenkosten) € je m ² Bruttogrundfläche (BGF)	1.500
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,10
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m ² BGF =	1.650
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag im Jahre 2023 (Basisjahr 2022 = 100)	116
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag € je m² BGF	1.914
Bruttogrundfläche m²	282,00

	€
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag = BGF * Normalherstellungskosten	539.748
+ besondere Bauteile:	0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	539.748
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 % 0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	539.748
- Alterswertminderung	54 % 291.464
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	248.284
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	19.000
- Sonstige Wertminderung Dachgeschoss	0
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 54 % Alterswertminderung.	12.414
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Außentreppe/Terrassen	5.000
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungsstichtag	246.698
+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts = Sachwert	203.955 450.653

Sachwert rund **450.000**

Sachwert je m² Wohnfläche (127,41 m²): € 3.531,9

14. Ertragswert

14.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die nachhaltig erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt. Einfamilienhäuser sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte. Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund. Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt. So liegen die bei der Vermietung von Einfamilienhäusern erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m² Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m² Wohnfläche bei Einfamilienhäusern bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgergewinn entsprechend höher. Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Einfamilienhäusern in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unvermietetes Objekt. Da für einen Selbstnutzer eines solchen Hauses auch die „ersparte“ Miete in einem Zusammenhang zum Verkehrswert steht, kann auch hier ein Ertragswert ausgerechnet werden. Zudem werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heute auch immer mehr Einfamilienhäuser vermietet.

Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

14.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

14.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

14.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Angaben über Nebenkosten liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines älteren Hauses dieser Art.

14.3.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen.

Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen. Eine getrennte Vermietung ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich. Für den Keller wird kein gesonderter Mietertrag angesetzt.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	97,41	14,00	1.364	79,12
Dachgeschoss	30,00	12,00	360	20,88
Spitzboden	0,00	0,00	0	0,00
0 Garagen á € 0,00			0	0,00
Gesamt	127,41		1.724	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 20.688	

14.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

14.4.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Häusern werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

14.4.2 Instandhaltungskosten

Im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden folgende Instandhaltungskosten aufgrund von Erfahrungssätzen angesetzt.

Der Keller ist systematisch in den Ansätzen enthalten.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Instandhaltungskosten p.a. je m ² €	Gesamt €
Erdgeschoss	97,41	13,00	1.266
Dachgeschoss	30,00	13,00	390
Spitzboden	0,00	0,00	0
0 Carport á € 0,00			0,0
Gesamt	127,41		1.656

14.4.3 Verwaltungskosten

In der Praxis liegen die Verwaltungskosten in einem Bereich von 3-5 Prozent des Rohertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Einfamilienhausverwaltung pauschal Schätzwert	€	600
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	600

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 20.688 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit $(€ 600 / € 20.688) * 100 = 2,90$ Prozent.

Dies erscheint hier marktgerecht.

14.4.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2 % des Rohertrages anzusetzen.

14.4.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Hier hat eine objektbezogene Risikoeinschätzung zu erfolgen. Da es sich im Ertragswertverfahren um eine Barwertberechnung handelt, ist der Liegenschaftszinssatz ein Abzinsungssummenfaktor.

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden. Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich in der Praxis nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines fiktiv voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Im Liegenschaftszinssatz sind systematisch bereits allgemein zu erwartende Änderungen im Bereich der Erträge, Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Änderungen der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Eine weitere Dynamisierung passt nicht in dieses Modell.

Nur wenn objektbezogene Änderungen, wie zum Beispiel temporäre Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblichen Erträgen erkennbar sind, werden diese durch gesonderte Zu- und Abschläge am Ende des Verfahrens berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz wird in der Praxis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, ihm kommt deshalb im Ertragswertverfahren auch die Funktion eines Marktanpassungsfaktors zu. Eine solche Marktanpassung ist systematisch im Zinssatz enthalten und muss demzufolge im Ertragswertverfahren am Ende nicht mehr gesondert berücksichtigt werden. Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen solchen Altbau mit Charme.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Käufer geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- die Lage ist durchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 127,41 m² und der Grundrissgestaltung durchschnittlich
- das Haus hat eine durchschnittliche Zweckarchitektur
- die Nachfrage nach solchen Häusern ist unterdurchschnittlich
- deutlich nachteilig ist die Eigenschaft „Erbbaurecht“.

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser zum Bewertungsstichtag in etwa zwischen 1,0 und 2,0 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt im oberen Bereich der Spanne.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2022 wie folgt:

$$(4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0)/1.100})^{-0,282} \\ * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor } (1,0) \\ * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 } 0,679 \\ * \text{Stadtteilkfaktor } (1,0)$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.200 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\frac{1.200}{1.100})^{-0,282}) * 1,0 * 0,679 * 1,0 = 2,90 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrsklasse, ausgehend von dem 01.01.2023.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind normalerweise deutlich geringere Zinssätze marktgerecht. Aufgrund der Marktentwicklung am Bewertungsstichtag 30.10.2023 und der Eigenschaft „Einfamilienhaus mit Erbbaurecht“ halte ich einen Abschlag von rund 0,75 Prozentpunkten hier für marktgerecht. Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: $2,90 \% - 0,75 \% = 2,15 \text{ Prozent}$. Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Hinweis

Der Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses ergeben soll. Hierfür sind 282 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(1,16 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 2,3$$

Somit ergibt sich hier:

$$(1,16 * 2,90) - 2,3 = 1,06 \text{ Prozent.}$$

Es ergibt sich ein geringer Liegenschaftszinssatz. Auch wenn die Formel nicht unbedingt für die Verkehrswertermittlung gedacht ist, zeigt das Ergebnis, dass in dieser Lage ein vergleichsweise geringer Zinssatz anzusetzen ist. Ein solches Ergebnis ist im Hinblick auf das stark gestiegene Zinsniveau am Bewertungsstichtag keineswegs mehr marktgerecht.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent der Ertragswert berechnet.

14.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich. Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen. Angesichts vorstehender Ausführungen und des unter Punkt 8 dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren aus.

14.6 Anzusetzender Bodenwert

Bei einem Ertragswertverfahren eines Erbbaurechts ist für die Ermittlung der Bodenwertverzinsung der Bodenwert für ein Volleigentum anzusetzen. Nur so kann ermittelt werden, welcher Anteil des Reinertrages aus dem Gebäude stammt. An anderer Stelle wird dann der Bodenwert hinzugerechnet. Dies ist dann „nur“ der Bodenwertanteil des Erbbaurechts, der hier € 203.955 beträgt.

14.7 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Einfamilienhaus	20.688		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	20.688		20.688
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2%	414	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	1.656	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	600	
Gesamt		2.670	2.670
Jahresreinertrag =			18.018
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			
(2,0 % von € 584.820)			11.696
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			6.322
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	37		
Liegenschaftszins von	2,0 %		
Vervielfältiger somit =	25,97		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	6.322,00	* 25,97 =	164.182
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			19.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert des Erbbaurechts			203.955
= Zwischensumme			349.137
- Wertminderung Räumung			0
- Wertminderung Erschließung			0
= Ertragswert			349.137
Ertragswert rund			349.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m² Wohnfläche	2.740		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	16,88-fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	12,91 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	58,42%		

15. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor. Selbst mit einer Auswertung der Kaufpreissammlung lässt sich hier häufig keine höhere Genauigkeit erreichen, weil Häuser dieser Art meist sehr unterschiedlich sind, sich in Größe und Zustand sehr unterscheiden, so dass eine statistische Vergleichswertermittlung meist eine hohe Unsicherheit hat, die sich dann in entsprechenden „schlechten“ Kennzahlen auszeichnet. Insbesondere Standardabweichung und Variationskoeffizient sind in der Regel hoch.

Trotz fehlender direkter Vergleichspreise gibt es hier die Möglichkeit, einen indirekten Preisvergleich zur Plausibilisierung vorzunehmen.

Hierfür stehen zwei Erkenntnisquellen des Gutachterausschusses zur Verfügung:

15.1 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser verwendet das Finanzamt eine Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, bei der unter Berücksichtigung einiger Daten ein Vergleichsfaktor (Quadratmeterpreis) ermittelt wird.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses entsprechend dargestellt. Die Formel gilt durch verschiedene veröffentlichte Aktualisierungsfaktoren für Berechnungen ab 2009.

Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2023
- Baujahr: 1962, Wohnfläche: 127,41 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke = € 600

Mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses wird ein Quadratmeterpreis je m² Wohnfläche ermittelt, der den Wert des Grund- und Bodens beinhaltet. Dies entspricht üblichem Käuferverhalten, auch hier wird in der Regel mehr Wert auf die Größe des Hauses als auf das Grundstück gelegt. Das Grundstück muss für die Lage nur ausreichend groß genug sein. Die Erkenntnisse für die Regressionsformel stammen aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche ist mit einer Vielzahl von Faktoren an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts anzupassen. Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 (€ 600/630)^{0,6798} hier = € 0,97. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 61 Jahre: $1,09 - 0,003 * 61 = 0,91$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 1962 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

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

Für das Bewertungsobjekt ist hier ein Faktor von 0,881 anzusetzen.

Grundstücksgroßenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgroße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgroße von 1.026 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 1.026 = 1,06$.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent. Hier ist der Keller kleiner, es wird ein reduzierter Faktor von 1,03 angesetzt.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

Für freistehendes Einfamilienhaus:
(Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2855}
wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
(Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1824}
wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
(Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1772}
wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,872

Für Endreihenhaus:
(Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2338}
wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(127,41 \text{ m}^2 / 120)^{-0,2855} = 0,98$.

Standardstufenfaktor: Hier ist die Standardstufe des Bewertungsobjekts zu schätzen. Entsprechend der Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe im Grundstücksmarktbericht ergibt sich:

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	3	0,69
Dach	0,15	3	0,45
Fenster und Außentüren	0,11	2	0,22
Innenwände und -türen	0,11	2	0,22
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	2	0,22
Fußböden	0,05	2	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,09	2	0,18
Heizung	0,09	2	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	2	0,12
Summe	1,00		2,38

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 2,38 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 \cdot 2,38 = 0,97$.

Ecklagenfaktor für Einfamilienhäuser: Bei Einfamilienhäusern in Ecklage beträgt dieser 0,987. Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor somit 1,0 (keine Ecklage).

Wohnungsanzahlfaktor: Ist im Haus mehr als eine Wohnung vorhanden, so reduziert sich hierdurch der Wert. Bei zwei Wohnungen beträgt der Faktor 0,897, bei drei Wohnungen 0,818. Im vorliegenden Fall ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Einbauküchenfaktor: Beim Vorhandensein einer Einbauküche ist ein Faktor von 1,03 zu verwenden. Hier gibt ein Faktor von 1,03.

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Solarenergiefaktor: Ist Solarthermie oder Fotovoltaik vorhanden, so ist ein Faktor von 1,021 zu verwenden. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Rechtsformfaktor: Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist wertmindernd. Ist dies der Fall, ist für ein Einfamilienhaus ein Faktor von 0,916 anzusetzen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt der Faktor 0,946, für ein Reihenhaus 0,971. Im Fall des Bewertungsobjekts ist ein Faktor von 1,0 zu verwenden.

Stellungsfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt der Faktor 1,0, für eine Doppelhaushälfte 0,910, für ein Mittelreihenhaus 0,827 und für ein Endreihenhaus 0,862. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Stadtteilmfaktor: Stadtteil: Rahlstedt; Stadtteilmfaktor: 0,967

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 30.10.2023 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,159.

Mit diesen ermittelten 18 Faktoren kann nun der Quadratmeterpreis des Bewertungsobjekts ermittelt werden:

Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche wird mit den einzelnen Faktoren multipliziert.

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	0,97		
Altersfaktor	1,0	0,9700	61 Jahre
Baujahrsfaktor	0,881	0,8546	1962
Grundstücksgrößenfaktor	1,06	0,9059	1.026 m ²
Kellerfaktor	1,03	0,9331	
Garagenfaktor	1,0	0,9331	
Wohnflächenfaktor	0,98	0,9144	127,41m ²
Standardstufenfaktor	0,97	0,8870	
Ecklagefaktor	1,0	0,8870	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	0,8870	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,9136	
Geschossfaktor	1,0	0,9136	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,9136	
Solarenergiefaktor	1,0	0,9136	
Rechtsformfaktor	1,0	0,9136	Normaleigentum
Stellungsfaktor	1,0	0,9136	
Stadtteilmfaktor	0,967	0,8835	
Aktualisierungsfaktor	1,159	1,0240	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 1,024. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert.

Dies ergibt dann einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von € 5.355 * 1,0240 = € 5.483,52.

Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 127,41 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:

127,41 m² * € 5.483,52 = € 698.655. Hiervon ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen.

Hinzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 5.000 für sonstige bauliche Anlagen (Außentreppe/Terrassen).

Somit ergibt sich dann:

€ 698.655 - € 19.000 + 5.000 = € 684.655.

Es handelt sich um eine Formel für ein Volleigentum. Abzuziehen ist somit der Gesamtbodenwert in Höhe von € 584.820, hinzuzurechnen der Bodenwertanteil des Erbbaurechts in Höhe von € 203.955.

Es ergibt sich dann:

€ 684.655 - € 584.820 + € 203.955 = € 303.790

Bei der Regressionsformel des Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet.

Bei Durchschnittsobjekten können sich brauchbare Werte ergeben, die sich hier immer nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses eignen.

Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren sind immer Abzüge erforderlich, wenn ein Objekt eine erhöhte Individualität aufweist. Hier liegen (ohne eine Marktanpassung) der Sachwert, der Ertragswert und der mittelbare Vergleichswert anhand der Einstufung des Bewertungsobjekts in die entsprechende Lage- und Baujahrsklasse des Gutachterausschusses in etwa im gleichen Bereich.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um eine Wertermittlungsmethode und keineswegs um ein richtiges Vergleichswertverfahren. Die statistischen Kennzahlen der Formeln des Gutachterausschusses sind mir aus mehreren Verfahren bekannt, auch wenn sie nicht im Marktbericht veröffentlicht werden. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses geht davon aus, dass man Käuferverhalten berechenbar machen kann. Die Formel enthält jedoch nicht alle Einflusskriterien, die für einen Käufer bedeutsam sind. Insbesondere Aussehen und Architektur, Charme und Grundrissgestaltung sind nicht enthalten, obwohl dies neben der Lage und Wohnfläche die wichtigsten Kriterien sind. Ich halte für eine Plausibilisierung einen Zuschlag von rund 15 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich dann:

€ 303.790 * 1,15 = € 349.359.

15.2 Mittelbare Vergleichspreise

Aus tatsächlichen Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern sind dem Marktbericht 2023 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr bis 1960-1979: Mittelwert € 5.878 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2023 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2022. Hier gab es 51 Verkäufe zwischen € 3.727 und € 11.456 je m² Wohnfläche.

Die Preise des Gutachterausschusses beziehen sich systematisch auf Mitte 2022. Es ist grundsätzlich ein Zeitabschlag vorzunehmen, da sich die Marktverhältnisse deutlich verschlechtert haben.

Ich halte in Anlehnung an die obigen Vergleichszahlen und der Größe, Art und Ausstattung des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale und des großen Grundstücks zum Bewertungsstichtag einen Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 5.800 je m² Wohnfläche für marktgerecht.

Lage und Baujahr sind bereits berücksichtigt worden. Hier waren keine Zu- oder Abschläge mehr erforderlich. Hinzuzurechnen ist der Zuschlag für sonstige bauliche Anlagen.

Abziehen ist hier die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 19.000. Abziehen ist auch hier der Gesamtbodenwert in Höhe von € 584.820, hinzuzurechnen der Bodenwertanteil des Erbbaurechts in Höhe von € 203.955.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 5.800	
127,41 m ² Wfl. * € 5.800 =	738.978
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-19.000
- Bodenwert Volleigentum	-584.820
+ Bodenwertanteil Erbbaurecht	203.955
+ sonstige bauliche Anlagen	5.000
Vergleichswert	344.113
Vergleichswert rund	344.000

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt.

Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Im Jahre 2022 wurden in Rahlstedt insgesamt 149 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Durchschnittskaufpreis lag bei € 690.000. Die Preise beziehen sich auf Volleigentum und eignen sich nicht für eine Plausibilisierung des Wertes eines bebauten Erbbaurechts.

Vom Gutachterausschuss gibt es noch weitere Erbbaurechtsfaktoren. So beträgt der Wert eines bebauten Erbbaurechts im Durchschnitt 66 Prozent des Wertes eines Volleigentums. Dies ist ein Durchschnittsfaktor aus 251 Verkäufen von Erbbaurechten aus den Jahren 2010 bis 2013. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge lag bei 44 Jahren. Die Formel stammt noch aus einer ganz anderen Zeit, ich halte die hier veröffentlichten Erbbaurechtskoeffizienten nicht für anwendbar. Zudem ist, gerade bei Erbbaurechten, jeder Bewertungsfall anders. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück groß und teuer. Ein Erbbauberechtigter hat hiervon wenig, er kann zwar das Grundstück noch für 37 Jahre nutzen, von der Wertsteigerung profitiert er nicht. Während das Entgelt für das Grundstück sich

in der Regel inflationssicher verzinst, ist der Kaufpreis für den Bodenwertanteil des Erbbaurechts „verloren“, hierfür gibt es bei Zeitablauf des Erbbaurechts keine Entschädigung.

16. Individueller Nutzungswert für 37 Jahre

Der von mir ermittelte Ertragswert in Höhe von € 349.000 berücksichtigt zwar eine Miethöhe, entspricht aber hinsichtlich der Betrachtungsweise nicht unbedingt der eines üblichen Käufers.

Wirtschaftlich entspricht der hier zu ermittelnde Wert des bebauten Erbbaurechts in etwa dem eines Nießbrauchsrechts am gesamten Objekt. Dies wäre ein Nießbrauchsrecht, bei dem der Berechtigte als Entgelt den Erbbauzinssatz bezahlen muss.

Würde man einen Interessenten fragen, ob er lieber ein dingliches Nießbrauchsrecht oder ein Erbbaurecht haben wollte, dürfte der Unterschied nicht sehr bedeutsam sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn man das Nießbrauchsrecht auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts beschränkt und auch der Nießbraucher das Risiko einer etwaigen Erbbauzinserhöhung bei Überschreiten der Obergrenze tragen muss.

Unterschiede bestehen in folgenden Bereichen:

Der Erbbauberechtigte kann das Recht verkaufen und beleihen. Praktisch hat dies im Bewertungsfall kaum Bedeutung. Gerade in einigen Jahren ist das Erbbaurecht nicht mehr veräußerbar.

Der Erbbauberechtigte könnte das Objekt umbauen oder das Grundstück neu bebauen. Auch dies ist bei der kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht mehr bedeutsam.

In beiden Fällen haben die Berechtigten die Möglichkeit das Objekt langfristig mietfrei zu nutzen. Es fällt lediglich der Erbbauzins an. Zudem müssen in beiden Fällen die Instandhaltungskosten und auch andere Nebenkosten getragen werden.

Der Erbbauberechtigte erspart sich hier die Nettokaltmiete. Im Ertragswertverfahren habe ich für das gesamte Objekt einen monatlichen Rohertrag in Höhe von € 1.724 nettokalt angesetzt. Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis müssen hier nicht berücksichtigt werden.

Aber auch hier würde ein Erwerber mit den Instandhaltungskosten rechnen. Auch muss die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier berücksichtigt werden. Denn ohne die erforderlichen Baumaßnahmen ist das Objekt nicht zu nutzen und erzielt auch kein Wohnvorteil in Höhe des von mir geschätzten Rohertrages.

Da der Erbbauberechtigte hier auch die üblichen Nebenkosten zu zahlen hat, spart er weiter keine Nebenkosten. Instandhaltungskosten und andere nicht umlagefähige Kosten sind hier vom Erbbauberechtigten zu zahlen, somit ergibt sich kein Vorteil im Vergleich zu einem Mietobjekt. Erhöhte Nebenkosten sind hier nicht zu erwarten.

Es ergibt sich somit:

Ersparte Nettomiete	€ 1.724,00
- erhöhte Nebenkosten	€ 0,00
Gesamtbetrag	€ 1.724,00
* 12 Monate	
= Jahresbetrag	€ 20.688,00
- Instandhaltungskosten	€ 1.656,00
- Erbbauzins	€ 638,91
= Vorteil im Jahr	€ 18.393,09

Der Jahresbetrag ist hier über die voraussichtliche Laufzeit zu kapitalisieren. Hierfür ist eine Zeitrentenrechnung ausreichend, da es sich nicht um ein lebenslanges Recht handelt. Leibrentenbarwertfaktoren müssen hier nicht verwendet werden.

Im konkreten Fall ist noch der Zinssatz zu bestimmen. Der in der Ertragswertberechnung angesetzte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent führt nicht zu einem richtigen Ergebnis.

Der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens berücksichtigt systematisch künftige Wertsteigerungen und eine inflationssichere Anlage eines solchen Objektes. Auch die Selbstnutzung reduziert systematisch den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz. Diese zinsbeeinflussenden Kriterien betreffen hier nicht das Nutzungsrecht. Auch hat der fiktive Nießbraucher hier noch das Risiko einer Erbbauzinserhöhung bei Überschreiten der Opfergrenze, die im Moment noch nicht erreicht ist.

Das Finanzamt verwendet seit Jahrzehnten für solche Berechnungen einen Zinssatz von 5,5 Prozent. Diesen Zinssatz halte ich angesichts der Zinsentwicklung der letzten Jahre für etwas zu hoch.

Weiterhin stellt sich die Frage, mit welchem Zinssatz die Abzinsung zu erfolgen hat. Der Liegenschaftszinssatz wird aus der Auswertung von Kaufverträgen von unbelasteten Immobilien abgeleitet. Zwischen dem Liegenschaftszinssatz und der zeitmäßigen Behandlung solcher Belastungen aus Sicht eines Käufers besteht kein Zusammenhang.

Das Entscheidungsproblem eines Käufers ist ganz anders. Außerdem handelt es sich aus Sicht eines Käufers nicht um ein übliches Haus im Volleigentum. Der übliche Liegenschaftszinssatz ist hier auch aus anderen Gründen nicht für eine Kalkulation geeignet.

Menschen „verlangen“ in der Praxis unterschiedliche Zinssätze für unterschiedliche Zeiträume¹. Der Zinssatz ist der Ausgleich für die Ungeduld, nicht gleich über die Sache oder das Geld verfügen zu können. Für einen (heutigen) Verzicht ist in der Regel ein hoher Ersatz (Zins) erforderlich. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten halte ich hier einen Zinssatz für angemessen, der rund 1,5 Prozent oberhalb des Liegenschaftszinssatzes liegt. Zwei unterschiedliche Zinssätze sind hier aufgrund verschiedener Sachverhalte somit durchaus plausibel.

Dies ergibt dann einen Zinssatz von 2,0 Prozent + 1,5 Prozent = 3,5 Prozent. Ein deutlicher Risikozuschlag für den Zinssatz des Rechts ist hier angemessen.

Aus Sicht eines Käufers handelt es sich um eine durchaus nicht risikolose Anlage. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Zeithorizont nicht sehr kurz ist.

Entwicklungen der Zukunft lassen sich nicht voraussagen. Der Käufer muss das Geld „übrighaben“. Er muss damit rechnen, dass er bis zur Beendigung des Erbbaurechts das Objekt nicht mehr verkaufen kann. Bei solchen Rechten sind deutliche Zuschläge auf den Liegenschaftszinssatz angebracht.

Der Zuschlag ist auch davon abhängig, um was für eine Belastung es sich handelt. So sind für Leibrenten geringe Zinssätze marktgerecht als für Nießbrauchrechte.

Ich halte auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dieser Plausibilitätsbetrachtung den von mir geschätzte Kalkulationszinssatz von 3,5 Prozent hier für marktgerecht. Bei einem Kalkulationszinssatz von 3,5 Prozent und einem Kapitalisierungszeitraum von 37 Jahren ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor in Höhe von 20,57. Mit diesem Rentenbarwertfaktor ist der obige Jahresbetrag zu multiplizieren.

Somit ergibt sich: € 18.393,09 * 20,57 = € 378.346

Auch hier ist noch die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen, hierfür hatte ich an anderer Stelle einen Betrag in Höhe von € 19.000 geschätzt.

¹ Vgl.: BECK, Hanno: Behavioral Economics, Seite 214 ff.

Somit ergibt sich:

€ 378.346 - € 19.000 = € 359.346 als Wert eines fiktiven Nießbrauchsrechts aus Sicht des Nutzungsberechtigten.

17. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

17.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	1.026 m ²
Bodenrichtwert je m ²	600 €
Bebaute Fläche	128m ²
Wohnfläche	127,41 m ²
Bruttogrundfläche	282,00 m ²
Baumängel und Bauschäden	19.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,10
Baupreisindex am Stichtag	116
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.500 €
Alterswertminderung	54 %
Baunebenkosten	0 %
Rohertrag jährlich	20.688 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	12,91 %
Liegenschaftszinssatz	2,0%
Restnutzungsdauer	37 Jahre

17.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
28	Sachwert rund	450.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.537	
	Bodenwertanteil 45,32%		
34	Ertragswert	349.000	77,56%
	= je m ² Wohnfläche	2.740	
	Bodenwertanteil 58,44%		
39	Mittelbarer Vergleichswert anhand Daten Gutachterausschuss	344.000	76,44%
	= je m ² Wohnfläche	2.700	
	Bodenwertanteil 59,29%		
29	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	349.359	77,64%
	= je m ² Wohnfläche	2.742	
	Bodenwertanteil 58,44%		

17.3 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen und die Marktanpassung sind die Werte um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen.

Die Werte sind somit hier um insgesamt € 19.000 erhöht worden.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
28	Sachwert rund	469.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.537	
	Bodenwertanteil 43,49%		
34	Ertragswert	368.000	78,46%
	= je m ² Wohnfläche	2.740	
	Bodenwertanteil 55,42%		
39	Mittelbarer Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschuss	363.000	77,40%
	= je m ² Wohnfläche	2.700	
	Bodenwertanteil 56,19%		
29	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	368.359	78,54%
	= je m ² Wohnfläche	2.742	
	Bodenwertanteil 55,42%		

18. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind.

Für die Wertermittlung ist somit in erster Linie die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich. Bei einem Erbbaurecht ist es erforderlich, ergänzend zum Sachwert andere Werte zu berechnen.

Der ermittelte Sachwert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Aus zeitnahen Vergleichspreisen ist zu überprüfen, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden.

Eine ältere Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg hatte ergeben, dass Einfamilienhäuser in der Regel unter dem Sachwert gehandelt werden. Bei den heutigen Marktverhältnissen ist grundsätzlich von einem geringeren durchschnittlichen Abschlag bzw. von einem Zuschlag auszugehen.

Die konkrete Höhe des Abschlages vom ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

- Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

- Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 127,41 m² für die Lage etwas unterdurchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 450.000 für ein Erbbaurecht im üblichen Bereich.
- Das Objekt liegt in mittlerer Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 45,32 Prozent durchschnittlich.
- Es handelt sich um ein bebautes Erbbaurecht.

In der Summe liegen Kriterien für einen Marktanpassungsabschlag vor. Da einem Käufer das Objekt nicht dauerhaft gehört, ist das Sachwertmodell meines Erachtens nur dann verwendbar, wenn es sichere Vergleichswertbetrachtungen gibt.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 368.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 21,54 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 469.000 und einem Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 363.000 liegt die Abweichung bei 22,6 Prozent.

In Bezug auf den Wert nach dem Marktwertverfahren (€ 368.359) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 21,46 Prozent¹.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(21,46 \% + 21,54 \% + 22,6 \%) / 3 = 21,87 \%$$

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungsabschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 21 %.

Somit ergibt sich: € 469.000 * 0,7900 = € 370.510. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 370.510 - € 19.000 = € 351.510 = \text{rund } € 350.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert passt auch von der Größenordnung zum Wert eines fiktiven Nießbrauchrechts aus Sicht des Nutzungsberechtigten, den ich an anderer Stelle zur Plausibilisierung mit € 359.346 ermittelt habe.

Auch mit diesem marktangepassten Sachwert in Höhe von rund € 350.000 lässt sich eine Plausibilisierung vornehmen. Für eine umfangreichere Modernisierung/Renovierung kann durchaus mit Kosten in Höhe rund € 750 je m² Wohnfläche gerechnet werden. Bei einer Wohnfläche von 127,41 Quadratmetern ergäben sich Kosten von € 750 * 127,41 m² = € 95.558 und somit zusammen mit dem

¹ Bei allen Werten handelt es sich um Zahlen, bei denen die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und die Erschließungssituation noch nicht berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen ist zur Ermittlung der Marktanpassung erforderlich.

marktangepassten Sachwert in Höhe von € 350.000, Erwerbsnebenkosten von rund 10 Prozent = € 35.000 ergibt sich dann ein Gesamtaufwand für den Erwerb und die Sanierung in Höhe von € 480.558.

Bei einer Wohnfläche von 127,41 m² sind dies rund € 3.772 je m² Wohnfläche für ein dann gut renoviertes Haus in Rahlstedt. Auch dies ist schon ein hoher Preis für ein bebautes Erbbaurecht.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

0,7 * € 480.558 = € 336.391 finanziert werden. Bei 3,5 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 3 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 1.822. Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 500 anfallen. Dies wären dann € 2.322 als Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine hohe Belastung für ein solches Objekt. Die Zinsen liegen bei € 981,14 im Monat. Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 7,70 je m² Wohnfläche im Monat. Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil dieser Plausibilisierung beträgt € 144.167.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt besteht zurzeit eine eingeschränkte Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete. Bei einem hohen Angebot gibt es wenig Transaktionen. Gerade ältere Erbbaurechte sind schwer zu verkaufen, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts weniger als 50 Jahre beträgt.

Interessant macht das Objekt vor allem die Lage, eine passable Größe und ein großes Grundstück. Es befindet sich im Hinblick auf das Durchschnittsbaujahr 1962 in einem vermutlich durchschnittlichen Zustand. Je nach Anspruch des Folgenutzers könnten hier dennoch nicht unerhebliche Renovierungskosten entstehen. Es handelt sich um ein individuelles Objekt, bei dem der Käuferkreis sehr eingeschränkt ist. Dies reduziert die Interessentenzahl. Bei nur 37 Jahren Restnutzungsdauer lohnt kein Anbau oder eine Aufstockung.

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Sachwert ableitet und dieser nach Anpassung im Bereich vergleichbarer Objekte liegt, bin ich der Auffassung, dass es keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert

eines Miteigentumsanteils von ½ am
bebauten Erbbaurecht

Künnekestraße 27
Einfamilienhaus

in 22145 Hamburg-Rahlstedt

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023
auf

€ 350.000¹ * ½ = € 175.000;²

Ermittelte Vergleichszahlen³: Bezugsgröße Verkehrswert

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	55,27%
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	67,28%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	4,88%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	17,84-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (127,41 m ²) = rund:	€ 2.896 je m ²

¹ In Worten: Dreihundertfünfzigtausend.

² In Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend.

³ Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

Bewertungsgegenstand ist nur ein hälftiger Miteigentumsanteil am Bewertungsobjekt. Dieser ist nicht auf eine bestimmte Teilfläche des Hauses festgelegt. Ein Käufer muss somit diese ungewöhnliche Immobilie bzw. den Miteigentumsanteil erwerben. Dies schränkt den Interessentenkreis deutlich ein. In der Praxis dürfte es schwer bzw. unmöglich sein, überhaupt eine Finanzierung für einen hälftigen Miteigentumsanteil zu bekommen. Die Auseinandersetzung mit einem anderen Miteigentümer kann durchaus problematisch sein. All diese Gegebenheiten lassen sich nicht sicher einschätzen.

Ausgehend vom Verkehrswert in Höhe von € 350.000 für das ganze bebaute Erbbaurecht ergibt sich rein rechnerisch der Verkehrswert eines ½ Miteigentumsanteils mit € 175.000. In einem Urteil vom 24.11.2022¹ hat das Finanzgericht Münster entschieden, dass es im Rahmen einer Bedarfswertstellung im Sinne der § 198 BewG möglich ist, mit einem nachvollziehbar begründeten miteigentumsbedingten Abschlag für einen hälftigen Miteigentumsanteil einen Wert nachzuweisen, der unterhalb der rechnerischen Hälfte von hier € 175.000 liegt. Im entschiedenen Fall wurde ein Abschlag von 20 Prozent für angemessen gehalten².

Über die Revision des Falles beim BFH wurde noch nicht entschieden. § 3 BewG verlangt, dass der Wert eines Wirtschaftsguts so ermittelt wird, als wenn das Wirtschaftsgut nur einer Person zuzuordnen wäre. Dementsprechend ist kein pauschaler Abschlag vorzunehmen, wenn bei einem im gemeinsamen Eigentum stehenden Grundstück nur ein Anteil bewertet werden soll.³

In einer aktuellen Studie⁴ wurde sich im Rahmen einer Expertenbefragung mit der Bewertung von Bruchteilseigentum beschäftigt. Hierbei ging es um Anteile kleiner/gleich 50 Prozent am Gesamtgrundstück. Befragt wurden bundesweit Gutachterausschüsse und öffentlich bestellte Sachverständige. Die Fragstellung war, ob und in welcher Höhe Marktanpassungsabschläge erforderlich sind.

Die Höhe des Abschlags ist nach der Untersuchung von folgenden Faktoren abhängig:

- Renditeobjekt: tendenziell niedriger Marktanpassungsabschlag
- Sachwertobjekt: tendenziell höherer Marktanpassungsabschlag
- Niedrigerer Bruchteils-Anteil (0-25 %): tendenziell höherer Marktanpassungsabschlag
- Höherer Bruchteils-Anteil: (25-50%) tendenziell niedrigerer Marktanpassungsabschlag
- Höhere Anzahl der Miteigentümer: tendenziell niedrigerer Marktanpassungsabschlag
- Geringere Anzahl der Miteigentümer: tendenziell höherer Marktanpassungsabschlag

Im Durchschnitt ergab sich aus der Untersuchung ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von 20,8 Prozent. Dies passt zu dem oben erwähnten Marktanpassungsabschlages des Finanzgerichts Münster.

Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt gilt:

- Es handelt sich um ein Sachwertobjekt, für das der Eigennutzerhintergrund bedeutsam ist
- Der betreffende Bruchteils-Anteil liegt im höheren Bereich
- Es gibt eine geringe Anzahl von Miteigentümern

In der Summe liegen Indizien für einen etwas überdurchschnittlichen Marktanpassungsabschlag vor. Die Investition bewegt sich jedoch im unteren Bereich. Zum Bewertungsstichtag war am Immobilienmarkt noch sehr hoch. Angesichts der örtlichen Verhältnisse halte ich einen weiteren Marktanpassungsabschlag für die Eigenschaft hälftiger Miteigentumsanteil von rund 20 Prozent für angemessen.

¹ FG Münster, Urteil vom 24.11.2022. AZ: 3 K 120/21 F.

² Zur Höhe eines solchen Abschlags vergleiche auch HAUG, Susanne: Bewertung von Bruchteilseigentum in GuG 5, 2023, Seite 28 ff. mit den Ergebnissen einer Expertenbefragung.

³ Vgl.: HORN, Hans Joachim in: FISCHER/PAHLKE/WACHER ErbStG Kommentar, 7. Auflage Freiburg 2020, Seite 517.

⁴ HAUG, Susanne: Bewertung von Bruchteilseigentum, in GuG Nr. 5 2020, Seite 285 ff.

Nimmt man einen Verkehrswert von rund € 175.000 für einen ½ Miteigentumsanteil an, so ergibt sich:

€ 175.000 * 0,80 = € 140.000 als Verkehrswert mit wertmindernder Berücksichtigung der Eigenschaft Bruchteilseigentum für einen ½ Miteigentumsanteil. Ein ähnliches Ergebnis ergibt sich, wenn man den Verkehrswert in Höhe von € 175.000 mit einem Risikozinssatz von 5 Prozent über zwei Jahre (Abzinsungsfaktor 0,91) abzinst und für erforderliche Rechtsverfolgungskosten und ggf. erforderliche Kosten für eine Teilungsversteigerung mit einem moderaten Pauschalbetrag in Höhe von € 15.000 berücksichtigt.

Dann ergibt sich:

$$(\text{€ } 175.000 * 0,91) - 15.000 = \text{€ } 144.250$$

Der an anderer Stelle geschätzte Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent gilt für vermietete Anlageimmobilien und hat nichts mit diesem individuellen Abzinsungsproblem zu tun. Der Liegenschaftszinssatz wird aus der Auswertung von Kaufverträgen von unbelasteten Immobilien abgeleitet. Zwischen dem Liegenschaftszinssatz und der zeitmäßigen Behandlung solcher Belastungen aus Sicht eines Käufers besteht kein Zusammenhang. Das Entscheidungsproblem eines Käufers ist im vorliegenden Fall ganz anders. Außerdem handelt es sich aus Sicht eines Käufers nicht um ein Haus, das er in Kürze selbst nutzen bzw. anderweitig vermieten kann. Der übliche Liegenschaftszinssatz ist hier auch aus anderen Gründen nicht für eine Kalkulation geeignet. Menschen „verlangen“ in der Praxis unterschiedliche Zinssätze für unterschiedliche Zeiträume¹. Der Zinssatz ist der Ausgleich für die Ungeduld, nicht gleich über die Sache oder das Geld verfügen zu können. Für einen (heutigen) Verzicht ist in der Regel ein hoher Ersatz (Zins) erforderlich. Je näher das Ereignis am Bewertungsstichtag liegt, desto höher ist dieser erforderliche Abschlag. Je länger der Zeitraum des Verzichts ist, desto „geduldiger“ sind Käufer, desto geringer sind die Zinsforderungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine eher kurze Zeitspanne, hier muss ein höherer persönlicher Zinssatz gewählt werden.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert

eines Miteigentumsanteils von ½ am
bebauten Erbbaurecht

Künnekestraße 27
Einfamilienhaus

in 22145 Hamburg-Rahlstedt

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023

mit wertmindernder Berücksichtigung der Eigenschaft Bruchteilseigentum
auf

€ 140.000²

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir nur im Außenbereich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 14.12.2023

Hauke Kruse

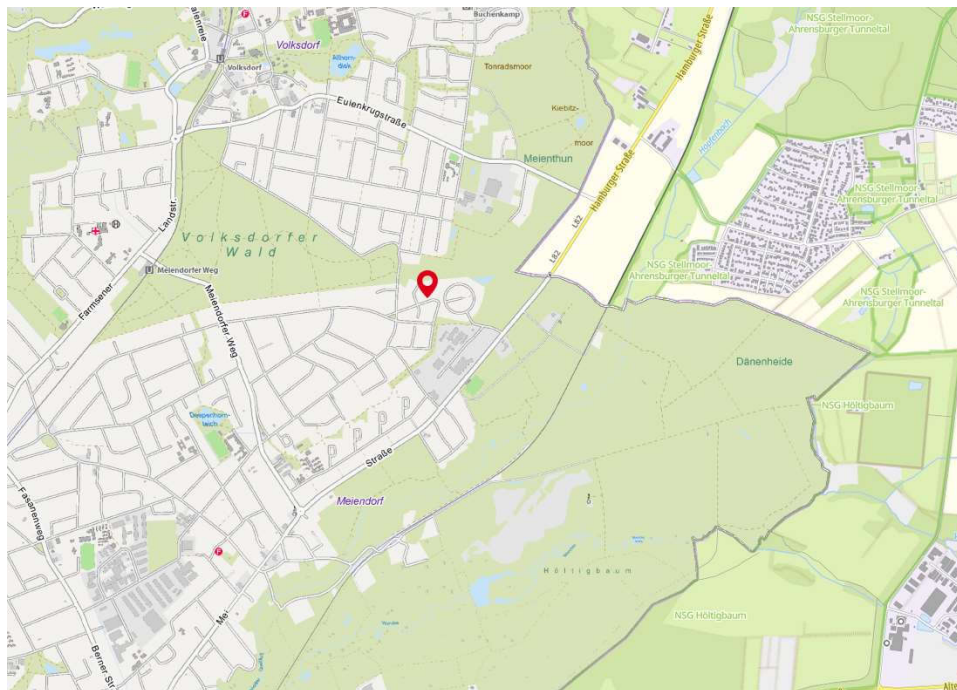
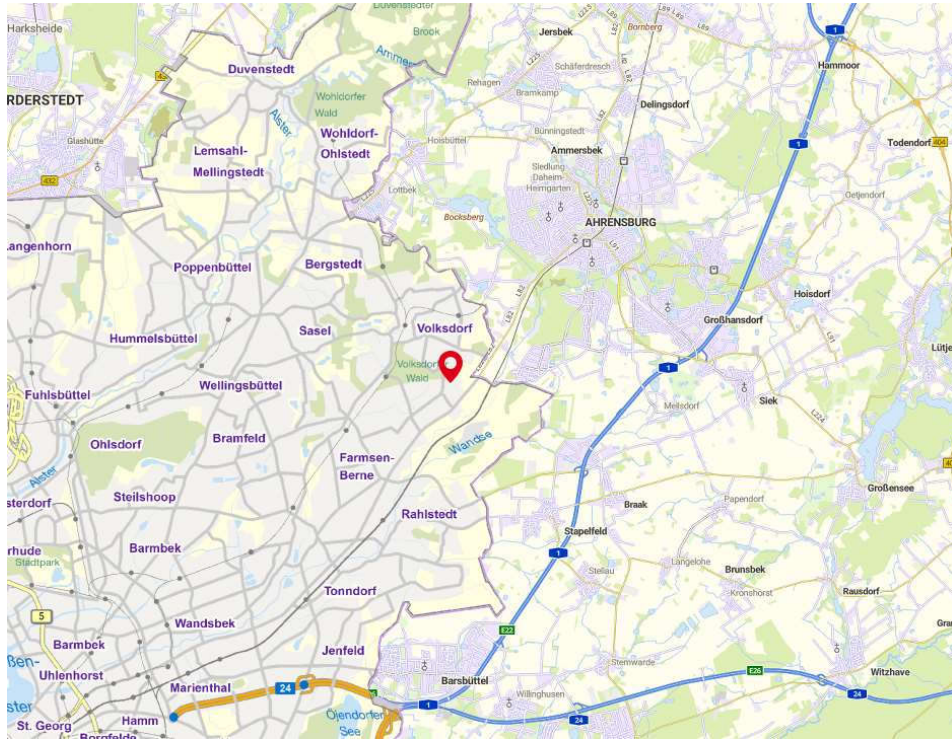
¹ Vgl.: BECK, Hanno: Behavioral Economics, Seite 214 ff.

² In Worten: Einhundertvierzigtausend.

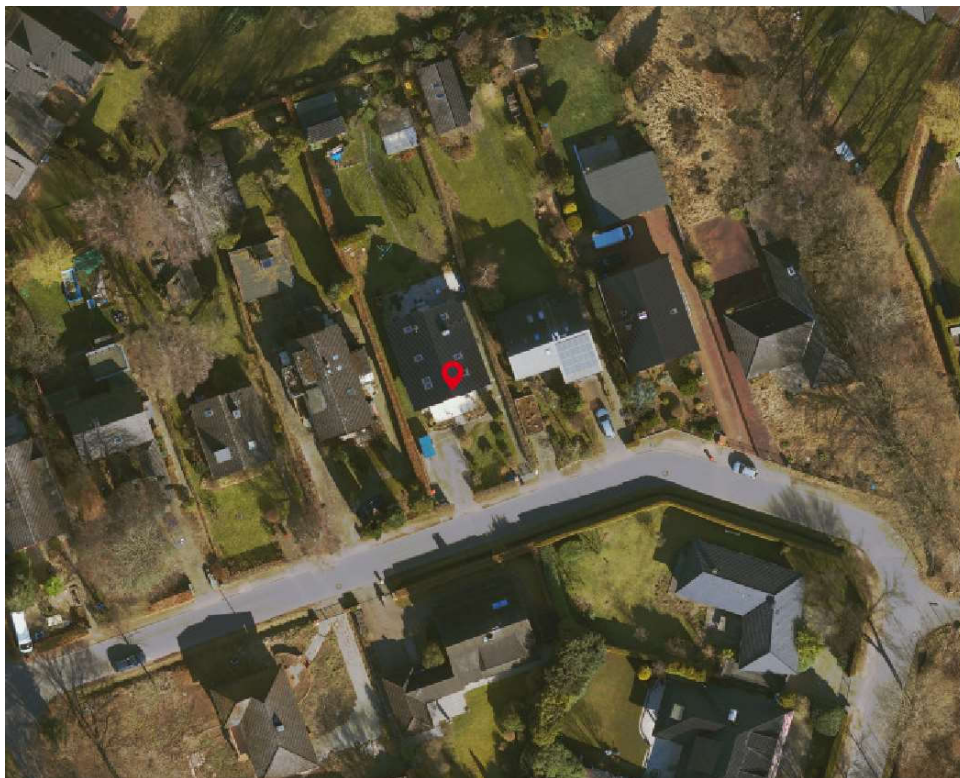
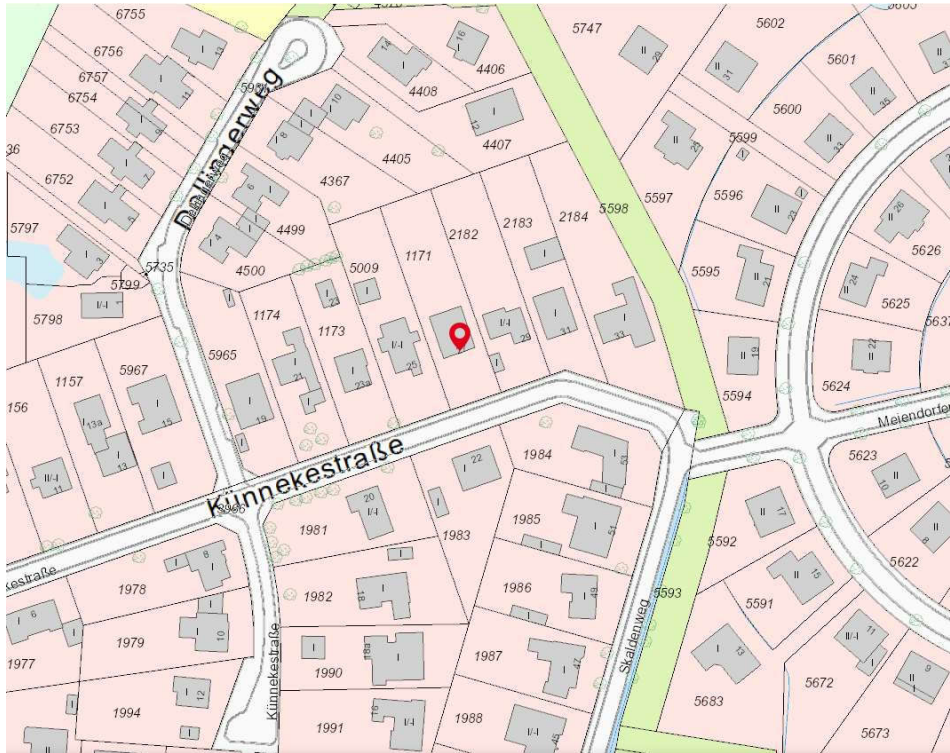
19. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte und Luftbild -----	2
III.	Objektfotos I-----	3
IV.	Objektfotos II-----	4
V.	Objektfotos III-----	5
VI.	Objektfotos IV-----	6
VII.	Objektfotos V -----	7
VIII.	Objektfotos VI-----	8
IX.	Objektfotos VII-----	9
X.	Schnitt -----	10
XI.	Ansichten I-----	11
XII.	Ansichten II-----	12
XIII.	Grundriss Keller und Erdgeschoss -----	13
XIV.	Lageplan aus der Bauakte-----	14
XV.	Anliegerbescheinigung -----	15
XVI.	Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster -----	16
XVII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	17
XVIII.	Liegenschaftskataster -----	18
XIX.	Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren-----	19
XX.	Auszug aus dem Bebauungsplan Rahlstedt78-Volksdorf25 (Aend.) vom 28.04.2021 -----	20
XXI.	Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt zum Bebauungsplan -----	21
XXII.	Bodenrichtwertauskunft 01.01.2023 -----	24

I. LAGEPLÄNE



II. LIEGENSCHAFTSKARTE UND LUFTBILD



III. OBJEKTFOTOS I



Ansicht Straßenseite Süden mit Terrasse vor dem Haus



Ansicht Rückseite Norden mit Terrasse

IV. OBJEKTFOTOS II

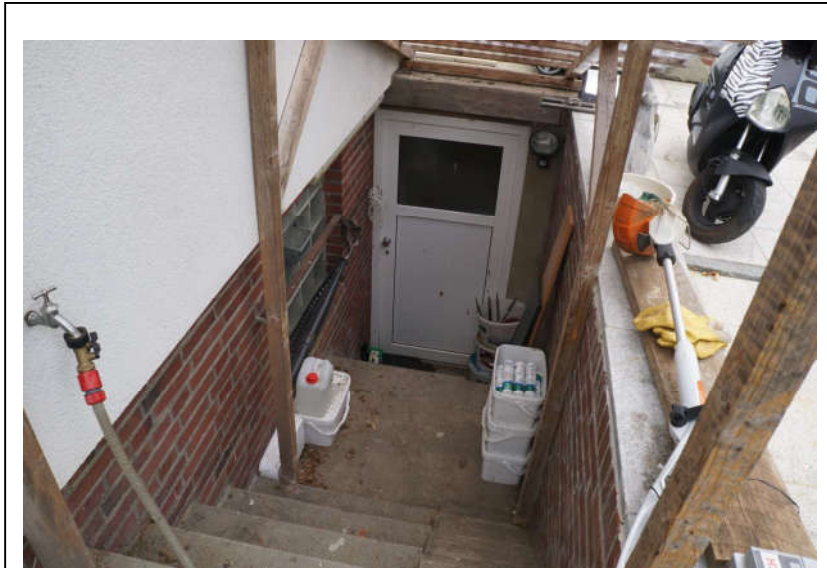


Garten hinter dem Haus mit Blick nach Norden

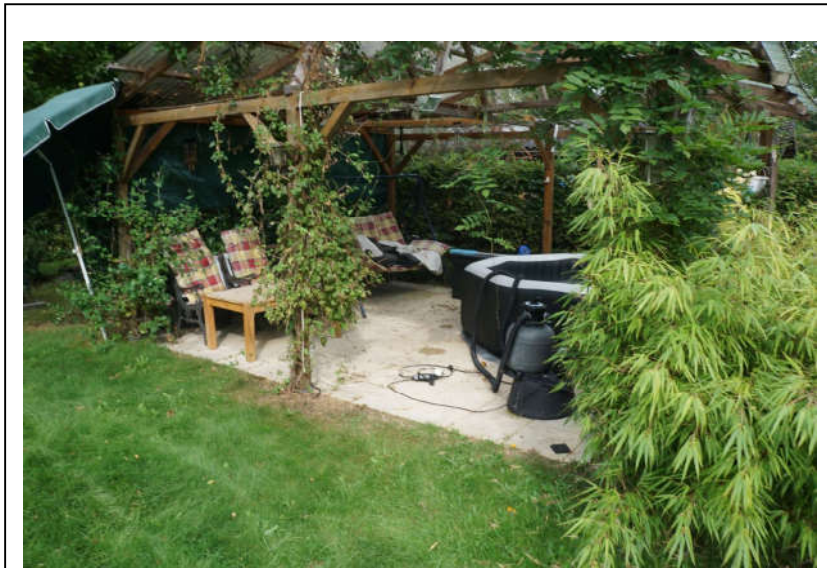


Gartenhaus hinten auf dem Grundstück

V. OBJEKTOTOS III

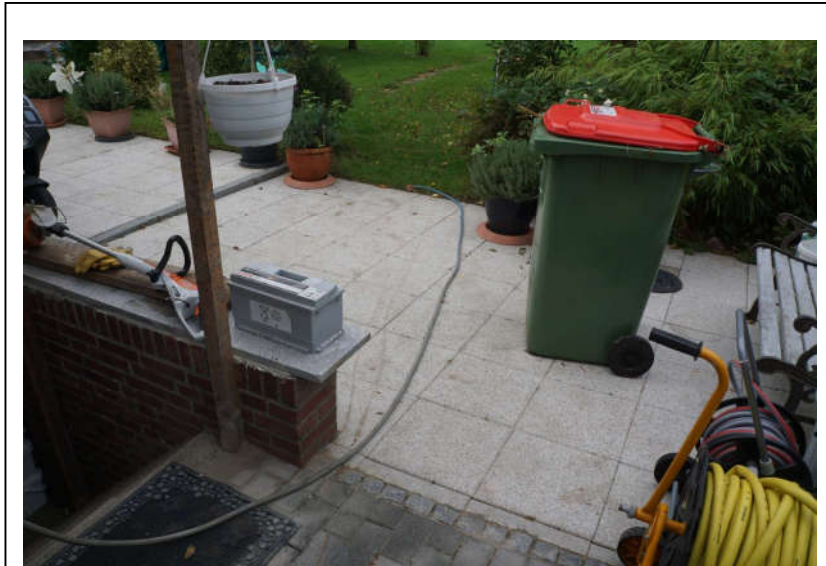


Kelleraußentreppe



Terrasse hinten im Garten

VI. OBJEKTOTOS IV

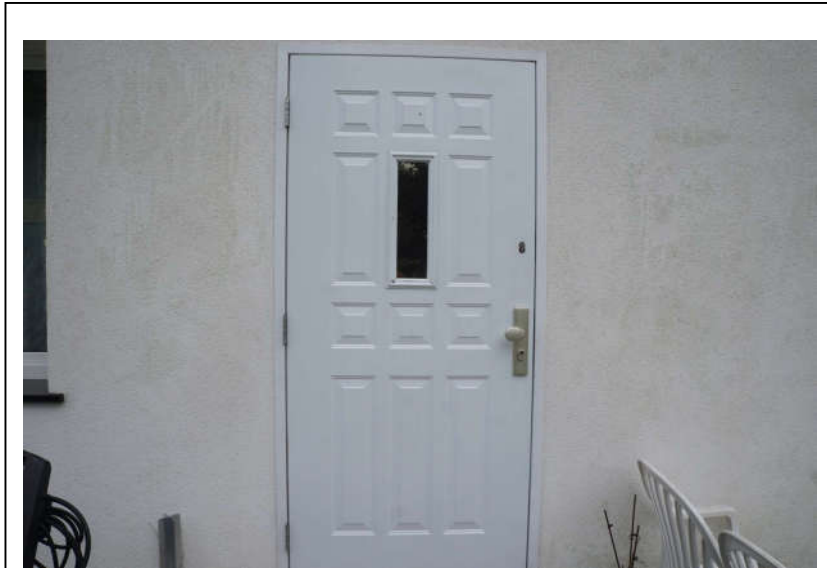


Terrasse am Haus hinten (Norden)



Zuwegung zum Hauseingang auf der Ostseite

VII. OBJEKTOTOS V

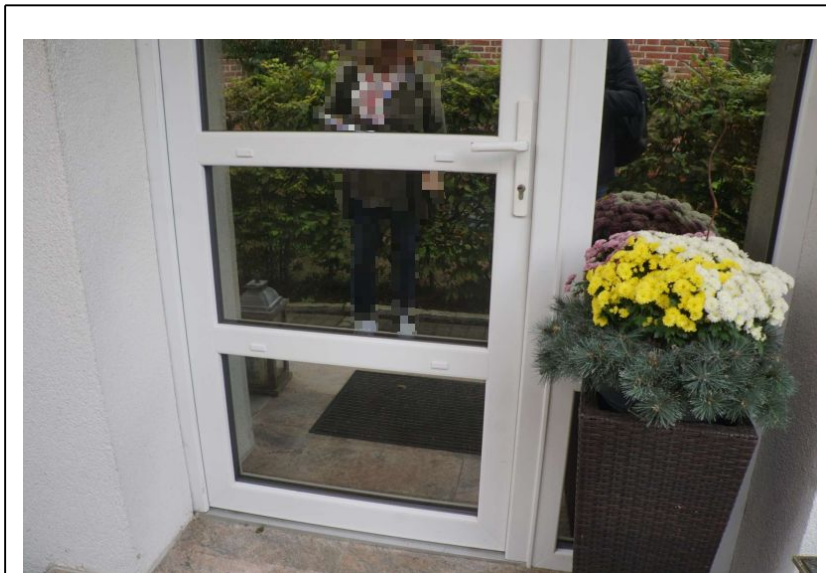


Tür vom Haus zur Terrasse Nordseite

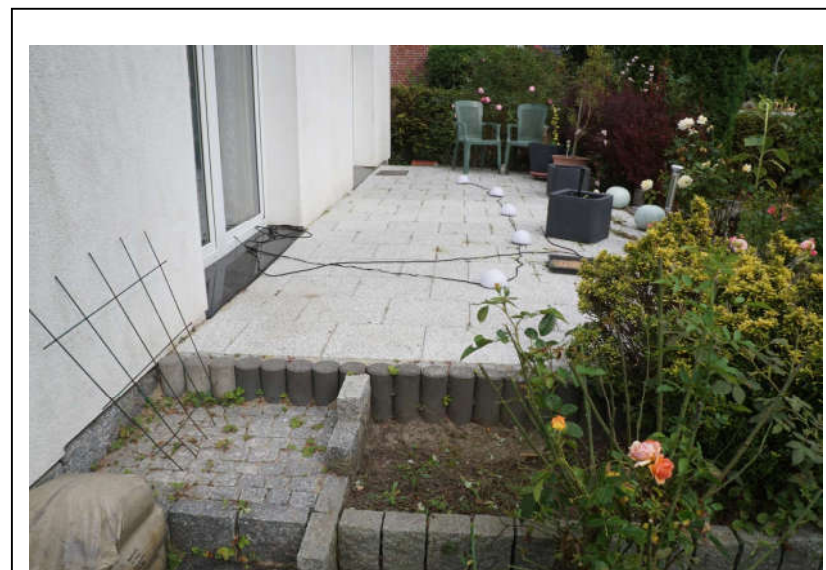


Detail Fassade/Fenster

VIII. OBJEKTOTOS VI



Hauseingangstür auf der Ostseite



Terrasse vorne Süden

IX. OBJEKTFOTOS VII

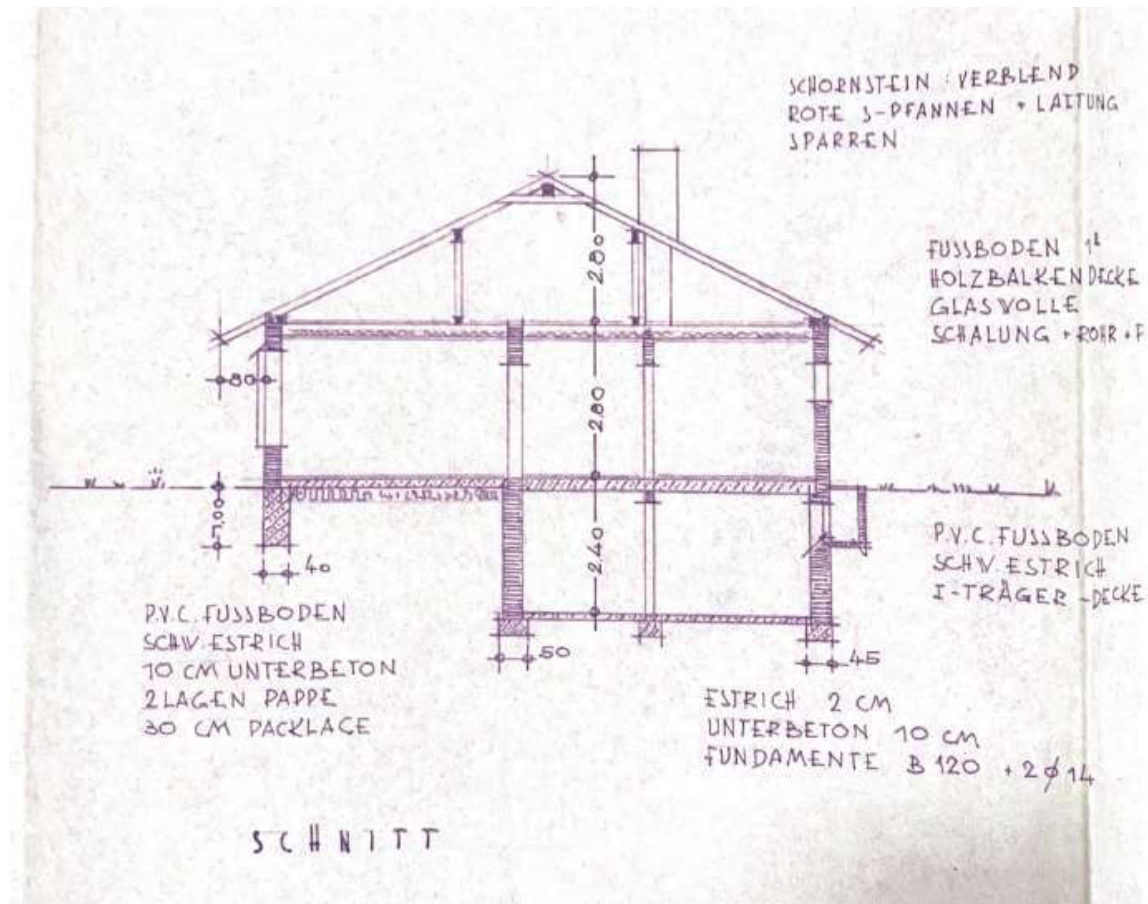


Teilansicht Westen

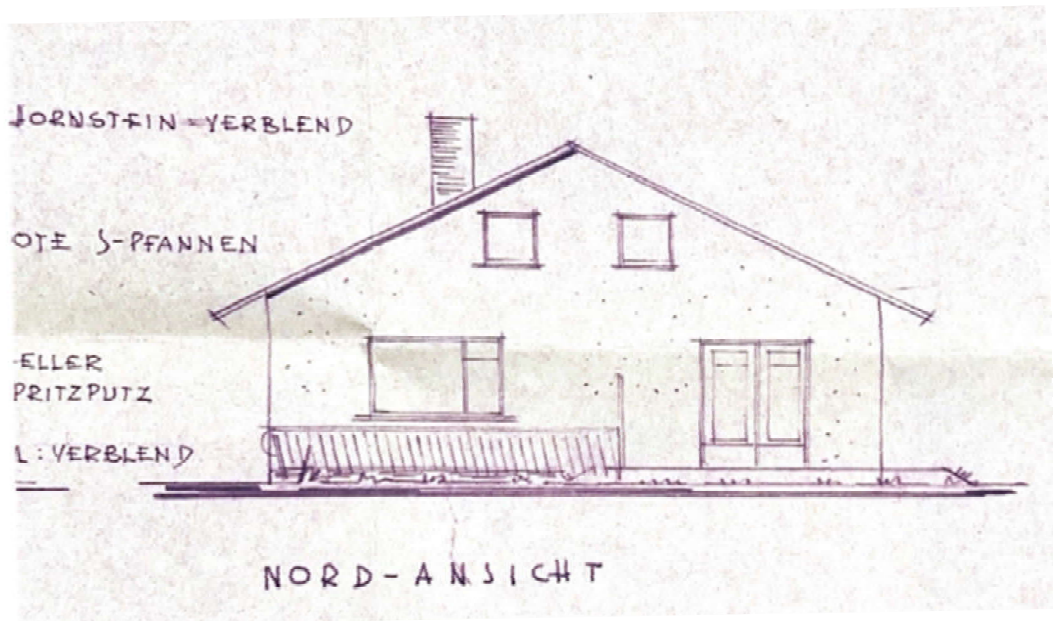
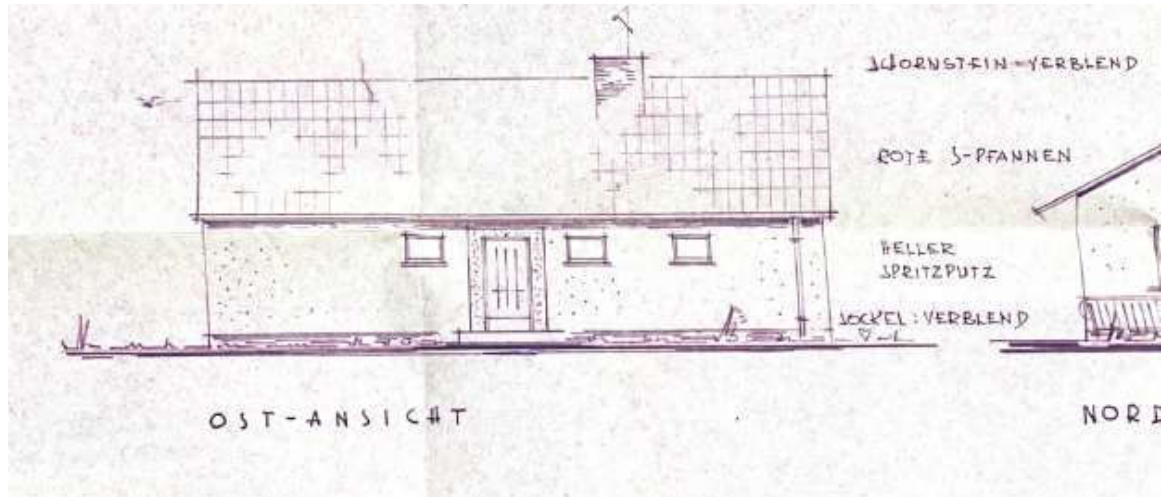


Künnekestraße vor dem Grundstück

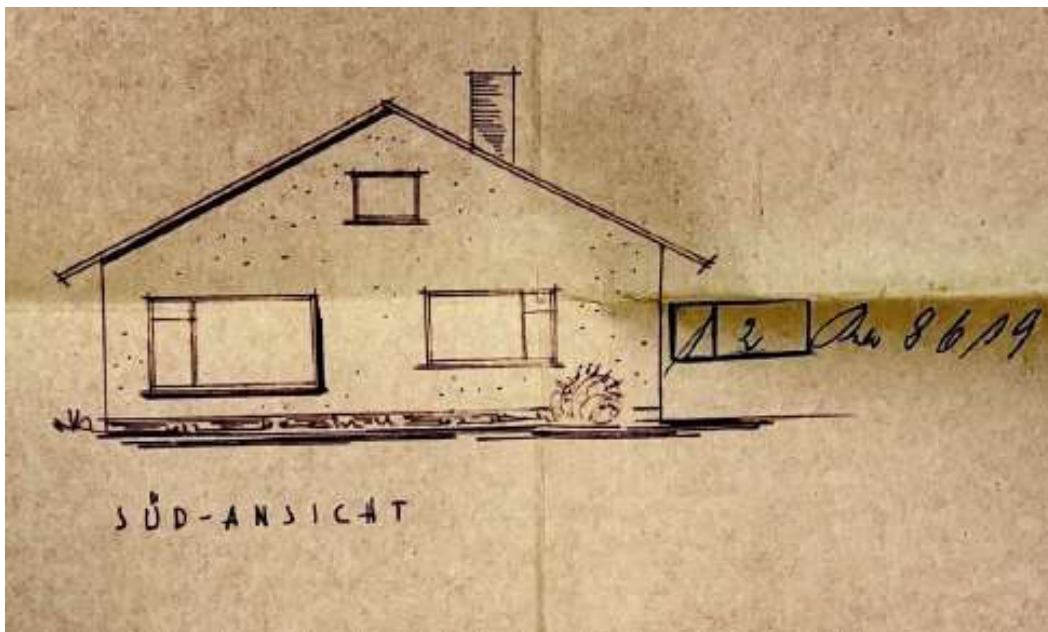
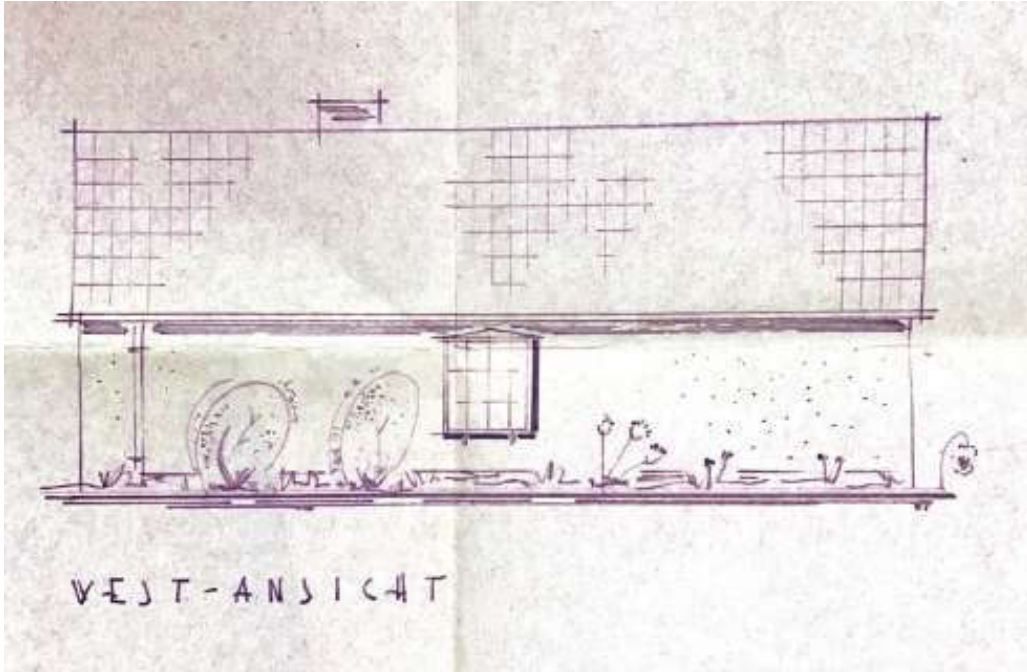
X. SCHNITT



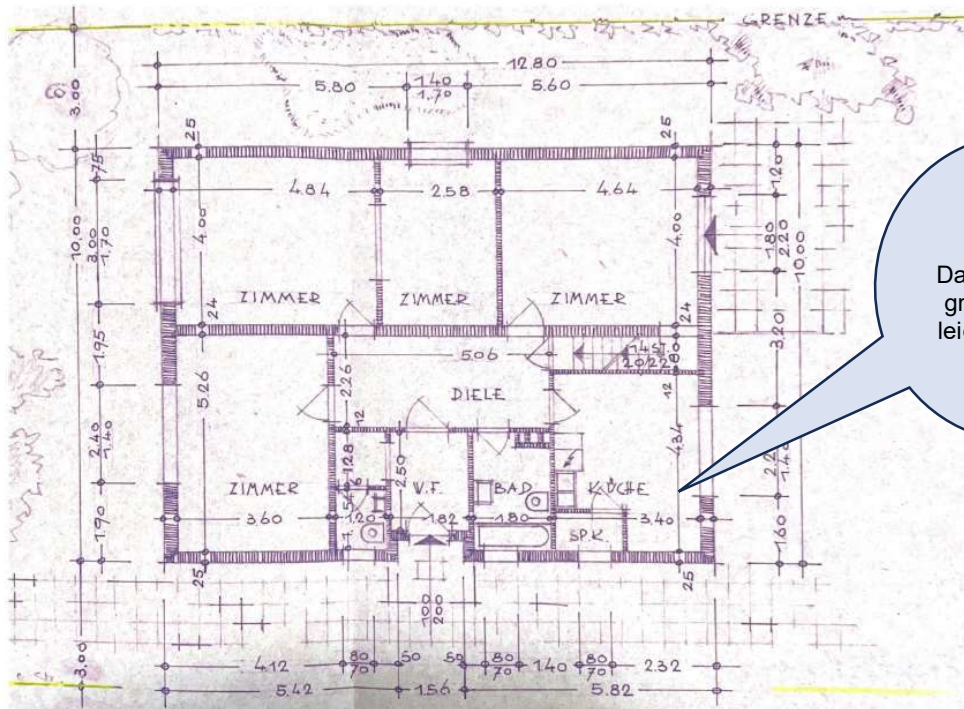
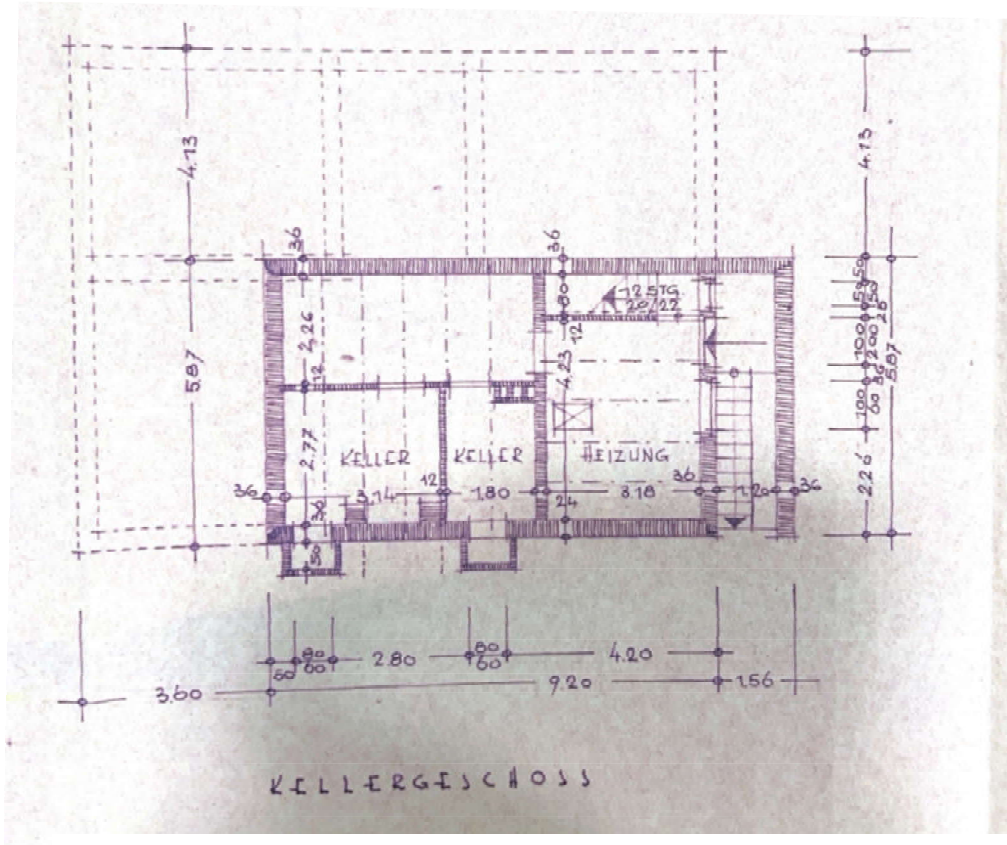
XI. ANSICHTEN I



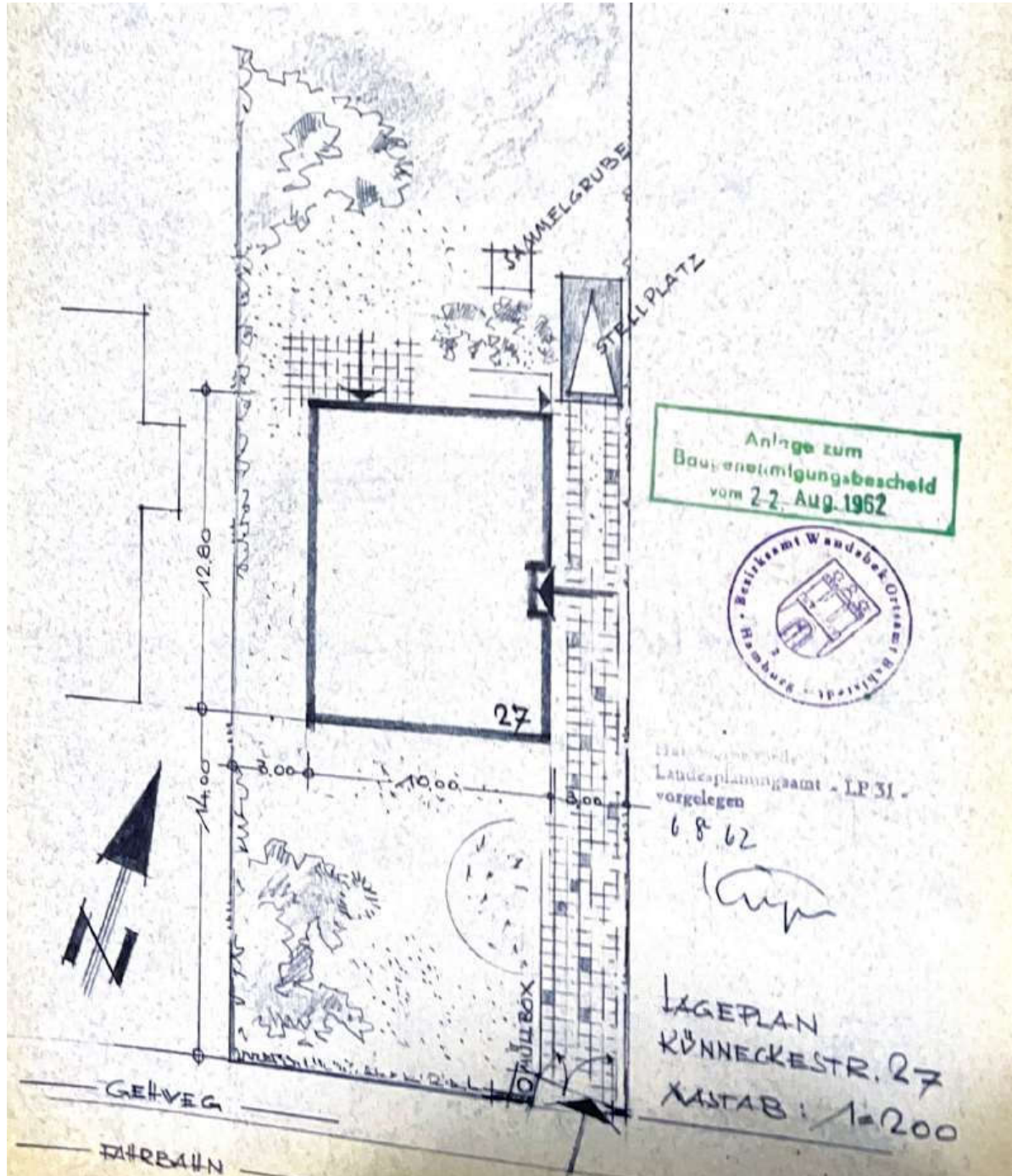
XII. ANSICHTEN II



XIII. GRUNDRISS KELLER UND ERDGESCHOSS



XIV. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE



XV. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



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

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

HAUKE | KRUSE
Susanne Schlicht
Oberstraße 18 a
20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 2084 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23690
Ansprechpartner: Herr Imhoff
Zimmer: 16
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfjb.hamburg.de
Az.: B321/1 MD 2190, 2191 E
Hamburg, 23.06.2023

Aktenzeichen: 717 K 12/23 und 717 K 13/23

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Künnekestraße 27
Grundbuch:	Meiendorf
Blatt:	2190, 2191 E
Flurstück:	1171

Erschließungsbeiträge

Die Künnekestraße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Künnekestraße liegt ein Schmutzwassersiel.

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

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg

Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist.

Es wird dringend empfohlen, das Grundstück einschließlich der Anliegerbeiträge zu verkaufen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Imhoff

XVI. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-A2104-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informa-
tionssysteme
-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5278

Ansprechpartner Thomas Prüfer

Per E-Mail

E-Mail Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: 1471/2023

25.07.2023

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg
Künnekestraße 27, Flurstück 1171

Sehr geehrte Frau Schlicht,

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung

XVII. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1443238
3. Februar 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Künnekestraße 27

Für das Flurstück 1171 ---

der Gemarkung Meiendorf ---

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

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

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

XVIII. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

75
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 03.02.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1443238

**Flurstück 1171 Gemarkung Meiendorf
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Künnekestraße 27,
Fläche: 1026 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 026 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht
Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Angaben zu Buchung und Eigentum


Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 2190
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 1 Freie und Hansestadt Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 2191
Laufende Nummer 1

XIX. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

18



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Amtsgericht Hamburg Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de
Ansprechpartnerin: Frau Jutta Terlau
Zimmer 418
Telefon 040 - 4 28 81 - 52 18

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
-Poststolle-

06. APR. 2023

Eingegangen

GZ.: W/WBZ2/00356/2023
Hamburg, den 3. April 2023

Verfahren	Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Grundstück	
Belegenheit	Künnekestraße 27
Baublock	526-015
Flurstück	1171 in der Gemarkung: Meiendorf

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Geschäftsnummer: 717 K 12/23 und 717 K 13/23


STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Bebauungsplan	Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung mit den Festsetzungen: WR I o; 2 WE; <E>; Drempel max. 1 m; GR I = Kat. A (175 m ²); Baufeld Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde nach Aktenlage keine Beschränkungen vor.
Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.


Jutta Terlau

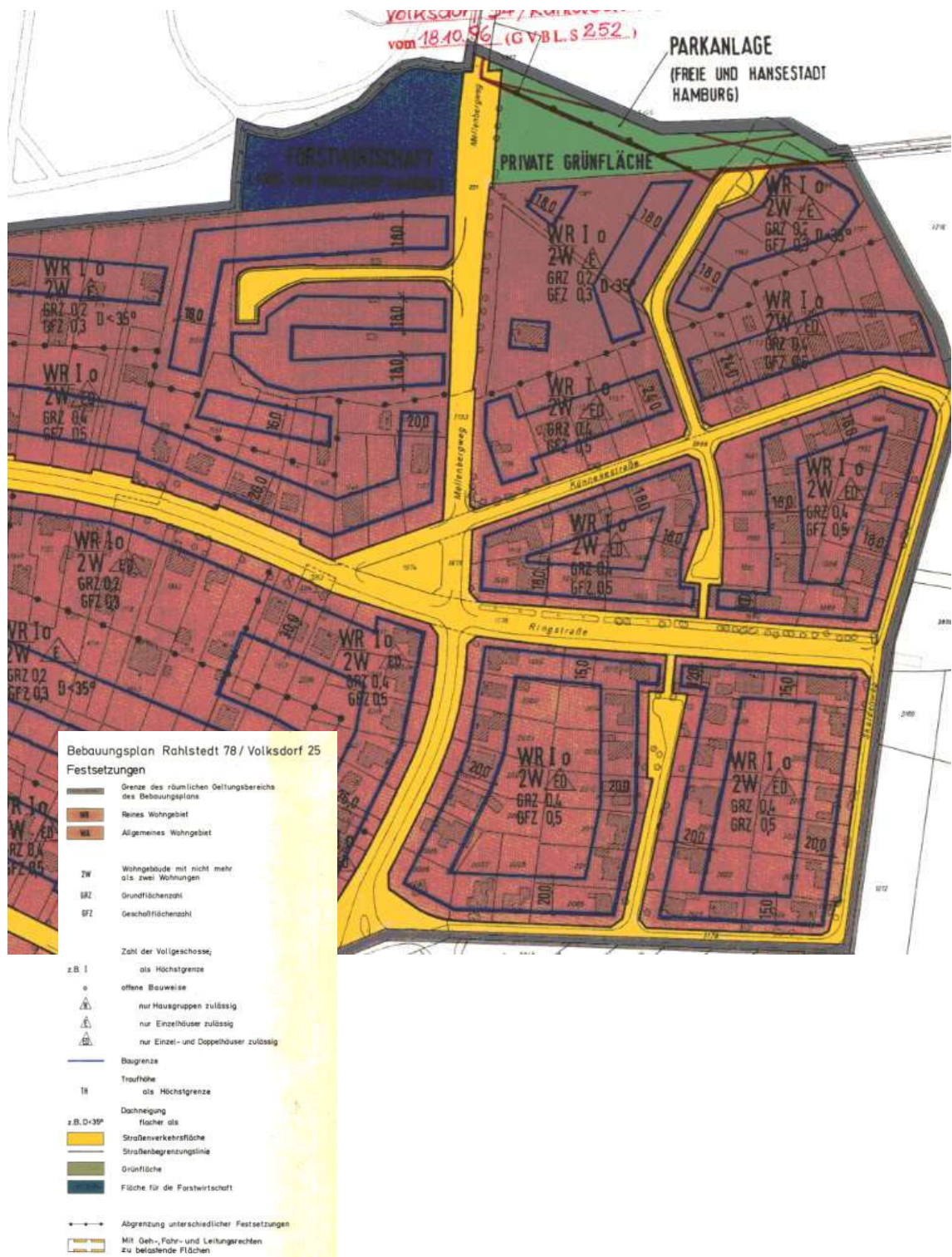


WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

XX. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN RAHLSTEDT78-VOLKSDORF25 (AEND.) VOM 28.04.2021



XXI. HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 54	MITTWOCH, DEN 8. DEZEMBER	1982
Tag	Inhalt	Seite
30. 11. 1982	Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25	373
30. 11. 1982	Gesetz über den Bebauungsplan Eißendorf 35	374
30. 11. 1982	Verordnung über den Bebauungsplan Marienthal 10	375

Gesetz

über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25

Vom 30. November 1982

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 für den Geltungsbereich Linckestraße — über das Flurstück 263 (Ringstraße), Westgrenze des Flurstücks 365 der Gemarkung Meiendorf — Gemarkungsgrenze — West- und Nordgrenze des Flurstücks 5112 der Gemarkung Volksdorf — Mellenbergweg — Nordgrenze des Flurstücks 5307, über das Flurstück 5305, der Gemarkung Volksdorf — Gemarkungsgrenze — Ostgrenzen der Flurstücke 3966, 1166, 1167 und 2184 der Gemarkung Meiendorf — Skaldenweg — Nordlandweg — Deepenhorn — Lchärstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 525 und 526) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädi-

gung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Für Neubauten ist eine Beheizung nur durch Sammelheizwerke zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden. Kamine sind zulässig, sofern sie mit Holz oder Gas befeuert werden oder elektrische Energie verwendet wird.

2. Im gesamten Geltungsbereich werden Staffelfeschosse ausgeschlossen.
3. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung vorgeschrieben. Die zulässige Gebäudetiefe ist zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude zu messen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet Ecke Nordlandweg/Meiendorfer Weg sind Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
5. Auf den Flurstücken 518 und 520 am Meiendorfer Weg sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet Ecke Meiendorfer Weg / Ringstraße sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschlossen.
7. Bei zweigeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung auf 30 Grad begrenzt; wenn eine eingeschossige Bauweise im Straßenrandbereich gewählt wird, gilt die Dachneigungsbeschränkung nicht.
8. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfaßt die Befugnis, für den Anschluß der Flurstücke 968 bis 979 und 3288 der Gemarkung Meiendorf an die Pusbackstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten; Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
9. Im gesamten Plangebiet wird die Drempehöhe beidseitig auf je 50 cm begrenzt.
10. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf der privaten Grünfläche nicht zulässig. Das Grundstück darf zum öffentlichen Grün und zum Mellenbergweg hin nicht durch bauliche Einfriedigungen abgegrenzt werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 30. November 1982.

Der Senat

309

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 33	DIENSTAG, DEN 18. MAI	2021
Tag	Inhalt	Seite
28. 4. 2021	Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25	309
11. 5. 2021	Hamburgisches Hafensicherheitsgesetz (HmbHafenSG)	311
11. 5. 2021	Gesetz zu dem Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Sachsen-Anhalt zur Änderung des Abkommens über die Altersversorgung der Apothekerinnen und der Apotheker in Hamburg und Sachsen-Anhalt	319
11. 5. 2021	Fünfundzwanzigstes Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Schulgesetzes.	322

Angaben unter dem Vordrucktitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25

Vom 28. April 2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), in Verbindung mit § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

(1) Die Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sowie die zusammenfassende Erklärung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck der Anlage und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Das Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), wird wie folgt geändert:

1. Die Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden.
3. Die in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.
4. § 2 wird wie folgt geändert:
 - 4.1 Nummer 3 erhält folgende Fassung:

„3. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung festgesetzt.“
 - 4.2 Nummer 9 erhält folgende Fassung:

„9. Im gesamten Plangebiet wird die Drempelhöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf 1 m und für zweigeschossige Gebäude allseitig auf höchstens 50 cm begrenzt.“

§ 3

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c und 131d (Flurstück 6033), Ringstraße 120 bis 126 (Flurstücke 1009, 1012, 6179, 6180 und 6081), Ringstraße 152 und 152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203 bis 203c und 205 bis 205b (Flurstücke 1130, 1131, 5923 und 5924), Pushackstraße 58 bis 56a (Flurstücke 963, 1010 und 2160), Eglskamp 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Eglskamp 1 bis 3 (Flurstücke 2053 und 2054 der Gemarkung Meiendorf) werden nachrichtlich übernommen.

§ 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78/Volksdorf 25 bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.

4.3 Es werden folgende Nummern 11 bis 19 angesetzt:

11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 225 m² und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 275 m² als Höchstmaß zulässig. Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
12. In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die in der Anlage mit „(Y)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die in der Anlage mit „(Z)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind.
13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen hintereinander liegenden Wohngebäuden untereinander auf mindestens 10 m festgesetzt.
14. In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche als Ausnahme zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8.
15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meiendorfer Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.
17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers und zu Stauwasser führen, sind unzulässig.
18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 der Gemarkung Meiendorf ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald (Flurstücke 458, 5300, 7886, 6000, 6110, 6749, 4364, 4374, 4378 der Gemarkung Volksdorf) einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

19. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Bannnutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).“

strücke 1130, 1131, 5923 und 5924), Pushackstraße 58 bis 56a (Flurstücke 963, 1010 und 2160), Eglskamp 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Eglskamp 1 bis 3 (Flurstücke 2053 und 2054 der Gemarkung Meiendorf) werden nachrichtlich übernommen.

XXII. BODENRICHTWERTAUSKUNFT 01.01.2023



Freie und Hansestadt Hamburg

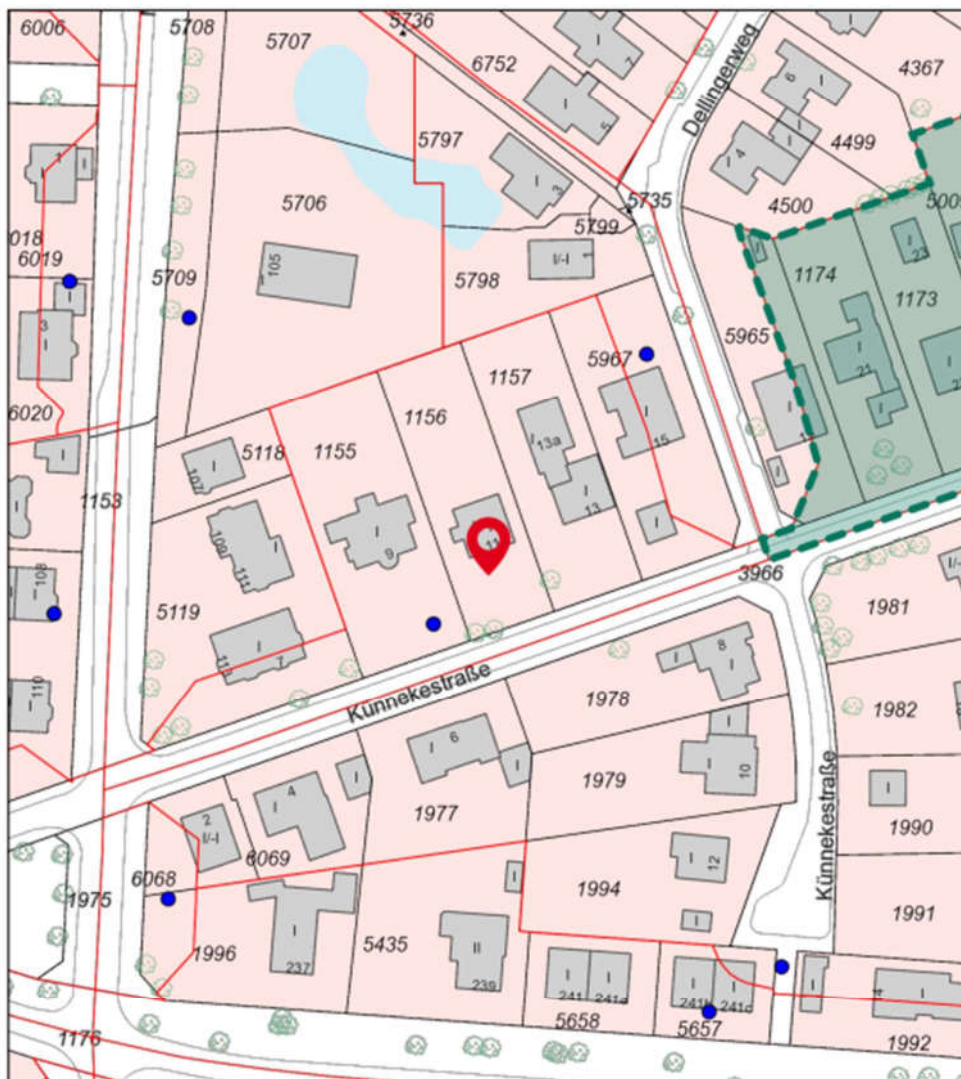
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01157262



Maßstab 1:1000



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01157262

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1200	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	648,04 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1026	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	675,4 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Künnekestraße 27
PLZ, Gemeinde	22145 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74002
Baublock	526303

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de