



Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Master of Science (M.Sc.)
in Real Estate Valuation

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
für Immobilienbewertung

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für

- Immobilienbewertung
- Mieten und Pachten
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Eisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59

Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(In Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Jenfeld, Band 105, Blatt 3151

Flurstück(e): 1468 der Gemarkung Jenfeld

Freistehendes Einfamilienhaus

22043 Hamburg, Am Jenfelder Bach 49



Verkehrswert

704.000 EUR

Wertermittlungsstichtag:

20.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

20.10.2025

Geschäfts-Nr.:

717 K 19/25

Gutachten vom

06.03.2026

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten umfasst 68 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 29 Seiten, Literaturverzeichnis und 17 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten

Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Die Ausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	15
4	Bodenwert.....	24
5	Vergleichswert.....	26
6	Sachwert.....	28
7	Ergebnisübersicht.....	31
8	Ehrenwörtliche Erklärung.....	32
9	Literaturverzeichnis.....	33

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	34
Anlage G 2	Lageplan.....	35
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -.....	37
Anlage G 4	Baulast.....	38
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -.....	39
Anlage G 6	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan - Tonndorf/Jenfeld</i> "......	40
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft.....	41
Anlage G 8	Bauzeichnungen.....	44
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten.....	47
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -.....	48
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -.....	49
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -.....	53
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> -.....	55
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> -.....	63
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Schadensdokumentation/ Instandsetzungsbedarfe</i> -.....	65
Anlage G 16	Bauzahlen.....	67
Anlage G 17	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert.....	68

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
max.	maximal(e)
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)

OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
VWV	Vorläufiger Vergleichswert
VWT	Verkehrswertteil
WR	Reines Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Bewertungsgegenstand	Gesamtojekt
Adresse	22043 Hamburg, Am Jenfelder Bach 49

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 23.06.2025 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	Gz: 717 K 19/25 beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke einer Forderungsversteigerung
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert ¹
Wertermittlungstichtag:	20.10.2025 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.10.2025 (= Wertermittlungstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	20.10.2025: um 16:30 bis 18:25 Uhr
Teilnehmer	Eigentümer Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtojekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen wurden in Augenschein genommen.

¹ Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 20.05.2025
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.06.2025
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 04.06.2025
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert vom 30.05.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmeschein/ Fertigstellungsbescheinigung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekt E. Haussner, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1961 sowie zum Bauvorhaben "Einbau einer Ölheizungsanlage" des B. Allmann, Heizungsanlagen vom 15.05.1962
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 18.07.2025
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 21.07.2025
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Tonndorf - Jenfeld"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2025"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2025", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 23.10.2025
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2024/ 2022 sowie 31.12.2020; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 13.02.2025))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.

1.5 Hinweise und Erläuterungen

Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Material zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufgegeben.

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Band	Blatt
Hamburg-Wandsbek	Jenfeld	Jenfeld	105	3151
Flurstück(e)	Lage	Wirtschaftsart	Größe	
1468	Am Jenfelder Bach 49	Wohnbaufläche - Offen -	1.137 m²	
Hinweis:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschermerke) vorhanden.			
	Gesamtfläche:			1.137 m²
	davon zu bewerten			1.137 m²

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

- (lfd. Nr. 8): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 717 K 19/25, ON 41); eingetragen am 22.05.2025.
- (lfd. Nr. 9): **Inhalt:** Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Az.: 717 L 2/25, ON 42); eingetragen am 22.05.2025.

Maßgeblichkeit: Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

Landschaftsprogramm/

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 (HmbGVBl., S. 485) stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen".²

Artenschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsraum als "Offene Wohnbebauung (11)" dargestellt.³

Maßgeblichkeit:

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Wandsbek sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

Bebauungsplan

- nach § 30 (1) BauGB -

Baustufenplan "Tonndorf/ Jenfeld" i.d.F. vom 28.10.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO. (Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955)

Festsetzungen:⁴

Grünflächen/ Außengebiet

² Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

³ Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Obstgärten, Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, die Förderung einheimischer Pflanzenarten, etc. ausgewiesen.

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bebauungsplan "Baustufenplan Tonndorf/ Jenfeld").

Bemerkungen:

Generell sind in den als "Grünflächen" ausgewiesenen Außengebieten der hamburgischen Baustufenpläne (§ 10 Abs. 5 BPVO) die dort vorgesehene Nutzung der Grundstücke für

"... Landflächen außerhalb der Baugebiete, die der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung dienen sollen. Bauliche Anlagen sollen dort für die ordnungsmäßige Bodennutzung, für ortsgebundene gewerbliche Anlagen und für sportliche Anlagen zugelassen werden können, wenn dadurch die geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird."

bestimmt.

Das Vorhandensein eines zwischenzeitlich in sich geschlossenen Baugebiets, das östlich des mit Baumwuchs umsäumten Wasserlaufs "Jenfelder Baches" nördlich und südlich an das Bewertungsobjekt angrenzt und welches mit freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut ist, ist mit der Zielsetzung der bauplanungsrechtlichen Ausweisung "Grünflächen (Außengebiet)" augenscheinlich unvereinbar.⁵ So stellt die Festsetzung von ihrem Wesensgehalt auf den Erhalt einer offenen Landfläche, für die dort typischen landwirtschaftliche Nutzungsarten ab, in der allenfalls einzelne bauliche Anlagen mit besonderer Zweckbestimmung vorhanden sein sollen⁶, jedoch keine, wie gegenständlich, geschlossene Siedlung (Wohnbebauung).

Darüber hinaus erscheint angesichts der Anzahl der am Wertermittlungsstichtag bereits vorhandenen Gebäude eine langfristig theoretisch mögliche Auflösung des nunmehr bestehenden (bestandsgeschützten) Bebauungszusammenhangs durch Beseitigung von Teilen der vorhandenen Bebauung ernstlich wenig in Betracht zu kommen, zumal die Ausnahmenvorschrift des § 10 Abs. 9 BPVO eine Verdichtung der bereits vorhandenen Bebauung unter den dort festgelegten Voraussetzungen zulässt. Da sich dieser Zustand in absehbarer Zeit vermutlich auch nicht ändern wird, erscheinen materiell die planerischen Festsetzungen im Sinne des Baustufenplans für den Bereich des Bewertungsobjekts (hier: Baublock 512-073 mit den einrahmenden Straßenzügen "Denksteinweg, Raawisch, Rodigallee") für funktionslos (obsolet) erklärt worden zu sein.

Damit weist diese Teilfläche (i.S. des Baublocks 518/147) keine die gemeindliche Bauleitplanung konkretisierenden Festsetzungen im üblichen Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mehr aus und kann für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben als aus dem umgebenden Baugebiet ausgeschieden betrachtet werden.⁷ Da sich die Genehmigungsbehörde gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsbescheiden, zuletzt: "Neubau eines Einfamilienhauses" (Bescheid Nr. 658/ 61 vom 14.06.1961), stets erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sich zukünftige Bauvorhaben auf die Anwendung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) stützen und beurteilen lassen.

Hiernach sind gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, Vorhaben, für die kein Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB vorhanden sind, dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört.

Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.⁸ Grundstücke, für die diese Voraussetzungen gegeben sind, sind "tendenziell einer Bebauung zugänglich".⁹ Andernfalls sind sie unzulässig. Ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und damit baurechtlich zulässig sein kann, ist aus der Eigenart und damit den Maßstäben der näheren Umgebung herzuleiten.¹⁰ Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder ihr als Fremdkörper erscheint, muss außer Acht gelassen werden.

⁵ Nach bestehender Verkehrsauffassung ist eine Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans oder einzelner seiner Festsetzungen anzunehmen, wenn ... "die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzungen beziehen, einen Zustand erreicht haben, der offenkundig und für jedermann erkennbar die Verwirklichung des Plans ausschließt. Dabei ist nicht isolierend auf die Verhältnisse einzelner Grundstücke abzustellen, sondern auf die Festsetzung in ihrer gesamten Reichweite und in ihrer Bedeutung für den Plan in seiner Gesamtheit." Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.4.1977, BVerwGE Bd. 54, S. 5, 11; OVG Hamburg, Urt. v. 14.3.1985, HmbJVBl. 1985 S. 181; Urt. v. 22.8.1988 - OVG Bf II 25/87 -.

⁶ Vgl. Krautberger, M. (2005) in Battis/ Krautberger/ Lohr (Hrsg.): Baugesetzbuch, § 35, Rn. 1, S. 567.

⁷ OVG Bremen, Urt. vom 15.9.1970 - I BA 25/70 -, BRS 23 Nr. 9 = BauR 71, 29 noch zum BBauGB 1960.

⁸ Vgl. Battis, U./ Krautberger, M./ Lohr, R.-P. (2005): Baugesetzbuch, § 34, Rn. 7, S. 529.

⁹ BVerwG, ZfBR 1980, 294 f.

¹⁰ Als Maßstab können sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung, als auch die Bauweise und die überbauten Grundstücksflächen dienen, oder aber die Systematik der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken, die Nutzungen der näheren Umgebung sowie die Siedlungsstruktur an sich.

Fazit:

Eine annähernd objektive Beurteilung der Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben auf Flächen, die dem besonderen Nutzungszweck vorbehalten sind, kann, wie gegenständlich, nur gewährleistet werden, wenn, wie gegenständlich, die Genehmigungsbehörde sich durch einen Positivbescheid i.S. eines Baugenehmigungsbescheides erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat. Mithin wird im Gutachten eine zumindest bauvorhabenbezogenen Abkehr der Planungsabsicht für die Neubereitstellung von Flächen beispielsweise für "Grünflächen" unterstellt. Insoweit wird bei der nachfolgenden Wertermittlung von einer rein privatwirtschaftlichen Nutzbarkeit für Wohnzwecke ausgegangen, die im Hinblick auf die Verwertung des Grundstücks auch nach dem Zweck des Gutachtens zugrunde gelegt wird.

Bei alledem wird weiters davon ausgegangen, dass mit einer etwaigen Aufhebung der Zweckbindung des Wertermittlungsobjekts "Grünflächen" der auf dem Grundstück realisierten Bebauung Rechnung getragen wird und zukünftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der Rücksichtnahme auf die Gebietsverträglichkeit gemäß § 34 BauGB insofern zu den nach Baunutzungsverordnung 1990 i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990 und den Baugebieten (Reine Wohngebiete i.S. von § 3 BauNVO) Bezug zu nehmen und hiernach zu beurteilen ist. Mithin:

Art der baulichen Nutzung WR (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 3 BauNVO 1990

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse	GRZ ¹¹	GFZ ¹²	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,4	1,0	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,14	0,23	siehe unten

Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten.
- » In Gebieten der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
- » Die baulichen Anlagen des Grundstücks genießen am Wertermittlungsstichtag Bestandsschutz.
- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß nicht überein; das Grundstück ist baulich nicht vollständig genutzt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus baurechtlichen Gründen Aufbauten nicht, Anbauten aber möglich sind.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Bauordnungsrecht

Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 1468 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertenden Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.¹³

¹¹ Ebenda i.V.m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990.

¹² Ebenda i.V.m. § 20 BauNVO 1990.

¹³ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

Kfz-Stellplatzpflicht

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

Auflagen und Beschränkungen

Keine.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Das Gesamtobjekt (Wohnhaus und Garage) befindet sich (augenscheinlich) in einem unvermieteten und vom Eigentümer selbst genutzten und damit bezugsfreien Zustand..

Energetische Eigenschaften

Unbekannt. Ein Energieausweis gem. §§ 87 ff. Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) liegt nicht vor.

Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.¹⁴ Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen bei deren Auszug von ihrem Wegnahme-recht (§ 539 BGB) Gebrauch machen, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- Ortslage

Bezirk Wandsbek:	Einwohner: ca. 456.000
Stadtteil Jenfeld:	Einwohner: ca. 29.391
(Quelle: Stand: Januar 2025; www.statistik-nord.de)	
Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 9,3 km (Luftlinie)
Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 17,5 km (Luftlinie)
sowie zur Bergedorfer Innenstadt	ca. 1,5 km (Luftlinie)

- Verkehrsanbindung

- Entfernungen -

Bushaltestelle	"Denksteinweg"	ca. 5 Gehminuten
(Linien 10, 27, 263, etc)	"Jenfeld Zentrum"	ca. 6 Gehminuten
U-Bahnhof	"Farmesen"	rd. 4,5 km (Luftlinie)
(Linien, U1, U3)	"Billstedt"	rd. 3,2 km (Luftlinie)
Hamburger Straßennetz	B75	rd. 2,4 km (Luftlinie)
Autobahn A24	"HH-Jenfeld"	rd. 0,5 km (Luftlinie)
-Anschluß-		
DB-Bahnhof	"BF Tonndorf"	rd. 2,2 km (Luftlinie)
	"HH HBF"	rd. 8,3 km (Luftlinie)
Flughafen	Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 11,0 km (Luftlinie)

- Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage geringer ausgeprägtem Grünbezug sowie guter Erreichbarkeit und Auswahl u.a. zu kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie guter Infrastruktur mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden des periodischen Bedarfs auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Einfamilienhaus vorherrschend ist.

¹⁴ BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

Bei der angrenzenden näheren Umgebung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

- Infrastrukturelle Einrichtungen

Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs

Im Entfernungsradius von ca. 0,5 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist durch 34 niedergelassene Ärzte und 3 Apotheken sowie der Asklepios Klinik Wandsbek im Stadtteil Marienthal im Entfernungsradius von rd. 2,7 km, ausreichend ausgeprägt.

Schulen, Kindergärten

Im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Schule Jenfelder Straße", "Öjendorfer Damm", Stadteilschule "Max-Schmeling-Stadteilschule", "Otto-Hahn" sowie Gymnasium "Marienthal".

Freizeitangebot

Im Umkreis von ca. 1,5 km gering ausgeprägt. z.B. mehrere Sportplätze, Jenfelder Moor, Friedhof Öjendorf mit Öjendorfer See, Jenfeld-Haus, Jugendzentrum Jenfeld, etc.

Kulturangebot

Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

- Beurteilung

Der Stadtteil Jenfeld liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört noch zum Kerngebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Jenfeld verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit z.T. gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der eher benachteiligten Sozialstruktur mit einem geringfügig erhöht ausgeprägten Anteil von Arbeitslosen in allen Alterskohorten gehört Jenfeld zu den eher benachteiligten Wohnstandorten im unteren Preissegment.

Die Wohnlage "Am Jenfelder Bach" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2025 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund der von den umgebenden öffentlichen Verkehrseinrichtungen ausgehenden Immissionsbelastungen, des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **normal** eingestuft.

Grenzverhältnisse

Begrenzungen

Durch öffentliche Verkehrsflächen im Westen sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.

Überbau

Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Oberfläche

Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).

Baugrund

Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Altlasten

Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Erschließung

Straße(n)	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Anliegerwohnstraße, die mit ausschließlichem Ziel-Quellverkehr und einem dementsprechend geringen Verkehrsaufkommen den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.
Straßenzustand	Asphaltierte Straße mit im Bereich des Bewertungsobjektes einseitig befestigtem Gehweg (Betonplattenbelag) mit Hochborden, einseitigem Beetgraben, Baumanpflanzungen sowie Beleuchtungseinrichtungen.
Versorgung	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
Entsorgung	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel.
Erschließungsbeiträge	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung und Siel) ¹⁵ .

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 1.137 m ²
Zuschnitt	Etwa trapezförmig geschnitten. ¹⁶
Grundstücksbreite	ca. 15 m (mittlere Breite)
Grundstückstiefe	ca. 75 m (mittlere Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Normal.
Nutzung	Wohnbaufläche

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist im am Stichtag mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach sowie einem fronseitigen und im linken Bauwich belegenen Vorbau ebenfalls mit Satteldach, in der Nutzung als Kfz-Kleingarage, bebaut. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite ist eine Terrasse vorhanden, die im Erdgeschoss als geschützter Innenhof zweiseitig dem Wohnen (hier: Wohnzimmer sowie separater Essbereich mit Essdiele, Küche und Hauswirtschaftsraum/ Nähen) und damit dem im Erdgeschoss vorhandenen Gemeinschaftsbereich dient. Die Außenflächen des Grundstücks sind mit Großbäumen (Vorgarten) sowie überwiegend mit Rasenanlagen angelegt und teilweise sowie mit Büschen und Sträuchern bepflanzt. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulich nicht vollständig ausgenutzt ist. Es wird unterstellt, dass die tatsächliche Art und das Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit entsprechen. Es wird weiters unterstellt, dass Anbauten aus baurechtlichen Gründen möglich, Aufbauten jedoch nicht möglich sind und das Grundstück damit nicht abschließend bebaut ist.

Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

¹⁵ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

¹⁶ Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes und voll unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus. Es ist baulich konstruktiv mit Keller-, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Satteldach mit nicht nutzbarem Spitzboden sowie eine dem Wohngebäude vorgebaute Kfz-Kleingarage ausgeführt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 167,5 m². Zur Wohnung gehören 8 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Essdiele, Badezimmer, Gäste-WC, zwei Flure nebst Galerie im Dachgeschoss sowie Garderobe sowie Windfang im Erdgeschoss, eine zur Gebäuderückseite hin orientierte rd. 5,3 m² große Terrasse im Erdgeschoss, eine rd. 1,2 m² große Loggia im Dachgeschoss sowie ein Hobby-/ Bastelraum im Kellergeschoss.

Gestaltungselemente

- » das Dach ist als Satteldach mit einer zentralen Gaube zur seitlichen Traufseite (Nordseite) hergestellt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) eingedeckt,
- » die Fassade ist als einfache Lochfassade als Ziegelfassade sowie mit weißen einteiligen Fenstern abgewickelt,
- » der auf der westlichen Giebelseite angeordnete Hauseingangsbereich ist mit einem niedrigen Hauseingangstrep-penpodest ausgeführt und durch den zur Südseite hin ausgeführten Dachüberstand der Kfz-Kleingarage vor Bewitterung geschützt.
- » der Hauseingangsbereich ist gegenüber der Hauptfassade der nordlichen und nach Westen hin orientierten Außenwand leicht zurückgezogen; die Überdachung des Pfettendaches dient als Schutz vor Bewitterung.

Histografie (Auswahl)

ca. 1963

- *baulicher Ursprung* -

Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.

ca. 2014

- *Modernisierungen* -

Mittlere Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch

- » Verbesserung der Beheizung (hier: Erneuerung der Öl-Zentralheizungsanlage durch Einbau eines Öl-Brennwertkessels (Hersteller: Wolff, Typ: CSK-20),
- » Modernisierung von Bädern im Erd- und Dachgeschoss,
- » Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Böden sowie der Geschosstreppe zum Dachgeschoss mit Holzstufen und Glasbrüstung im Dachgeschoss),
- » Verbesserung des Grundrisses durch Einbau einer Dachgaube zur Nordseite,
- » Verbesserung der energetischen Situation durch tlw. Wärmedämmung der Kellerdecke).

ca. 2023

Kleinere Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch Verbesserung der Leitungssysteme (ELT).

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem leicht unterdurchschnittlichen baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Mit Ausnahme der überwiegend im Jahre 2014 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in die Erneuerung der Heizungsanlage und die Verbesserung des Innenausbaus, der teilweisen Verbesserung der Leitungssysteme (ELT und Wasser) sowie der Modernisierung der Bäder wurden keine weiteren die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Aus marktlicher Verwertungssicht und auf der Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 lässt sich zur Bewertung des Gesamtobjekts zum Bewertungszeitpunkt im Ist-Zustand bei einem tatsächlichen Baualter von 62 Jahren rechnerisch eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 23 Jahren angeben. Mithin:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliches Alter	57 Jahre
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Fiktives Baujahr	1968

3.2 Flächenangaben¹⁷

Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächenberechnungen. Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.¹⁸ Nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5, Satz 3) ImmoWertV2021 bleibt wird der (nicht nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung unberücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten Erich Haussner, Hamburg aus dem Jahre 1961 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m² (ca.)
Einfamilien-Wohnhaus	KG - DG	373,96
Kfz-Kleingarage	EG	18,90
Summe [m²]		392,9

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz der Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2023 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

¹⁷ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 16 (Bauzahlen) nachgewiesen.

¹⁸ Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde Bezug genommen auf die genehmigte Bauzeichnung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten E. Haussner, Hamburg vom März 1961 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Fertigmaßen.

Im Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender Nutzungsqualität im Kellergeschoss (als sog. Hobbyraum) sowie die zur Wohnung gehörenden Außenflächen wie die Terrasse im Erdgeschoss und die Loggia im Dachgeschoss vorhanden sind, die zum Wohnraum des Objekts gehören und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind.

Vor dem Hintergrund, dass die im Kellergeschoss des Einfamilien-Wohnhauses belegenen Räume mit nur vorübergehendem Nutzungszweck dauerhaft durch eine ortsfeste Treppe sowie die Terrasse / Loggia mit den im Erd- / Dachgeschoss belegenen Räumen der Wohnung verbunden sind, werden sowohl die diese Flächen als der Wohnung zurechenbare Grundflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche mit angerechnet.

Da die beim Ortstermin vorgefundenen und bei der Ermittlung der Wohnflächen anzurechnenden Flächen von Terrasse und Loggia den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöhen, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Demnach stellt sich unter Anwendung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV mit der Regelanrechnung von Terrassen- und Loggiaflächen zu 1/4 nebst der Anrechenbarkeit von Flächen im Kellergeschoss zu 1/4 das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:¹⁹

Geschoss	Räume	Wohnfläche [m²]
Kellergeschoss	Hobby (20 v.H. angesetzt)	ca. 6,96 m² 6,96 m²
Erdgeschoss	Zimmer - <i>vorne/ rechts</i> - (Wohnen)	ca. 36,70 m²
	Zimmer - <i>vorne / links</i> - (Arbeiten)	ca. 8,16 m²
	Zimmer - <i>hinten/ rechts</i> - (Essdiele)	ca. 11,33 m²
	Zimmer - <i>hinten/ links</i> - (Nähen)	ca. 7,20 m²
	Küche	ca. 7,46 m²
	Wandschrank/ Abstell	ca. 0,50 m²
	Halle	ca. 11,03 m²
	Garderobe	ca. 3,64 m²
	Gäste-WC	ca. 1,29 m²
	Windfang	ca. 4,16 m²
	Terrasse (25 v.H. angesetzt)	ca. 5,31 m² 96,78 m²
Dachgeschoss	Zimmer - <i>vorne / rechts</i> - (Schlafen)	ca. 18,95 m²
	Zimmer - <i>mitte/ rechts</i> - (Kind 1)	ca. 9,39 m²
	Zimmer - <i>hinten</i> - (Kind 2)	ca. 9,05 m²
	Zimmer - <i>mitte/ links</i> - (Abstell)	ca. 7,67 m²
	Badezimmer	ca. 8,35 m²
	Flur	ca. 9,19 m²
	Loggia (25 v.H. angesetzt)	ca. 1,19 m² 63,79 m²
	Gesamt	: ca. 167,53 m² rd. 167,5 m²

¹⁹ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 16 (Bauzahlen).

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Westen, von der Anlieger-Wohnstraße "Am Jenfelder Bach" aus über eine gerade auf das Einfamilienhaus mit vorgelagerter Kfz-Kleingarage zuführende befestigte und mit Betonplattenbelag und Rasen-Mittelstreifen versehene kombinierte Zufahrt/ Hauszuwegung, von der aus die Kleingarage und der überdachte Hauseingangsbereich mit seinem niedrigem Hauseingangs-Treppenpodest erschlossen ist. Als inneres Erschließungselement dient jeweils eine einläufige und im Antritt viertelgewendelte Rechtstreppe mit Zwischenpodesten. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Bodenluke.

Innen erschließt sich die Wohnung über den Windfang und einer Halle/ Eingangsdielen (sog. Diele-Erschließung), an der zusammen mit dem Windfang das gesamte Raumprogramm im Erdgeschoss anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als benachteiligt beurteilt wird.²⁰

Das Raumprogramm der Wohnung ist überwiegend zweiseitig (Ost-West) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem Wohnzimmer und der Terrasse am Wohnzimmer einerseits sowie dem ebenfalls an der Terrasse anliegenden gemeinschaftlichen Esszimmer mit den beiden der Haushaltsführung dienenden Küche und Nähen sind zur Gebäuderückseite hin orientiert und bilden zusammen mit der Terrasse sowie dem Gäste-WC einen eigenständigen und geschützten Bereich im Erdgeschoss aus, der gegenüber den im Dachgeschoss belegenen Individualräumen mit den Schlaf- und Kinderzimmern sowie dem Badezimmer Wohnen ohne gegenseitige Störungen zulässt.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnzimmer und dem Esszimmer vorgelagerte (zentrale) Terrasse verbindet das Wohnen im Erdgeschoss, bringt Licht in die Räume und damit ins Erdgeschoss, schafft ein gesundes Wohnklima und erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs. Wegen ihrer Anbindung an das Wohnzimmer sowie ihrer Ausrichtung zur beleuchtungstechnisch begünstigten Süd-/ Ostseite trägt sie insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei. Ebensolches gilt für die im Dachgeschoss vorhandene und ebenfalls nach Süden hin orientierte Loggia.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,45 und liegt am unteren Rand üblicher Relationen.²¹

Fazit:

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Einfamilien-Wohnhauses können als insgesamt gut beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich besonders gut für einen Drei- bis Fünf-Personenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich und Individualbereich ermöglicht ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Niedriges Hauseingangstreppenpodest, gemauerte Grenzwand zum nördlichen Nachbarn sowie eine nach Norden hin orientierte Dachgaube aus dem Jahre 2014. Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 3.500 EURO geschätzt.

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010" der ImmoWertV 2021) und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten.

²⁰ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

²¹ Zum Ansatz kommen hier das Wohngebäude. Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,46 - 0,63, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.

Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Am Jenfelder Bach 49", in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen gemäß vorliegender Genehmigungsplanung des E. Hassner, Hamburg vom März 1961 i.V.m. den Eintragungen zu Konstruktion und Ausstattung der genehmigten Bauzeichnungen/ Bauvorlagen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt. Die Außenbesichtigung des Objekts ohne die ansonsten erforderliche Innenbesichtigung erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Baubeschreibung

Objektart

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Bauform	Freistehend
Lichte Raumhöhen	KG ca. 2,15 m/ EG ca. 2,65 m/ OG: ca. 2,53 m

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente (flach gegründet)
Wandkonstruktion	Massivbau
Geschossdecken	Stahlbeton
Hauptbaustoff	Mauerwerk
Fassade Gestaltung	Lochfassade
Fassade Außenfläche	Ziegelfassade (Verblender)
Fassade Wärmedämmung	vorhanden (zweischaliges MW mit Luftschicht)

Kellergeschoss

Keller	vollständig unterkellert, teilweise versenkt
Kellerdecke	Stahlbeton
Boden	Z.T. Fliesenbelag, z.T. Werkstein, z.T. Rohboden
Wände	Z.T. Holzvertäfelung, z.T. Mauerwerk mit Anstrich
Decken	geputzt und gestrichen, z.T. gestrichen, z.T. Polystyrol-Platten (weiß)
Treppe	Massivtreppe
Treppenbelag	Werkstein (anthrazit)
Kellerdecke-Wärmedämmung	z.T. vorhanden als Polystyrol-Platten
Heizung	Zentralheizung, Brennwerttechnik (Hersteller: Wolff, Typ: CSK-20), sowie 3x 1.000 l Batterie-Kunststofftanks; Offener Kamin im EG
Befeuerungsart	Öl
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung

Treppen / Eingangsbereich

Hauseingangstür	Metalltür (Kupfer), stehendes Seitenteil und Ornamentglasausschnitt
Wetterschutz	Überdachung durch Dachüberstand, Eingangsdielen (innen)
Treppenhaus Wände	bespannt und gestrichen
Eingangsbereich Decke	bespannt und gestrichen
Treppen	Metalltreppe (Geschosstreppe)
Treppenform	einläufig, viertelgewandelt mit Podest
Treppenbelag	Holzstufen
Treppengeländer	Holzgeländer (Obergurt) mit Sichtglasfüllung
Stromanlagen	ausreichend nach VDE

Dach und Dachraum

Dachgeschoss	ausgebaut
Dachform	Satteldach
Tragwerk Dach	Holzkonstruktion
Dachaufbau	Warmdach
Dacheindeckung	Beton (anthrazit)
Dachaufbauten	nicht vorhanden
Dachgauben	stehende Gaube (Nordseite)
Dach Wärmedämmung	vorhanden
Bodenräume	Unbekannt, da nicht zugänglich (durch Bodenluke erschlossen).

Außenanlagen

Einfriedung	Stabgitter-Zaunanlage mit z.T. Heckenanpflanzungen, Holz-Flechtzäune sowie stellenweise Grenzmauer zum nördlichen Nachbarn
Bepflanzung	Großbäume (Vorgarten), Zierpflanzen, Rasen, Sträucher, Hecken
Befestigung	Zuwegung/ Zufahrt: Betonplatten (großformatig) mit Grünstreifen
Sonstiges	Terrasse (Betonplattenbelag), Abfallbehälterstandplatz (Vorgarten)

Wohnung

Erschließung Horizontal	Diele (EG) bzw. Flur (DG)
Innenwände	Massive Wände, z.T. Trockenbau-/ Leichtwände
Türen	Überwiegend Holztüren mit z.T. Glasausschnitt und Holzrahmen
Fenster	Überwiegend Holzfenster, z.T. Kunststofffenster (weiß), z.T. Glasbausteine
Verglasung	Isolierverglasung, z.T. Einfachverglasung
Wetter-/ Sonnenschutz	Vorbaurollladen mit weißen bzw. braunen Lamellen (elektrisch)
Elektroinstallation	je Raum ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Kippschalter-Sicherungen
Wärmeabgabe	Rippenheizkörper mit Thermostatventile. Handtuchhalter (Bad), Plattenheizkörper als Designheizkörper (Halle)
Lüftung	Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
Bodenbeläge	Laminat
Wandverkleidungen	Überwiegend bespannt und gestrichen, z.T. Holzvertäfelung
Deckenverkleidung	Überwiegend bespannt und gestrichen, z.T. Holzvertäfelung
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
Küche Bodenbelag	Laminat
Küche Wandbelag	z.T. bespannt, z.T. Fliesenschild
Bad Ausstattung	EG: Gäste-WC mit Waschmöbel, Duschbad, DG: Duschbad, Wannenbad (Jacuzzi), WC, Waschmöbel mit Doppelwaschtisch
Bad / WC Bodenbelag	Fliesenbelag (anthrazit)
Bad / WC Wandbelag	Fliesen (z.T. raumhoch) mit z.T. Verzierung
Bad / WC Abluftanlagen	natürliche Belüftung über Fenster
<i>Sonstiges</i>	
Küche	Einbauküche (U-förmig) mit hölzernen Füllungsfronten
Loggia	Kunststoffbelag (lose verlegt) auf Werksteinfliesen
Terrasse	Betonplattenbelag mit Holz-Pergola und hölzernen Flechtzaun (als Sichtschutz zum südlichen Grundstücksnachbarn)

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Vorbemerkung

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungs- / Modernisierungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem geringfügig unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus einem seinem Baualter entsprechenden, überwiegend baualtersgemäßen Zustand und einem damit zugleich verbundenen mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch (noch) nicht einschränkt. Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsrückstau betrifft im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der darin sich befindenden Wohnung nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie der Erneuerung der Beheizung nebst Verbrauchsstellen, die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung der Außenwände, die Wärmedämmung des Daches sowie die Erneuerung der Dacheindeckung im Sinne der energetischen Modernisierung, die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. Wasser, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbaus (z.B. wand- und deckenfeste Ausstattung, etc.), die Erneuerung von Bädern und Küche, etc.

Sowohl im Innenbereich wie an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind augenscheinlich wesentlich auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht am Tage der Ortsbesichtigung überwiegend dem einfachen bis mittleren Standard einer eher durchschnittlich ausgestatteten Normalwohnung.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Gegeben. Das Grundstück ist baulich nicht vollständig ausgenutzt und nicht abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass Anbauten möglich sind.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Ja. Bei vorhandener Dielen-/ Flurschließung und reduziertem Verkehrsflächenanteil gegeben. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem überwiegend zweiseitig ausgerichteten Raumprogramm von dem gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,65 m im Erdgeschoss bzw. ca. 2,53 m im Obergeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen

Nein. Bezogen auf das Ursprungsbaujahr besitzen die baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag ein rechnerisches Alter von 62 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zunächst nunmehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren. Infolge aber der überwiegend im Jahre 2014 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (hier: Verbesserung der Beheizung, Modernisierung von Bädern, Verbesserung des Innenausbaus, etc.) wurde die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gesamtobjektes für die Zukunft sichergestellt. Zugleich begründet sich hieraus auch eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt.

Für die aber mit einer Folgenutzung inzwischen in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie (hier: in dessen energetischer Eigenschaften, in die Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbau, etc.) wird im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass die damit verbundenen finanziellen Investitionen zwar noch disponibel sind, sich insgesamt aber kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken und sich nach Investition hieraus dann eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt ableiten ließe.

Dem könnte eine Investitionsalternative in die Neugestaltung/ Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen (i.S. der wesentlichen Veränderung der Grundrissgestaltung) zur Verwirklichung und Optimierung des mit der Immobilie in Verbindung stehenden Selbstverwirklichungs-/ Eigentutzungsmotiv des Bewertungsobjekts) auch im Hinblick auf die vorhandene bauliche Unterausnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

Kosten für erforderliche Modernisierungen

Entfällt.

Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

Altlasten im Gebäude

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden baulichen Mängel festgestellt:

Bauschäden / Instandhaltungs- und Renovierungsdefizite

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung folgende kleinere Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände / Renovierungsdefizite insbesondere im inneren Ausbau des Einfamilien-Wohnhauses festgestellt.

- » Farbablösungs- und Korrosionserscheinungen an Metalloberflächen des Handtuchhalterheizkörpers im Gäste-WC im Erdgeschoss,
- » stellenweise Farbablösungen an hölzernen Fensterschenkeln im Dachgeschoss,
- » Funktionsstörungen der Bedienbarkeit des Terrassen-Fenstertürelements im Wohnzimmer,
- » Gebrauchsspuren mit stellenweise vorhandenen (flächigen) Verfärbungserscheinungen im Ichselbereich (Wand-/ Deckenanschluss) des Gäste-WC's i.S. der wand- und deckenfesten Bekleidung,
- » Verschleißerscheinungen und Gebrauchsspuren an Fußbodenoberbelägen, an Nirosta-Edelstahlsküche der Einbauküche, an Sanitärporzellan des WC's,
- » Intensive Alterungserscheinungen infolge Bewitterung und Alterung an Betondachsteinen der Dacheindeckung.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung wird zur Würdigung vorstehender Umstände in der nachfolgenden Wertermittlung ein Betrag in Höhe von rd. 24.000 EURO zum Ansatz gebracht. Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch im Sinne der Herstellung eines nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügendem Wohnraum (i.S. dessen Gebrauchstauglichkeit) erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

Gesamtbeurteilung

Die hier zu beurteilende Immobilie weist einen im Wesentlichen eher unterdurchschnittlichen und zugleich überwiegend baualtersgemäßen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend einfacher bis mittlerer Ausbauqualität auf. Es sind Verschleißerscheinungen mit einem z.T. intensiven Instandhaltungs- und Reparaturstau vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude überwiegend gemäß den zum Zeitpunkt des baulichen Ursprungs geltenden energetischen Anforderungen errichtet und im Zeitablauf durch die Erneuerung der Heizungsanlage, der Modernisierung der Bäder, der Verbesserung des Innenausbaus i.S. der wand- und deckenfester Bekleidung insbesondere im Jahre 2014 sowie der Erneuerung der elektrotechnischen Absicherung im Jahre 2023 modernisiert. Mittelfristig sind weitere notwendige Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Jedoch könnte mit Blick auf die bauliche Ausnutzung des Grundstückes, der vorhandenen Grundrissituationen sowie zur Umsetzung und Optimierung des mit der Immobilie in Verbindung stehenden Selbstverwirklichungs-/ Eigennutzungsmotivs eine Investitionsalternative auch in der Neugestaltung/ Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen bestehen, so dass hier die Beurteilung der Immobilie im Ist-Zustand erfolgt.

Aktuell genügen die vorhandenen Räumlichkeiten den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in Ost-West-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses im Ist-Zustand wird als insgesamt **einfach bis mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 2,36).

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²	Bodenwert
1	Bauland	1.137	562					ja 638.994

Bodenwert (rentierliche Anteile) 638.994

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 638.994

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 638.994

Entspricht 91,4 % des vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle²²: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2025

Ausgangsrichtwert: **634,00 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 700 m², Am Jenfelder Bach 35)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 1.137 m²
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:
 Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 1.137 m²: 0,9685
 Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 700 m²: 1,0931
 Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 900 m² auf 330 m²:
 $0,9685 / 1,0931 = 0,8860 = - 11,4\% = - 72,28 \text{ €/ m}^2$ (Abschlag: Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße
Entfällt
- » abweichende Gebäudestellung
Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 561,72 €/ m² **rd. 562 €/ m²**

²² Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2025).²³

634,00 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front des Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücks "Am Jenfelder Bach 35" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien ("ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 700 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01131870.

Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 180 zurückgegriffen.

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt.

²³ Ebenda.

5 VERGLEICHSWERT

5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m²)	Gebäudedefaktor EUR/ m²	Wertbestimmend	
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung						EUR	
w	A	Wohnen / EG-OG	2,36	1963	EFH	167,5	4.324	ja	724.270

w = Wohnen

A = Einfamilienhaus, freistehend

*) Standardstufe gem. Anlage G 17

**) tatsächliches Baujahr

Σ 724.270

Vorläufiger Vergleichswert

724.270

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"

3.500

- Abschläge

Instandhaltung / Renovierung

pauschal

24.000

VERGLEICHSWERT

703.770

5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Gebäudedefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohnflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser und einem mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstückes übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudedefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

Vergleichsfaktor/ Gebäudedefaktor

Statistische Grundlagen:

Gebäudedefaktor für *Einfamilienhäuser* (GF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 15.937 Kauffälle von frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 6.634 Kauffälle für freistehendes Einfamilienhaus), ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohnfläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor hat die Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, das Vorhandensein eines Kfz-Carports oder Kfz-Stellplatzes, die Erschließung des Grundstücks / Lage zur Straße als Pfeifenstielgrundstück, der Endenergiebedarf sowie das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9564 für den NormBRW'20 = 530 €/m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,881, für die Baualterklasse von 1960 bis 1969), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0797 für die Grundstücksgröße von 1.137 m²), dem Vorhandensein eines Vollkellers (Kellerfaktor: 1,042 für die Größe des Kellers über mind. 75% der Grundfläche), der Kfz-Kleingarage (Garagenfaktor: 1,008 für das Vorhandensein einer Kfz-Kleingarage), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,9091 für die Wohnfläche: von ca. 167,53 m², der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 0,967 für die Standardstufe 2,36), des Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,03), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,907 für den Stadtteil: Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029, für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich erachtet.

Der Ansatz des Altersfaktors entfällt, da das Gebäude im Jahre 1963 errichtet und damit tatsächlich älter als 30 Jahre ist; ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da Reihengrundstück), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Geschossfaktors (da 1-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung vorhanden), des Solarenergiefaktors (infolge herkömmlicher Stromenergielieferung ohne eigene Stromerzeugung/ Solarthermie), des Rechtsformfaktors infolge vorhandenem Normaleigentums, sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Einfamilienhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier davon auszugehen, dass bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H., der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (i.S. des Gebädefaktors (Zielgröße: [EUR/ m² WFL]) zunächst im mittleren Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Durch die insbesondere im Jahre 2014 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und damit einem Baualter von 57 Jahren am Stichtag sowie im Hinblick auf den baulichen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand der Immobilie wird hier weiters davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts als überwiegend baualtersgemäß und mithin durchschnittlich einschätzt und dass ein Gebädefaktor für das Gesamtobjekt im Ist-Zustand in Höhe von rd. 4.324 EUR/ m² WFL angemessen ist.

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) und zur Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne des Architekten E. Haussner, Hamburg aus 03/1961 stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Für die nach Norden hin orientierte Dachgaube aus dem Jahre 2014, dem frontseitig überdachten Hauseingangspodest sowie der ebenfalls nach Norden hin orientierten gemauerten Grenzwand wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 3.500 EURO berücksichtigt.

Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit: Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 24.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten
	Bezeichnung			Jahre	m² BGF/ An-zahl [Stck.]	EUR/ m² / EUR/ Stck.	Ansatz	%	EUR
A	EFH, freistehend	1.1	1963	80 23	373,6	2.498	Linear	71,25	268.597
B	Kfz-Einzelgarage	1,1	1963	80 59	1	17.064	Linear	71,25	4.906

Grdst.-teilfläche-Nr. 1.1: Gesamtfläche

*) ursprüngliches Baujahr

**) Kostenkennwerte Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. ImmoWertV 2021

Σ 273.503

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	273.503
+ Außenanlagen	0%
	0

Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	273.503
+ Bodenwert	638.994

Vorläufiger Sachwert	912.497
- Marktanpassung	rd. 13,3%
	121.362

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	791.135
---	---------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"	3.500
--	-------

- Abschläge

Instandhaltung / Renovierung	pauschal	24.000
------------------------------	----------	--------

SACHWERT	770.635
-----------------	---------

Entspricht rd. 109,2% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

6.2 Erläuterungen zum Sachwert

Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117 ff.). Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die Kostenkennwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021. Die Flächenangaben basieren auf eigene Berechnungen und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen der Terrasse im Erdgeschoss sowie der Loggia im ausgebauten Dachgeschoss. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Gebäude A und B

Gebäude A:

Gebäudetyp: 1.01, Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard: überwiegend einfach - Standardstufe 2,36

Normalherstellungskosten: 753 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,896 (+ 89,6 %)
((mit: 1,813 = 189,6 [Stand: 08/2025] / 100,0 [Stand: 2010 = 100])

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.498 €/ m² BGF.

Gebäude B:

Gebäudetyp: Kfz-Einzelgarage

Kostenkennwert nach Sachwertmodell (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025): 9.000 € / Stück

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor 1,896

Der angepasste Kostenkennwert beträgt rd. 17.064 EUR.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne des Architekten E. Haussner, Hamburg aus 03/1961 der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Kein gesonderter Ansatz für Außenanlagen; die Anlagen sind konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in den Herstellungskosten im üblichen Umfang enthalten (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117)

Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Ist-Zustand rund 23 Jahre.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2025, S. 118 ff.

Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 3.536 Kauffälle von Einfamilienhäusern (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus) ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20); *vorläufige Sachwerthöhe*; *Bodenwertanteil*; *tatsächliche Grundstücksgröße*; *Baujahr*; *Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen; *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Wärmepumpe, Größe der Wohnfläche, Dachausbau); *Modernisierungsgrad*, *Lage* des Grundstücks zu umgebenden Straßen; *Wohnungsanzahl*; der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor; abgeleitet aus 178 Kauffällen aus dem Jahr 2023); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9876 für den NormBRW'20 = 590 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 1,0153 für den vorläufigen Sachwert 912.497 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 1,0546 bei einem Bodenwertanteil von 70,03%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9298 für die Grundstücksgröße von 1.137 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,961 für die Baujahresklasse von 1960 bis 1969), der Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0351 für die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer in Höhe von 23 Jahren und der Bewertung im Ist-Zustand,

des Kellers (Kellerfaktor: 1,054 für den vorhandenen Vollkeller), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,1383 für die Wohnfläche von ca. 167,53 m²), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,00228 bei individueller Modernisierungspunktzahl von 5 Punkten), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilkoeffizient: 0,956 für den Stadtteil Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Sachwertfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,933 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt, da die Liegenschaft in das umgebende Straßennetz als Reihengrundstück eingebunden ist, ebenso der Ansatz des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Fußbodenheizungs-, des Solarenergie- und des Wärmepumpenfaktors (da weder Fußbodenheizung, noch Solarenergie als eigene Stromenergieerzeugung noch eine Wärmepumpe vorhanden ist) sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Einfamilienhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier davon auszugehen, dass bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H., der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (i.S. des Gebäudefaktors (Zielgröße: [EUR/ m² WFL]) zunächst im mittleren Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Durch die insbesondere im Jahre 2014 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und damit einem Baualter von 57 Jahren am Stichtag sowie im Hinblick auf den baulichen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand der Immobilie wird hier weiters davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts als überwiegend baualtersgemäß und mithin durchschnittlich einschätzt und dass ein Sachwertfaktor für das Gesamtobjekt im Ist-Zustand in Höhe von rd. 0,8671 (bzw. ein Abschlag in Höhe von rd. 13,3 v.H.) angemessen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert. Für die nach Norden hin orientierte Dachgaube aus dem Jahre 2014, dem frontseitig überdachten Hauseingangspodest sowie der ebenfalls nach Norden hin orientierten gemauerten Grenzwand wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 3.500 EURO werterhöhend (geschätzt) angesetzt.

Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert: *Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit*: Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 24.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

7 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert (gesamt)	639.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	791.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	724.000 EUR
- Abschläge (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	+ Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	3.500 EUR
	- Abschläge	
	Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung) pausch.	24.000 EUR
Verkehrswert	lastenfrei: Ableitung vom Vergleichswert rd.	704.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m ² WFL	4.203
	Bodenwertanteil (rd. 639.000 EUR)	90,8%
Grundstück	Grundstücksgröße	1.137 m ²
Flächen	Wohnfläche (EG, DG)	ca. 160,6 m ²
	Weitere Nutzflächen (Hobbyraum im KG)	6,9 m ²
	Gesamt	167,5 m ²

Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichsverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt für das Objekt im Ist-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktor für den vorläufigen Vergleichswert am Stichtag (hier: 724.270 EUR):

4.324 €/m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (4.324 €/m² WFL für den vorläufigen Vergleichswert bzw. 4.723 EUR/m² WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Jenfeld und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

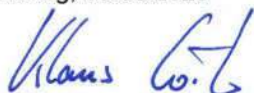
Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m² / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m² / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m² / Durchschnittlicher Kaufpreis
Ein- und Zweifamilienhäuser			
ImmoWelt:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Jenfeld	3.335	6.189	4.554
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Am Jenfelder Bach	3.465	5.304	4.410
- Marktwert EUR	592.006	723.563	657.800
ImmoScout24:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Jenfeld, 4. Quartal 2024	4.223	11.125	4.109
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Am Jenfelder Bach 49	3.630	6.138	4.321
- Schätzwert EUR	617.000	887.000	728.000
Immobilienmarktbericht Hamburg 2023:			
- Gesamtkaufpreise EUR Jenfeld, Ein- und Zweifamilienhäuser		bis 566.000	546.000
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	67.000	25.450.000	808.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr 1960 bis 1979 79 Kauffälle	2.500	9.000	4.428

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig unter dem vorläufigen Vergleichswert liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 20.10.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 20.10.2025 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 06.03.2026



Klaus Görtz

M.Sc. in Real Estate Valuation,
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH),
für Immobilienbewertung
Dipl.-Volkswirt (Univ.)
- Sachverständiger -



9 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.: Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.: Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr: Hamburger Mietenspiegel 2025, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2025, Hamburg
- Gärtner, S.: Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gloede, E./ Dehn, E.: Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2025, Hamburg
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland: Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 18.07.2024]

Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 176)
- DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Periodika:

- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

Anlage G 1

Umgebungsplan

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Am Jenfelder Bach 49

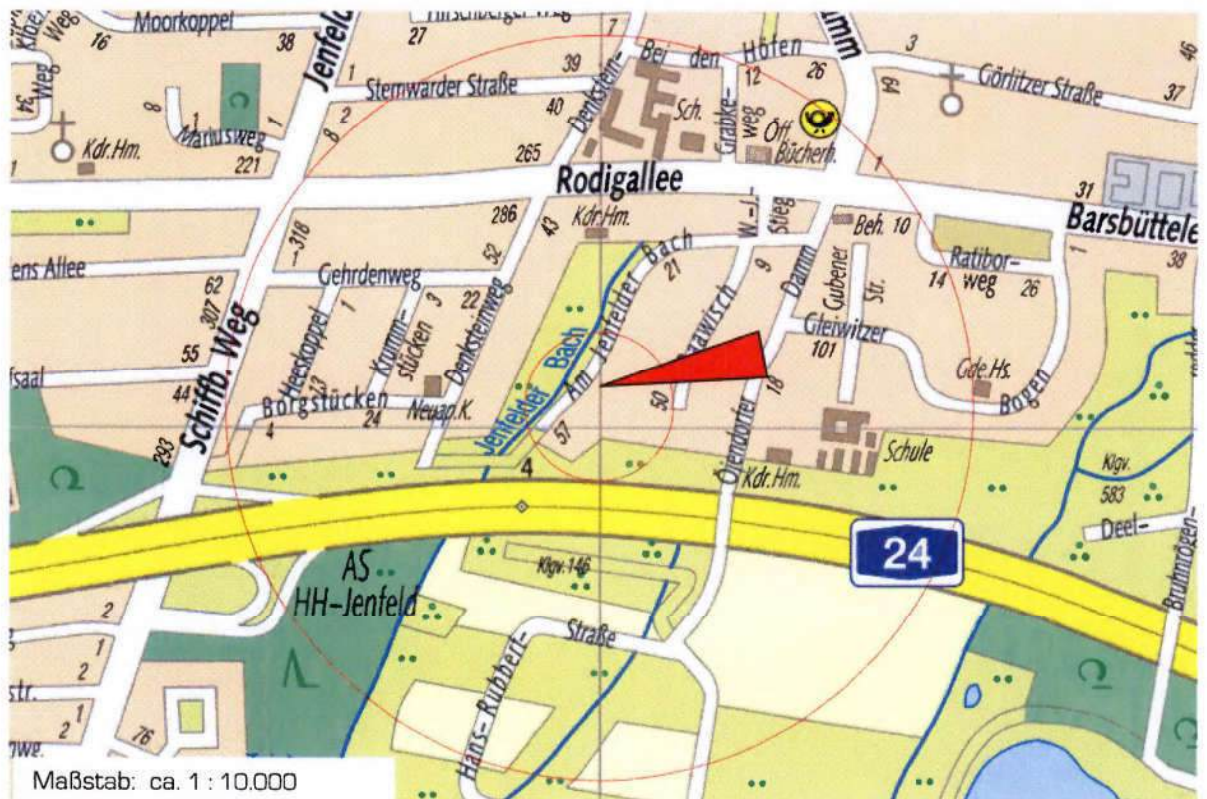
22043 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Anlage G 2

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Am Jenfelder Bach 49

22043 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

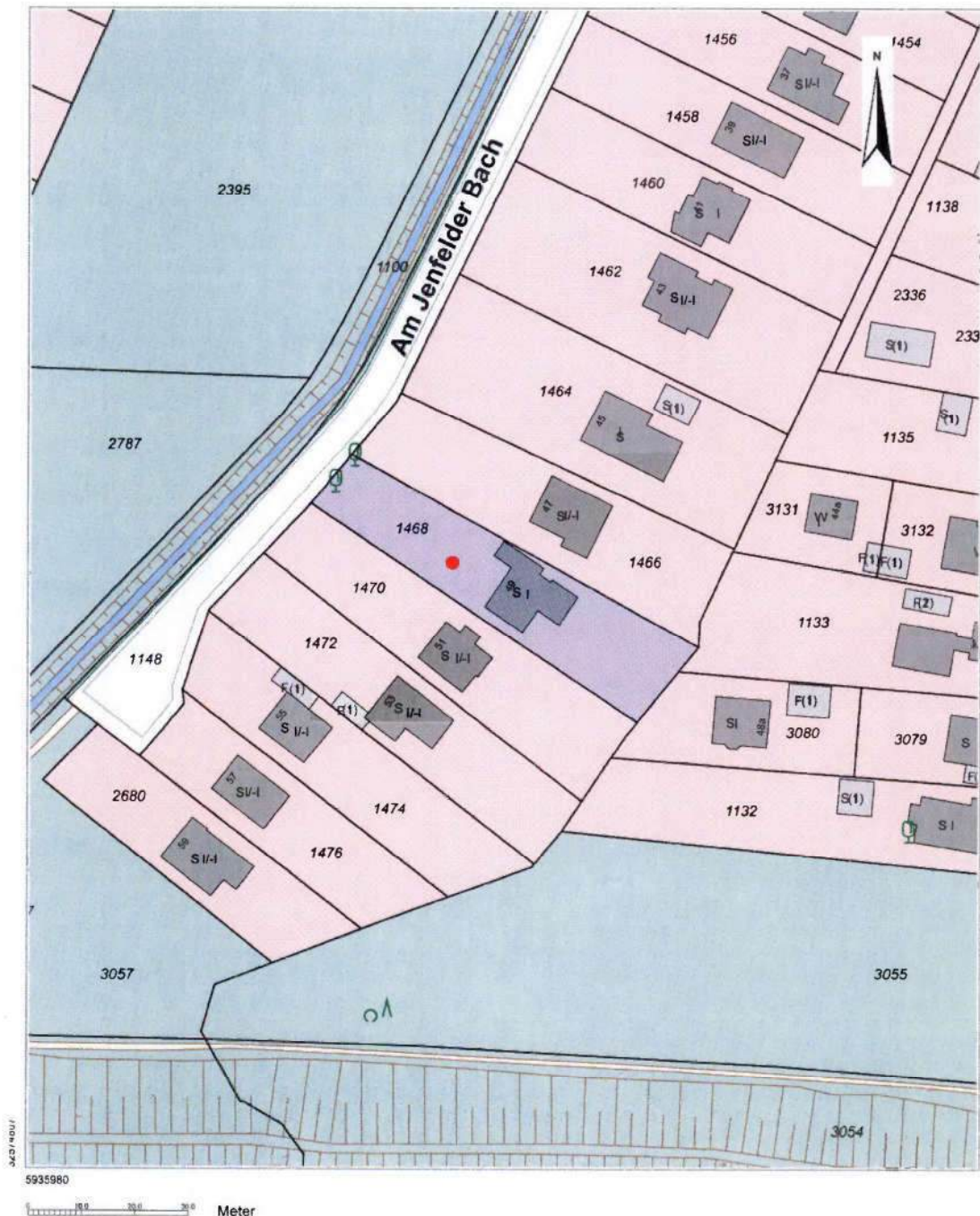
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.06.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120013226

Flurstück: 1468

Gemarkung: Jenfeld



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

● Bewertungsobjekt

Maßstab:

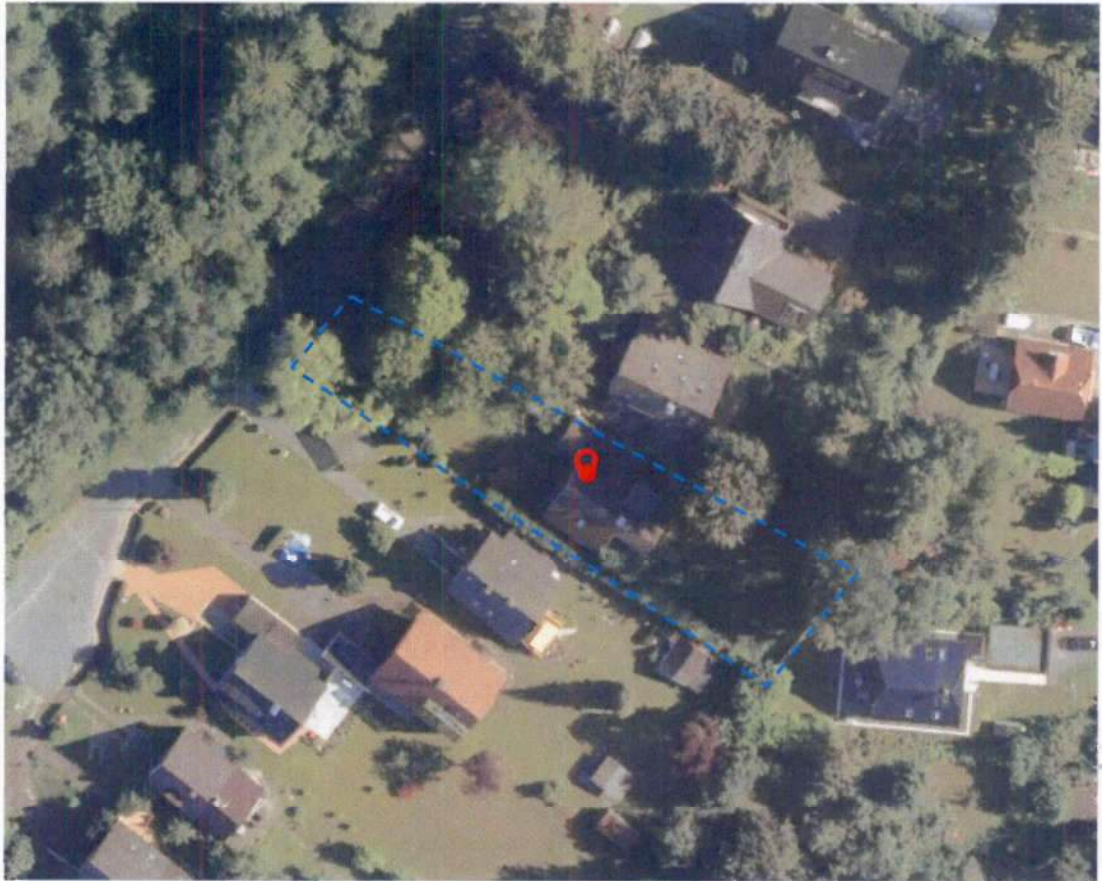
Feldbreite [West / Ost]:

Feldbreite [Nord / Süd]:

ohne

ca. 170 m

ca. 200 m



● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

Erstellt am: 04.06.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120013226

**Flurstück 1468, Gemarkung Jenfeld
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Am Jenfelder Bach 49
Fläche: 1 137 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 137 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Jenfeld
Grundbuchblatt 3151
Laufende Nummer 3

Eigentümer/-in: 7

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

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120013226

4. Juni 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Am Jenfelder Bach 49

Für das Flurstück 1468 ---

der Gemarkung Jenfeld ---

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,
Mail: Nicht vorhanden**

LGV-F50.011-04 2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Sachverständiger Klaus Görtz M.Sc.
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung

Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5

D - 20457 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 -

Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner:

Funktionspostfach:

anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B 32/14 JE 3151

Hamburg, 21.07.2025

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Am Jenfelder Bach 49
Grundbuch: Jenfeld
Blatt: 3151
Flurstück: 1468

Erschließungsbeiträge

Die Straße Am Jenfelder Bach ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Jenfelder Bach liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten 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.

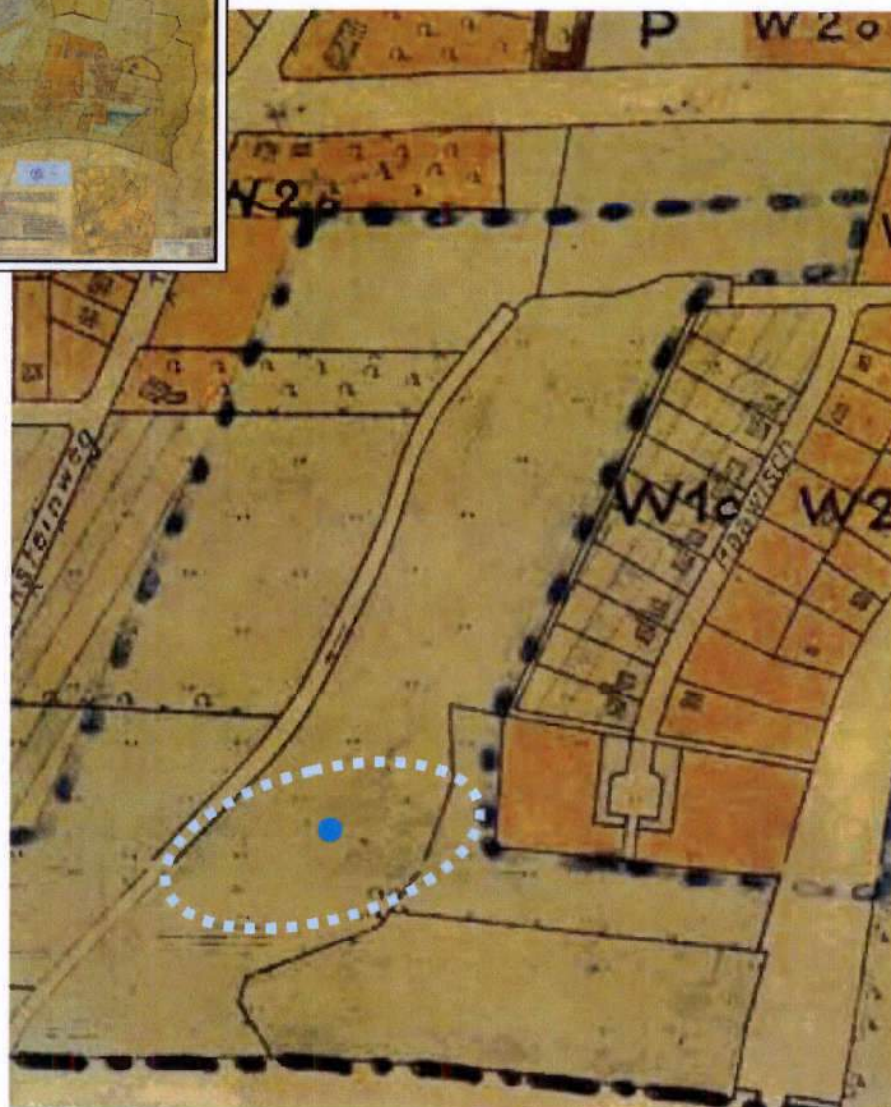
Sielanschlussbeiträge

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

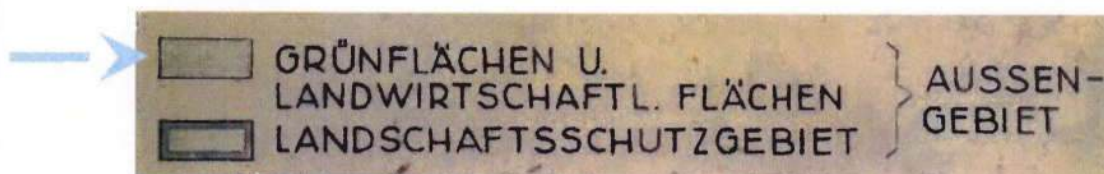
Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro.

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



Festsetzungen



- Bewertungsobjekt
- ■ ■ Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen



● Bewertungsobjekt



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: 01131870

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	700
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	634,00 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	634 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Am Jenfelder Bach 35
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512073

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



● Bewertungsobjekt



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: 01131870

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	700
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	824,05 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	750 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Am Jenfelder Bach 35
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512073

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



● Bewertungsobjekt



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: 01131870

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	700
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	648,26 €/m²

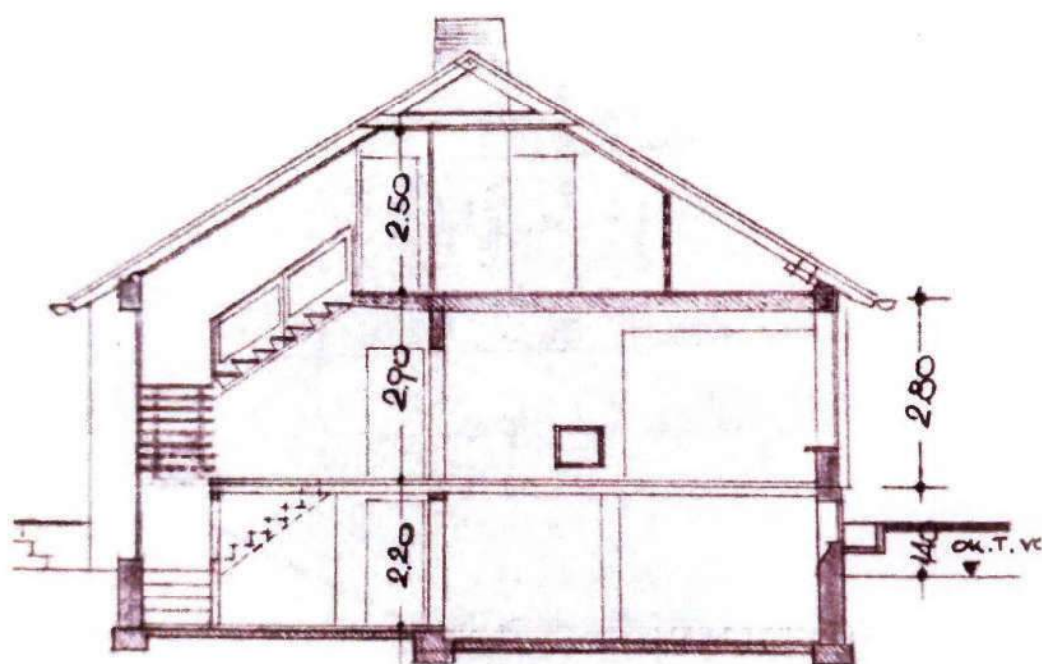
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	590 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Am Jenfelder Bach 35
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512073

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



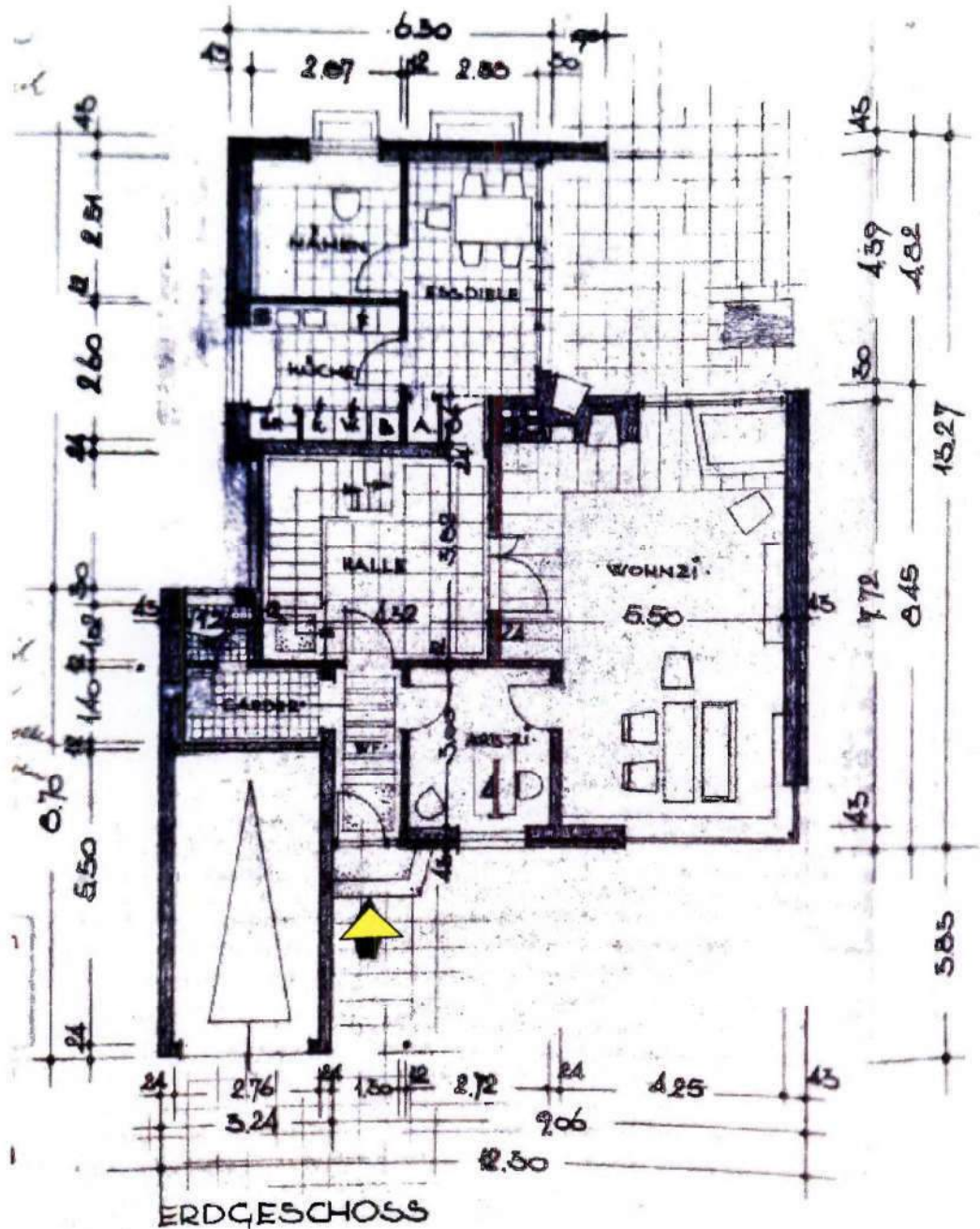
SCHNITT

Schnitt

Hinweis:

Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zum Bauvorhaben
"Neubau eines Einfamilienhauses" des Architekten E. Haussner, Hamburg aus dem Jahre 1961
mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

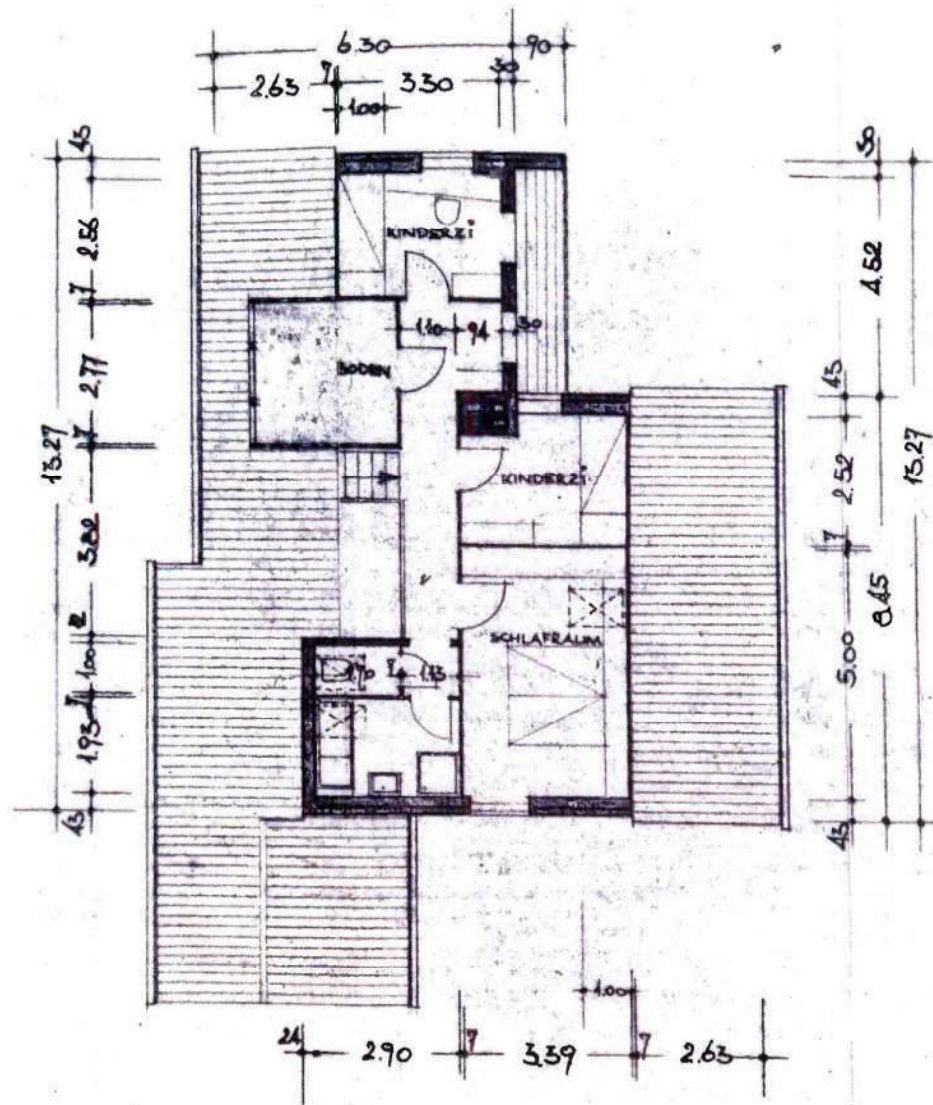
Maßstab: ohne



Erdgeschoss

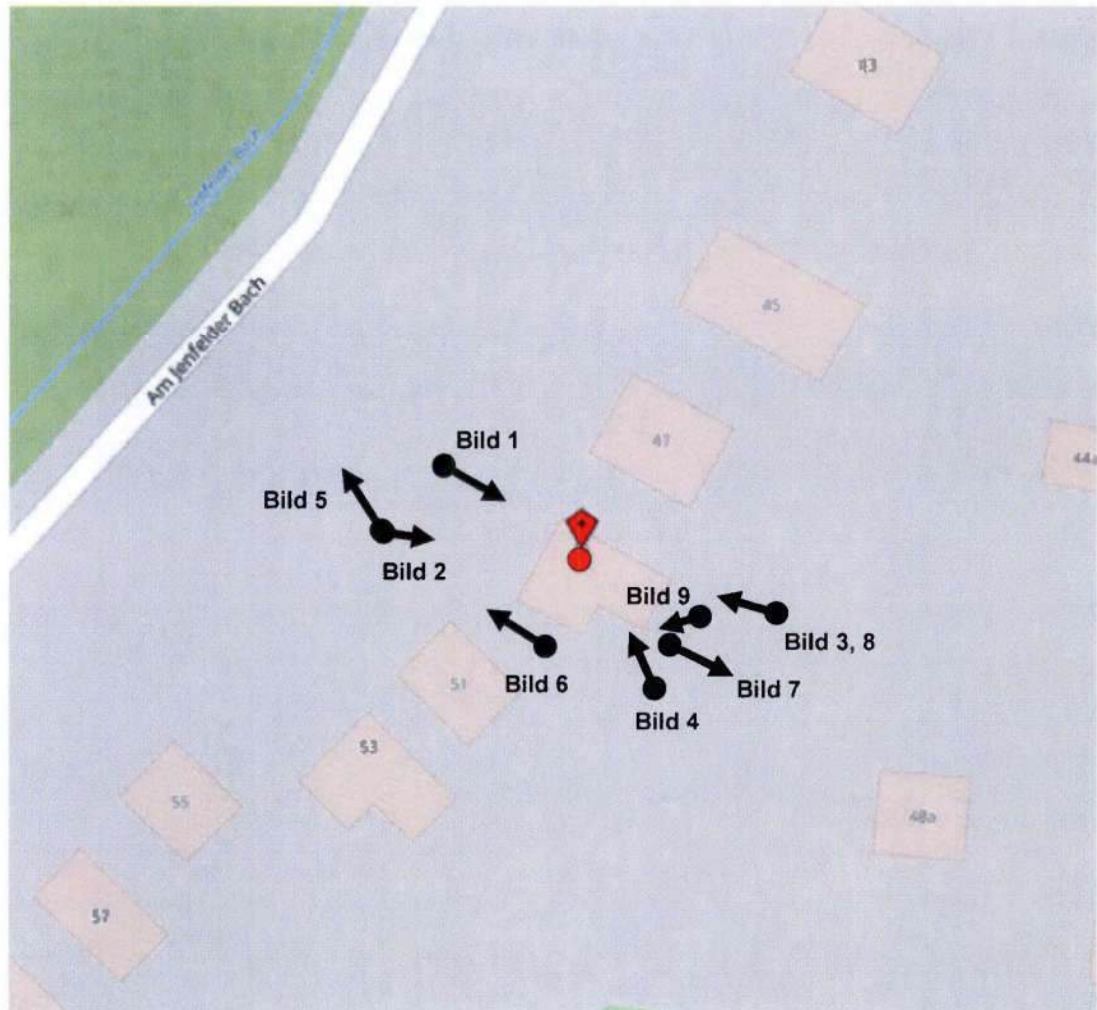


Maßstab: ohne



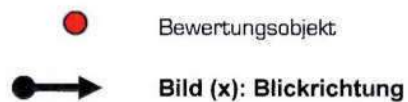
Dachgeschoss

Maßstab: ohne



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende



Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 05.03.2026)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



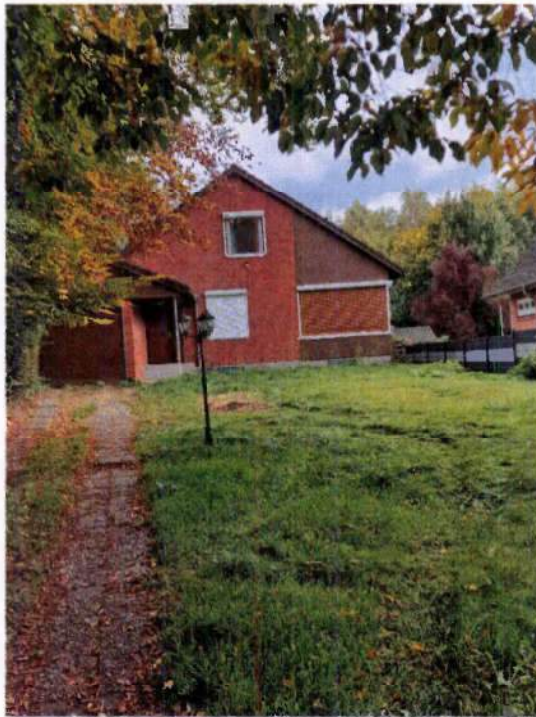


Bild 1: Frontansicht "Wohnhaus"



Bild 2: Fahrradgarage im Vorgarten



Bild 3: Rückansicht

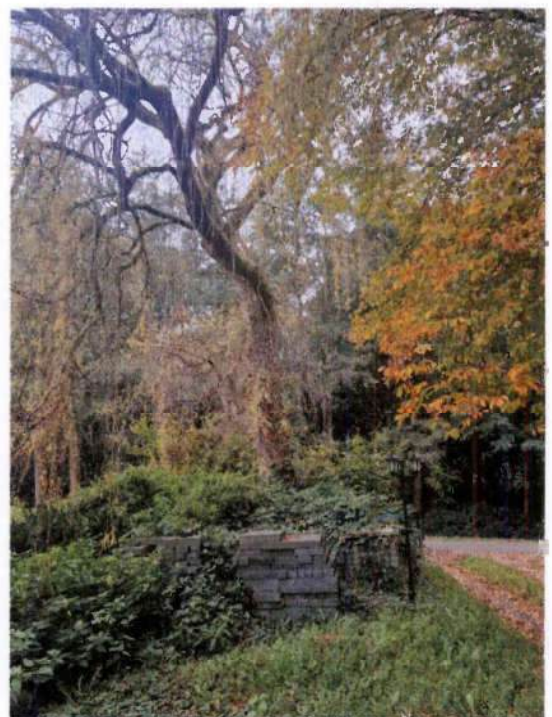


Bild 4: Holz-Geräte-Schuppen (Gesondertes Bauteil)

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen



Bild 5: Vorgartenartenfläche (Außenanlagen)



... mit Großbaumbestand



... und kombinierter Zufahrt / Hauszuwegung



Bild 6: Einfriedung zum südlichen Nachbarn



... Bild 7: rückwärtige Gartenfläche (Außenanlagen)
mit diverser Eingrünung



... und Terrasse mit Naturstein



Bild 8: rückwärtige, überdachte Lagerfläche



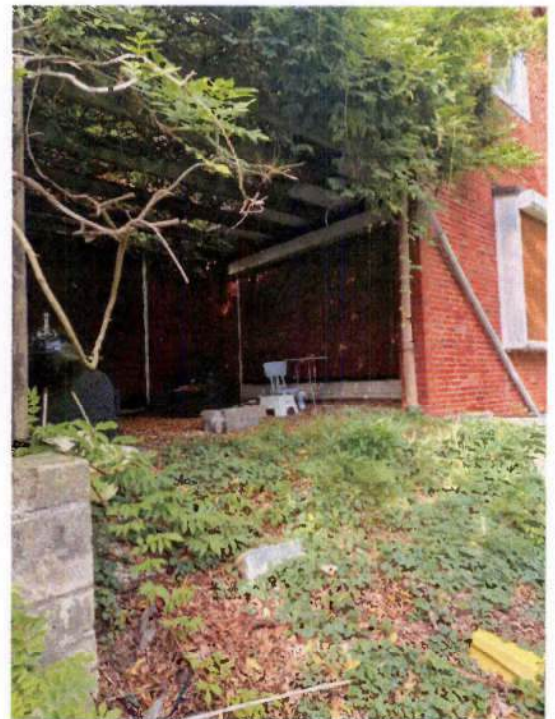
... als hölzerne Pfosten-Riegel-Konstruktion
mit Lichtwellplatteneindeckung



... sowie Mauerwerkswand als grenzständiges
Bauteil zum nördlichen Grundstücksnachbarn



Bild 9: rückwärtige Gartenfläche (Außenanlagen)



... mit diverser Eingrünung



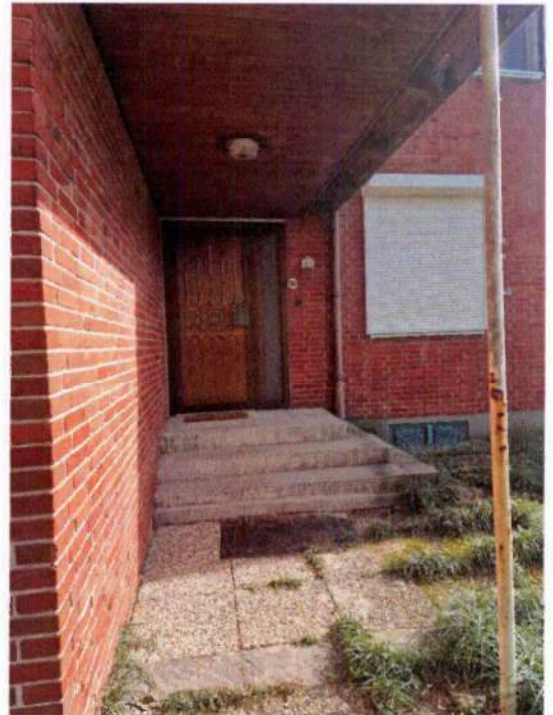
... und Terrasse mit Betonplattenbelag und Pergola-Überdachung [hölzerne Pfosten-Riegel-Konstruktion]



... äußere / innere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich



... Hauseingangsbereich



... Zufahrt zur Kfz-Kleingarage



... sowie Hauseingangsbereich mit Treppenpodest

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

... äußere / innere Erschließung



... mit Dielenerschließung im Erdgeschoss (Halle)



... und Metalltreppe (als Podesttreppe)
zum Dachgeschoss



... Flurerschließung im Dachgeschoss



... Kellertreppe (Massiv) mit Werksteinbelag

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Türen



... Innentüren z.T. mit Sichtglasfüllungen

... Fenster



... z.T. Holzfenster, z.T. Kunststofffenster

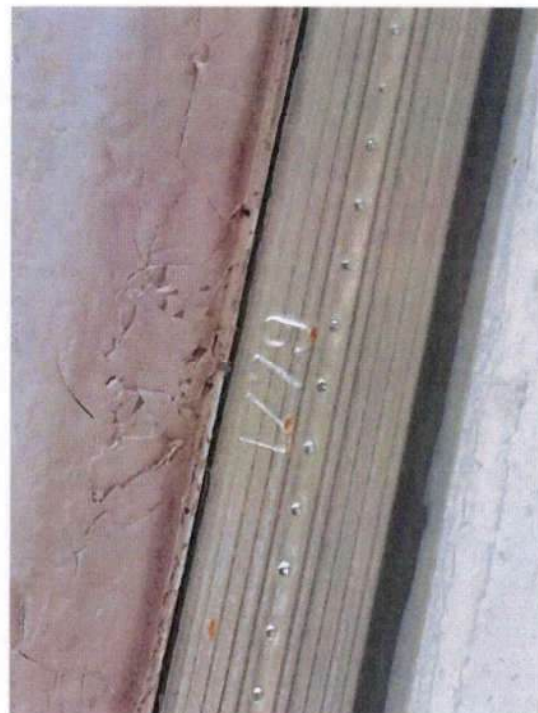


... Glasbausteinwand (nach Norden) zur Beleuchtung

... Ausstattungsdetails (Auszug)



... Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung



... z.T. Baujahrprägung / Herstellerjahr: 1979

... Fenster



... z.T. als z.T. bodenlange Fensterelemente (hier: Loggia-Türfenster) (ohne Herstellangabe zum Herstellungsjahr)



... Ausstattungsdetails (Auszug)



... sowie Vorbaurolladen (elektrisch betrieben)

... Fenster

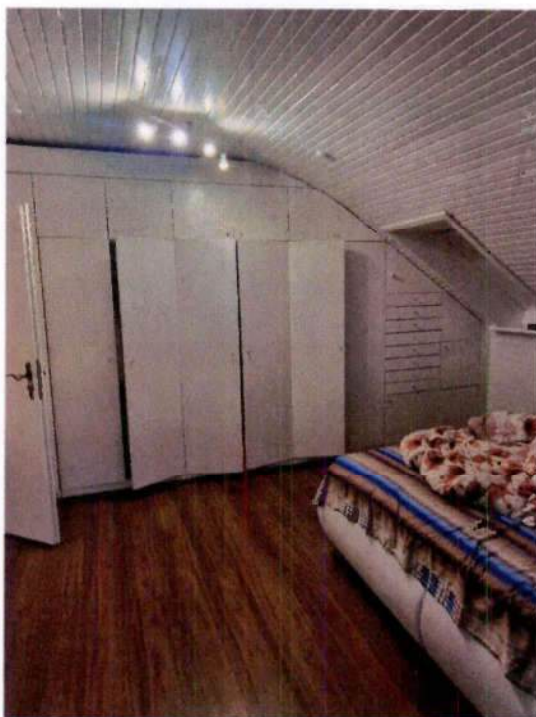


... mit überwiegend braunen Lamellen

... Wand-/ Deckenbekleidungen



... mit z.T. hölzernen Paneelelementen



...sowie mit z.T. Polystyrol-Dämmplatten im Keller

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

... Ausstattungsdetails (Auszug)

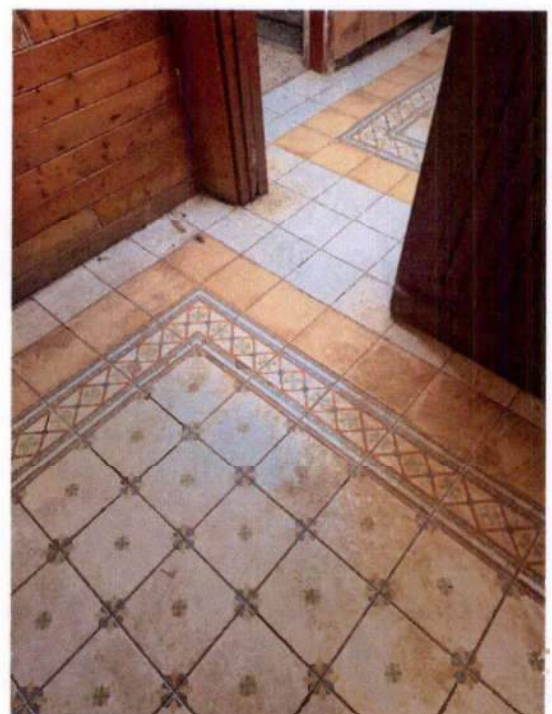
... Bodenbeläge



... mit überwiegend Laminat (Wohnräume) sowie Fliesenbelag (Nassräume)



... z.T. PVC-Belag (lose auf Werksteinfliesen verlegt)
im Außenbereich



... z.T. Fliesenbelag, im Hobbyraum und Flur im Keller

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... *Duschbad* mit Badmöbel und WC

... Gäste-WC im Erdgeschoss



... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... *Wannen- und Duschbad* mit Badmöbel (Doppelwaschtisch) und WC

... Badezimmer im Obergeschoss



... Badewanne als Jacuzzi / Whirlpool



... als Doppelwaschtisch, Wandbekleidung (raumhoch)

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küche



... als U-förmige Einbauküche





... Überwiegend Rippenheizkörper

... Beheizung



... sowie Design-Heizkörper in der Halle im Erdgeschoss



... und Handtuchhalterheizung im Badezimmer im Dachgeschoss

... Beheizung



... Ölzentralheizungsanlage (Bauj. 2014, Hersteller: Wolf, CSK-20, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung und überwiegend Rippenheizkörper sowie Kunststoff-Batterietanks (3x 1.000 l)

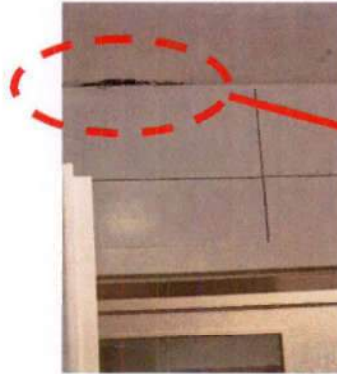
... Sonstige



... sowie Rolltor zur Kfz-Garage (elektrisch betrieben)



... sowie ELT-Absicherung (Bauj. 2023)



... Deckenbekleidungen

... Verfärbungserscheinungen (Schwarzfärbungen) im Ichnselbereich (Wand-/ Deckenanschluss) im Gäste-WC weisen auf nutzerspezifische Schadensursache infolge erhöhter relativer Raumfeuchte (Raumklima) hin



... Beheizung



... Farbablösungen und Korrosionserscheinungen auf Oberflächen der Handtuchhalterheizung im Gäste-WC im Erdgeschoss weisen auf unterlassene Instandhaltung und Wartung hin

... Fenster

... Beschichtungsschäden und Farbabplatzungen in Spritzwasser beanspruchten waagerechten Profilholzern aus Holz von Holzfenstern



Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WF [m²]	BGF [m²]	GF [m²]	NFF
A (Einfamilienhaus)	KG	w	6,96	117,80	0,0	
	EG	w	96,78	128,89	122,93	0,75
	DG	w	63,79	127,27	122,93	0,50
	Spitzboden	w	0,00	0,00	0,0	0,00
Summe A		w	167,53	373,96	245,86	0,45
B (Kfz-Kleingarage)	EG	w		18,60		
Summe A		w		18,60		

Grundstücksausnutzung	
Grundstücksgröße (Baugrundstück)	1.137 m²
GRZ	Gesamt 0,14
GFZ	Gesamt 0,23

Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WNF	Wohnfläche (gemäß vorliegender Flächenberechnung; eigene Berechnungen)

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anlage 4 ImmoWertV 2021)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren		1				11 %
Innenwände und -türen		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,75	0,25			11 %
Fußböden		0,75	0,25			5 %
Sanitäreinrichtungen		0,25	0,75			9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Summe:	0	5,75	3,25	0	0	100 %
gewogene Standardstufe:	2,36					

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m² BGF]:	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
---	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$1 \times 23\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 166,75 € / m² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 108,75 € / m² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 79,75 € / m² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 79,75 € / m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,75 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 82,78 € / m² BGF
Fußböden	$(0,75 \times 5\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 5\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 37,63 € / m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$(0,25 \times 9\% \times 735 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,75 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 72,68 € / m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 75,15 € / m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 50,10 € / m² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 753,33 € / m² BGF