



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, Elisenstraße 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: Meiendorf, Band 98, Blatt 2964

Flurstück(e): 1092 der Gemarkung: Meiendorf

Freistehendes Einfamilienhaus

22145 Hamburg, Von-Suppé-Straße 60



Verkehrswert

1.066.000 EUR

Wertermittlungsstichtag:

31.05.2023

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

31.05.2023

Geschäfts-Nr.:

717 K 2/23

Gutachten vom

24.07.2023

Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 69 Seiten
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 28 Seiten, Literaturverzeichnis und 18 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten

Es wurde in achtfacher 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 | Bodenrichtwertauskunft..... | 41 |
| Anlage G 7 | Bebauungsplan " <i>Rahlstedt 78 / Volksdorf 25</i> "..... | 47 |
| Anlage G 8 | Bauzeichnungen | 50 |
| Anlage G 9 | Fotoübersichtsplan der Außenansichten | 54 |
| Anlage G 10 | Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> - | 55 |
| Anlage G 11 | Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> - | 57 |
| Anlage G 12 | Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> - | 59 |
| Anlage G 13 | Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> - | 60 |
| Anlage G 14 | Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> - | 64 |
| Anlage G 15 | Gebäudeansichten - <i>Garage</i> - | 65 |
| Anlage G 16 | Gebäudeansichten - <i>Dach</i> - | 66 |
| Anlage G 17 | Bauzahlen | 68 |
| Anlage G 18 | Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert..... | 69 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| a.a.O. | am angegebenen Ort |
| Abs. | Absatz, Absätze |
| Anm. | Anmerkung |
| App. | Appartement |
| 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 |
| EB | Eintragungsbewilligung |
| ELT | Elektrotechnik |
| EzGuG | Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung |
| FHH | Freie und Hansestadt Hamburg |
| GBO | Grundbuchordnung |
| gem. | gemäß |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GR | (Gebäude-(Grundfläche) gemäß § 19 BauNVO 1990 i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert |
| GVBl. | Hamburgisches Gesetz und Ordnungsblatt |
| HBauO | Hamburgische Bauordnung |
| i.d.F. | in der Fassung |
| incl. | inklusive(e) |
| 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) |
| mtl. | monatlich |
| MwSt. | Mehrwertsteuer |

| | |
|--------|--|
| NFF | Nutzflächenfaktor |
| Nr(n). | Nummer(n) |
| o | offene Bauweise |
| o.A. | ohne Angaben |
| OVG | Oberverwaltungsgericht |
| 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 |
| WR | Reines Wohngebiet |
| WE (n) | Wohnungseinheit(en) |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006) |
| WFL | Wohnfläche |
| WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche |
| Ziff. | Ziffer |
| z.T. | zum Teil |
| ZVG | Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung |
| II. BV | Zweite Berechnungsverordnung |

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

| | |
|----------------------|--|
| Objektart | Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus |
| Bewertungsgegenstand | Gesamtobjekt |
| Adresse | 22145 Hamburg, Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg |

1.2 Auftrag

| | |
|--------------------------|---|
| Auftrag | Schriftlicher Auftrag vom 08.02.2023 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand |
| Auftraggeber | Amtsgericht Hamburg Abt. Zwangsversteigerung Schädlerstraße 28 22041 Hamburg |
| Geschäfts-Nr.: | 717 K 2/23 mit Beschluss vom 07.02.2023 |
| 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 der Aufhebung einer Gemeinschaft |
| Art des Wertes | Verkehrswert / Marktwert ¹ |
| Wertermittlungsstichtag: | 31.05.2023 (= Tag der letzten Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 31.05.2023 (= Wertermittlungsstichtag) |

1.3 Ortsbesichtigung

| | |
|-------------------|--|
| Datum und Uhrzeit | 06.04.2023: um 12:00 Uhr bis 12:50 Uhr (Außenbesichtigung), sowie 31.05.2023: um 12:30 Uhr bis 13:55 Uhr (Innenbesichtigung) |
| Teilnehmer | Antragstellervertreter am 06.04./ 31.05.2023, sowie am 31.05.2023 Antragsgegnerin zu lfd. Nr. 1 des Beschlusses vom 07.02.2023 dto. Antragsgegner zu lfd. Nr. 2 des Beschlusses vom 07.02.2023 dto. Antragsgegnerinverteiler zu lfd. Nr. 3 des Beschlusses vom 07.02.2023 Klaus Görtz (Sachverständiger) |

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (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 13.01.2023
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.01.2023
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 24.01.2023
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 31.01.2023

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmeschein/ Fertigstellungsbescheinigung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten H. Knoblauch, Ahrensburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" aus dem Jahre 1967/ 1969 sowie zum Bauvorhaben "Einbau einer ölbefeuerten Zentralheizungsanlage mit einem 5.000 l Kellertank" der A. Rathje, Ahrensburg aus dem Jahre 1968
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 24.03.2023
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 17.03.2023
- » Darstellender Teil, Gesetz und amtliche Begründung zum Bebauungsplan "Rahlstedt 78 / Volksdorf 25" nebst Verordnung und Anlage (Darstellung des Plangebiets) zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan "Rahlstedt 78 / Volksdorf 25"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietspiegel 2021"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2020", 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 21.03.2023
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 10.07.2023
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2023/ 2022 sowie 31.12.2020; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 06.07.2023))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches 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 Reihenhausgrundstücke. 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 Hamburg | Grundbuch von Meiendorf | Gemarkung Meiendorf | Band 98 | Blatt 2964 |
| Flurstück(e) 1092 | Lage Von-Suppé-Straße 60 Millöckerweg | Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen - | | Größe 1.014 m ² |
| Hinweis: | Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschermerke) vorhanden. | | | |
| | | Gesamtfläche: | | 1.014 m ² |
| | | davon zu bewerten | | 1.014 m² |

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 4): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 717 K 2/23, ON 25); eingetragen am 16.01.2023.

Maßgeblichkeit: Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 21.03.2023 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

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, parkartige Grünqualität sichern".²

Artenschutzprogramm Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsraum als "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen wie Hecken, Gehölzbeständen, Bäume und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)" und "parkartige Strukturen dargestellt".³

² Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung 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 aller naturnahen oder spontanen Biotop-elemente sowie Entwicklung entsprechender Biotope zur Verbindung/ Vernetzung, 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.

Maßgeblichkeit:

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Mithin wird im Gutachten 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 -

"Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" vom 30.11.1982 nebst dessen Änderung vom 04.11.1997, als qualifizierter Bebauungsplan i.V.m. der BauNVO i.d.F. von 1990.

Festsetzungen: ⁴

sowie:

WR 1 o

- 1 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- es sind max. 2 WE zulässig (WE = Wohneinheiten),
- die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster (s.u.) mit Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 26 m (gemessen ab der vorderen, von der Verkehrsfläche "Von-Suppé-Straße" straßenseitigen Baugrenze als sog. straßenparallele Baustange zur Herstellung einer straßenparallelen Randbebauung) festgelegt,
- auf den mit "A" bezeichneten Flächen der Anlage zur Änderung des Bebauungsplans "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" zufolge wird im gesamten Plangebiet eine Drempehöhe für eingeschossige Gebäude auf 1 m allseitig begrenzt.
- auf den mit "A" bezeichneten Flächen der Anlage zur Änderung des Bebauungsplans zufolge sind in den Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig,
- auf den mit "A" bezeichneten Flächen der Anlage zur Änderung des Bebauungsplans zufolge ist eine am Bestand orientierte Grundfläche ("GR") für bauliche Anlagen von 175 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Für Terrassen kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt wurde.

Art der baulichen Nutzung

WR (Reines Wohngebiet) gemäß § 3 BauNVO 1990

| Maß der baulichen Nutzung | Voll- geschosse ⁵ | GR ⁶ | Bemerkungen |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| Zulässige Nutzung | 1 | 175 | o = offene Bauweise |
| Tatsächliche Nutzung | 1 | 180,5 | 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.
- » Die Altbebauung und dessen bauliche Anlagen sind noch vor Aufstellung des am Stichtag geltenden Bebauungsplans "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" errichtet worden. Mithin genießen diese am Wertermittlungstichtag Bestandsschutz.

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bebauungsplan "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25").

⁵ Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1990 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

⁶ Das zulässige Maß der baulichen Nutzung i.S. der zulässigen Grundfläche "GR" ist nach Anlage zur Änderung des Bebauungsplans "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" angegeben, während das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung nach § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO ermittelt und in Anlage G 17 (Bauzahlen) nachgewiesen ist.

- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand einhalten.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das Grundstück ist bezüglich der zulässigen GR baulich überausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass An- und Aufbauten aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sind.

Sonstiges

- » Im Plangebiet ist ein schützenswerter Grünbestand vorhanden. Nach Ziff. 5 (S. 10) der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Rahlstedt 78/ Volksdorf 25" zufolge sind im Plangebiet die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (HmbGVBl. S. 167) zu beachten.
- » Das gegenständliche Objekt befindet sich in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 201a des BauGB) als Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung: Demnach gilt die Verordnung gem. § 201a S. 2 BauGB für die Anwendung der Regelungen in § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, § 175 Abs. 2 S. 2 und § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, mithin für die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts, die für die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus und die Anordnung städtebaulicher Gebote, insbesondere des Baugebots. Da es sich, wie gegenständlich, bei alledem um die Bestandsimmobilie mit bestehendem Wohnraum handelt, der im Falle einer Vermietung einer Wiedervermietung und eben nicht einer Neuvermietung zurechenbar ist, wird in der Gesamtbetrachtung davon ausgegangen, dass von den Beschränkungen kein Werteeinfluss ausgeht und sich die Lage des gegenständlichen Grundstückes im Geltungsbereich der Rechtsverordnung wertneutral auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstückes auswirkt. Daher wird sie nicht weiter berücksichtigt.

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 1092 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.

Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem hier zur Bewertung anstehenden bebauten Grundstück ist am Tage der Ortsbesichtigung ein Kfz-Stellplatz in der Garage vorhanden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die nach § 48 Abs. 1 HBauO zu beurteilende Kfz-Stellplatzpflicht erfüllt ist.

Baulasten

In dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.⁷

Auflagen und Beschränkungen

Unbekannt.

⁷ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Unvermieteter und vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzter (bezugsfreier) Zustand.

Energetische Eigenschaften

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

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- **Ortslage**

| | |
|---|-------------------------|
| Bezirk Hamburg-Wandsbek: | Einwohner: ca. 442.700 |
| Stadtteil Rahlstedt: | Einwohner: ca. 92.500 |
| (Quelle: Stand: November 2021; www.statistik-nord.de) | |
| Entfernung zur Hamburger Innenstadt | ca. 14,8 km (Luftlinie) |

- **Verkehrsanbindung**
 - *Entfernungen* -

| | | |
|-----------------------|-------------------|------------------------|
| Bushaltestelle | "Offenbachweg" | ca. 9 Gehminuten |
| (Linie M24, 275) | "Künneckestraße" | ca. 7 Gehminuten |
| U-Bahnhof | "Meiendorfer Weg" | rd. 1,1 km (Luftlinie) |
| (Linie U1) | | |
 - Hamburger Straßennetz**

| | |
|--------------------------|------------------------|
| B75 - Meiendorfer Straße | rd. 1,1 km (Luftlinie) |
|--------------------------|------------------------|
 - Autobahn** A1 "HH-Stapelfeld" rd. 4,6 km (Luftlinie)
 - DB-Bahnhof** "HH HBF" rd. 14,1 km (Luftlinie)
 - Flughafen** Hamburg-Fuhlsbüttel rd. 11,8 km (Luftlinie)

- **Nähere Umgebung**

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "normalen" Wohnlage gewachsenem Einfamilienhausgebieten und erhöht ausgeprägtem Grünbezug auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Einfamilienhaus sowie vereinzelt das Einfamilien-Doppelhaus vorherrschend ist. Bei der das Bewertungsobjekt umgebenden Bebauung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern in straßenparalleler Randbebauung, 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. 1,0 km in geringer Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, etc.. |
| Medizinische Versorgung | Die medizinische Versorgung ist durch 161 niedergelassene Ärzte und 15 Apotheken im Stadtteil sowie dem Krankenhaus "Gesellschaft für Diakonie" in rd. 1,0 km gut ausgeprägt. |
| Schulen, Kindergärten | Im Umkreis von ca. 0,8 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Haupt- und Realschule Meiendorf, Stadtteilschule Deepenhorn, etc. |
| Freizeitangebot | Im Umkreis von ca. 1 km gering ausgeprägt. z.B. Volksdorfer Wald, Deepenhorn Teich, Naturschutzgebiet "Stellmoorer Tunneltal", etc. |
| Kulturangebot | Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt. |

- Beurteilung

Der Stadtteil Rahlstedt liegt im Bezirk Wandsbek und gehört noch zum Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Rahlstedt 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 eingeschossigem Individualwohnungsbau in offener Bauweise und gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Rahlstedt zu den Hamburger Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Von-Suppé-Straße" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund des starken Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **gut** eingestuft. Die umgebenden Bauweisen und Bauformen in guter Durchgrünung rechtfertigen diese Einstufung.

Erschließung

| | |
|------------------------------|--|
| Straße(n) | Das Grundstück liegt an den voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Wohnstraßen "Von-Suppé-Straße" und "Millöckerweg", die mit überwiegendem Ziel-/ Quellverkehr und dementsprechend geringem Verkehrsaufkommen den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dienen. |
| Straßenzustand | Asphaltierte Straßen mit im Bereich des Bewertungsobjektes ein-/ zweiseitig befestigten Gehwegen (Betonplattenbelag) mit Hochborden, einseitig weich befestigten Parkstreifen, einseitigen Beetgräben, Baumanpflanzungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. |
| Versorgung | Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden. |
| Entsorgung | Es besteht Anschluss an die vorhandenen Mischwassersieele. |
| Erschließungsbeiträge | Mit einer geringen Restunsicherheit bezüglich der Erschließungseinrichtung "Millöckerweg" verbunden wird hier von einem beitragsfreien Zustand (für Erschließung <i>und</i> Siel) ⁸ . |

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. |

⁸ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

Grenzverhältnisse

| | |
|---------------------|---|
| Begrenzungen | Durch öffentliche Verkehrsflächen im Süden und Westen sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten. |
| Überbau | Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen. |

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

| | |
|-----------------------------|---|
| Größe | ca. 1.014 m ² |
| Zuschnitt | Etwa trapezförmig geschnitten. ⁹ |
| Grundstücksbreite | Nord-Süd: ca. 26,0 m (mittlere Breite) |
| Grundstücktiefe | Ost-West: ca. 39,0 m (mittlere Tiefe) |
| Besonnung | Normal. |
| Höhenlage zur Straße | Normal. |

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilienhaus mit seitlichem, eingeschossigen und nicht unterkellerten Garagenanbau bebaut. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

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

⁹ 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 frei stehendes und voll unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus. Es ist baulich konstruktiv mit Keller- und Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Walmdach ausgeführt. Zur nördlichen Gebäudeseite ist ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau in der Nutzung als Garage hergestellt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 225,5 m² (einschließlich Ausbaureserve im Dach). Zur Wohnung gehören 5 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Speisekammer, Badezimmer, Gäste-WC, zwei Dielen, ein Windfang (Hauseingangsbereich) sowie eine Terrasse zur Gebäudesüdseite.

- Gestaltungselemente**
- » das Dach ist als Walmdach mit einer zentralen Gaube zur Rückseite (Ostseite) hergestellt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) eingedeckt,
 - » die Fassade ist als einfache Lochfassade in Ziegelfassade mit weißem Anstrich sowie mit braunen einteiligen Holzfenstern abgewickelt,
 - » das Verblendmauerwerk des Erdgeschosses ist mit einem Zierverband (als sog. Kreuzverband) versehen,
 - » das Erdgeschoss ist als Sockelgeschoss hergestellt; dessen weiße Fassaden sind gegenüber dem braunen Verblendmauerwerk des Kellergeschosses farblich abgesetzt und horizontal gegliedert,
 - » der auf der nördlichen Traufenseite angeordnete Hauseingangsbereich ist mit einem niedrigen Hauseingangstreppengestrichel ausgeführt.

Histografie (Auswahl)

ca. 1969

- **baulicher Ursprung** -

Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.

ca. 2014

- **Modernisierungen** -

Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch teilweise Erneuerung des Badezimmers (Einbau eines Duschbades in das ehemals vorhandene Wannensbad)

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 2023, 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 durchschnittlich guten baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Es wurden in den vergangenen zwanzig Jahren mit Ausnahme der Erneuerung der Erneuerung des Bades im Erdgeschoss keine weiteren die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich dem Gesamtobjekt zum Bewertungszeitpunkt bei einem tatsächlichen Baualter von 54 Jahren rechnerisch eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 26 Jahren zurechnen. Da umgekehrt aber die nunmehr kurz- bis mittelfristig anstehenden finanziellen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen sowohl an "Dach und Fach" als auch in die maßgebliche Verbesserung des Wohnwerts der Immobilie für den jeweiligen Eigentümer unabweisbar sind, sind die anstehenden Maßnahmen durch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modellkonform) im Rahmen der Verkehrswertermittlung hinreichend zu würdigen. Mithin:

| | | |
|--|------|--------------|
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | 80 | Jahre |
| Wirtschaftliches Alter (fiktiv) | 21 | Jahre |
| Restnutzungsdauer | 59 | Jahre |
| Fiktives Baujahr | 2002 | |

3.2 Flächenangaben¹⁰

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.¹¹ Nach aktueller Sachwertrichtlinie wird der (nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten H. Knoblauch, Ahrensburg aus dem Jahr 1967 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 | 469,9 |
| Garagenanbau | EG - DG | 46,2 |
| Summe [m²] | | 516,1 |

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 gegenständig 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 2021 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

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 H. Knoblauch, Ahrensburg vom 25.07.1967 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Rohbaumaßen.

¹⁰ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 17 (Bauzahlen) nachgewiesen.

¹¹ Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

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 Dachgeschoss (als sog. Ausbaureserve) sowie eine Terrasse im Erdgeschoss vorhanden sind, die zum Wohnraum des Objekts gehören und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind.

Vor dem Hintergrund, dass die im Dachgeschoss des Einfamilien-Wohnhauses belegene Ausbaureserve dauerhaft durch eine ortsfeste Treppe sowie die Terrasse mit den im Erdgeschoss belegenen Räumen der Wohnung verbunden sind, werden sowohl die der Ausbaureserve als auch die der Terrasse zurechenbaren Grundflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche mit angerechnet.

Da die beim Ortstermin vorgefundenen Flächen im Dachgeschoss und die Terrasse im Erdgeschoss nach WoFIV zur anrechenbaren Grundfläche der Wohnung hinzuzurechnen sind, und darüber hinaus die Terrasse im Erdgeschoss den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöht und im Übrigen bei der Berechnung der Wohnfläche gemäß der WoFIV mit angerechnet wird, 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.

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Regelanrechnung von Terrassenflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden halben Einfamilien-Doppelhauses wie folgt dar:¹²

| Geschoss | Räume | Wohnfläche [m ²] |
|-----------------------|--|---|
| Kellergeschoss | Hobbyraum (50 v.H. angesetzt) | : ca. 14,70 m ² |
| Erdgeschoss | Zimmer - <i>vorne/ links</i> - (Wohnen) | : ca. 29,57 m ² |
| | Zimmer - <i>vorne/ rechts</i> - (Essen) | : ca. 9,54 m ² |
| | Zimmer - <i>hinten/ links</i> - (Schlafen) | : ca. 18,37 m ² |
| | Zimmer - <i>hinten/ mitte</i> - (Kind 1) | : ca. 13,97 m ² |
| | Zimmer - <i>vorne/ links</i> - (Kind 2) | : ca. 10,01 m ² |
| | Küche | : ca. 9,60 m ² |
| | Gäste-WC | : ca. 1,56 m ² |
| | Badezimmer | : ca. 6,34 m ² |
| | Eingangsdiele | : ca. 6,98 m ² |
| | Diele | : ca. 13,34 m ² |
| | Terrasse (25 v.H. angesetzt) | : ca. 5,86 m ² |
| Dachgeschoss | Ausbaureserve | : ca. 85,7 m ² |
| | Gesamt | : ca. 225,49 m² rd. 225,5 m² |

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Westen, von der Wohnstraße "Von-Suppé-Straße" aus über eine befestigte und mit Betonplattenbelag versehene Zufahrt. Als inneres Erschließungselement vom Keller- zum Erdgeschoss bzw. zum Dachgeschoss dient eine einläufige und halbgewendelte Linkstreppe.

Innen erschließt sich die Wohnung durch die Eingangsdiele (sog. Dielen-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.¹³

Das Raumprogramm der Wohnung ist zweiseitig (West-Ost) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem Esszimmer am Wohnzimmer der Terrasse sowie der Küche und das Gäste-WC sind von der Eingangsdiele aus gesehen nach Westen, die Individualräume wie Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Badezimmer sind nach Osten orientiert.

¹² 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 17 (Bauzahlen).

¹³ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

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 vorgelagerte Terrasse 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 Südseite trägt sie insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei nach Modernisierung dann (fiktiv) anzunehmender überwiegend mittlerer Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,46 und liegt im unteren Bereich üblicher Relationen.¹⁴

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 Zwei- bis Dreipersonenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die relativ offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich nach Westen und Individualbereich nach Osten ermöglicht ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Entfällt.

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") und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Von-Suppé-Straße 60", 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.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre ca. 1969.

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 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. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Baubeschreibung

Objektart

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Objektart | Einfamilienwohnhaus |
| Bauform | Freistehend |
| Lichte Raumhöhen | KG ca. 2,06 m, EG ca. 2,56 m |

¹⁴ 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.

Konstruktion / Fassade

| | |
|-----------------------------|---|
| Gründung/Fundamente | Streifenfundamente mit ebener Bodenplatte (flach gegründet) |
| Wandkonstruktion | Massivbau |
| Geschossdecken | Stahlbeton |
| Hauptbaustoff | Mauerwerk |
| Fassade Gestaltung | Lochfassade |
| Fassade Außenfläche | Ziegelfassade |
| Fassade Wärmedämmung | nicht vorhanden |

Kellergeschoss

| | |
|---------------------------------|--|
| Keller | vollständig unterkellert, teilweise versenkt |
| Kellerdecke | Stahlbeton |
| Boden | Z.T. Fliesenbelag, z.T. Linoleum |
| Wände | geputzt und gestrichen, z.T. gestrichen |
| Decken | geputzt und gestrichen, z.T. gestrichen |
| Treppe | Massivtreppe |
| Treppenbelag | Werkstein |
| Kellerdecke-Wärmedämmung | nicht vorhanden |
| Heizung | Zentralheizung, Heizwerttechnik (Hersteller: Buderus, Loganaquell, Ölheizkessel, Bauj. 1968), kellergeschweißter Innentank (5.000 l) |
| Befeuerungsart | Öl |
| Warmwasser | Zentrale Warmwasserbereitung |

Treppen / Eingangsbereich

| | |
|------------------------------|---|
| Hauseingangstür | Holztür mit Oberlicht und Glasausschnitte im Seitenteil |
| Wetterschutz | Überdachung durch Dachüberstand, Eingangsdiele (innen) |
| Treppenhaus Wände | geputzt und gestrichen |
| Eingangsbereich Decke | Holzpaneeldecke |
| Treppen | Metalltreppe, Massivtreppe (Kellertreppe) |
| Treppenform | einläufig, halbgewandelt |
| Treppenbelag | Holzstufen, Werkstein (Kellertreppe) |
| Treppengeländer | Metallgeländer |
| Stromanlagen | ausreichend nach VDE |

Dach und Dachraum

| | |
|--------------------------|--|
| Dachgeschoss | nicht ausgebaut |
| Dachform | Walmdach |
| Tragwerk Dach | Holzkonstruktion |
| Dachaufbau | Kaltdach |
| Dacheindeckung | Beton |
| Dachaufbauten | nicht vorhanden |
| Dachgauben | stehende Gaube (Rück-/ Ostseite) |
| Dach Wärmedämmung | nicht vorhanden |
| Bodenräume | Bodenabstellraum im Dachgeschoss vorhanden (Ausbaureserve) |

Außenanlagen

| | |
|--------------------|--|
| Einfriedung | vollständig vorhanden, Hecken |
| Bepflanzung | Großbäume, diverse Zierbäume, Rasen, Sträucher, Hecken |
| Befestigung | Zuwegung: Betonplatten (großformatig) |
| Sonstiges | Abfallbehälterstandplatz im Freien mit Müllbehälterschrank |

Wohnung

| | |
|--------------------------------|--|
| Erschließung Horizontal | Diele |
| Innenwände | massive Wände |
| Türen | Holztüren, z.T. Edelholz furnier, Glasausschnitt und Holzrahmen |
| Elektroinstallation | je Raum ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, Schmelzsicherungen |
| Wärmeabgabe | Rippen-/ Plattenheizkörper mit Temperaturbegrenzer |
| Fenster | Holzfenster, Dachlukenfenster |
| Verglasung | Isolierverglasung, Einfachverglasung (Dach, Keller) |
| Wetter-/ Sonnenschutz | Einbaurollladen mit braunen Lamellen |
| Lüftung | Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage |
| <i>Aufenthaltsräume / Flur</i> | |
| Bodenbeläge | Holzfußboden (Parkett) in Würfelverlegung, Fliesen (Werkstein), Textil |
| Wandverkleidungen | bespannt und gestrichen, Tapete |
| Deckenverkleidung | geputzt und gestrichen, Holzpaneelbekleidung |
| <i>Nassräume / Feuchträume</i> | |
| Küche Bodenbelag | Fliesen |
| Küche Wandbelag | Fliesenspiegel, bespannt und gestrichen |
| Bad Ausstattung | EG: Gäste-WC, EG: Duschbad, WC, 2 Waschbecken |
| Bad / WC Bodenbelag | Fliesen |
| Bad / WC Wandbelag | Fliesen (raumhoch bzw. halbhoch, geputzt und gestrichen) |
| Bad / WC Abluftanlagen | natürliche Belüftung über Fenster |
| <i>Sonstiges</i> | |
| Küche | Einbauküche (L-förmig) |
| Terrasse | Betonplattenbelag |

Kleingarage

Konstruktion / Fassade / Ausbau

| | |
|----------------------------|---|
| Gründung/Fundamente | Streifenfundamente |
| Wandkonstruktion | Massivbau |
| Außenwände | Mauerwerk |
| Fassade Außenfläche | Ziegelfassaden |
| Wärmedämmung | Entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt des Baujahres |
| Dachform | Walmdach |
| Tragwerk Dach | Holzkonstruktion |
| Fenster | Glasbausteine |
| Dacheindeckung | Beton |
| Dachentwässerung | Außen, über Rinnen und Fallrohre. |
| Fußbodenbelag | Rohboden |
| Tore | Holz-Kipptor |
| Installation | Einfache Ausstattung; Installation auf Putz |

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 guten baulichen Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus seinem Baualter entsprechenden, baualtersgemäßen Zustand mit einem zugleich damit verbundenen kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch (noch) nicht vollständig 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 wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Ausbau des Dachgeschosses (Ausbaureserve), die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung des Daches, der Außenwände sowie der obersten Geschosslage, die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Wasser, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbau (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 keine wesentlich auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht am Tage der Ortsbesichtigung überwiegend dem mittleren Standard einer eher durchschnittlich ausgestatteten Normalwohnung und wird auch nach Modernisierung fiktiv als insgesamt mittel beurteilt.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

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

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.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Im Gesamtobjekt gegeben. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem zweiseitig ausgerichteten Raumprogramm und einem damit verbundenen geringfügig erhöhten Verkehrsflächenanteil, von dem gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,56 m im Erdgeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel und Schäden festgestellt.

Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen

Nein. Wenngleich die baulichen Anlagen bezogen auf das Ursprungsbaujahr ein rechnerisches Alter von 54 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, am Stichtag zunächst nunmehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren besitzen, wird hinsichtlich des vorgefundenen Modernisierungsrückstaus unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der Beheizung, der Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, der Wärmedämmung der Außenwände und der obersten Geschosslage, der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung von Bädern und der Küche, der Veränderung des Grundrisses durch den Ausbau des Dachgeschosses, etc. im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser zwar (technisch) den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie am Stichtag (noch) nicht wesentlich einschränkt, jedoch aber das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) zurückbleibt und es sich nur durch (energetisch begründete) mittlere Modernisierungsmaßnahmen hieran langfristig nutzen lässt.

Für die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie im Sinne dessen energetischer Eigenschaften, der Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbaus sowie der Veränderung der Grundrissituation durch den Ausbau des Dachgeschosses wird im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass die damit verbundenen finanziellen Investitionen noch disponibel sind, sich insgesamt aber kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken und sich hieraus eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt ableitet.

Da einer notwendigen nunmehr anstehenden umfassenden Modernisierung ansonsten keine (öffentlich-rechtlichen) Beschränkungen entgegenstehen, lässt sich am Stichtag eine den baulichen Anlagen zurechenbare (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von dann rund 59 Jahren bei einem (fiktiven) Baualter von 21 Jahren des Gesamtobjektes angeben.

Kosten für erforderliche Modernisierungen

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. 981 EURO/ m² Wohnfläche (alterswertgemindert) 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 erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung kleinere Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände festgestellt. So weist die Bausubstanz des Bewertungsobjekts in ihrer äußeren Hülle stellenweise und vereinzelt sichtbare Schäden / Instandhaltungsrückstände insbesondere am Entwässerungssystem des Daches auf (hier: Fehlstelle an der nach Osten zu-gekehrten Rinne sowie im Eckbereich des Anschlusses von Garage und Wohngebäude mit der dort vorhandenen provisorischen Anschlussbefestigung der Rinne).

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Entfällt. Im Gutachten wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die vorgefundenen Schadensbilder und Instandhaltungsrückstände den Gebrauchswert der Immobilie bis zu deren Beseitigung nicht wesentlich einschränken und kurz- bis mittelfristig mit problem- und schadensspezifischen Schadensbeseitigungsmaßnahmen sowie vertretbarem Aufwand beseitigt werden können. Jedoch wird erneut explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Kosten 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 überwiegend baualtersgemäßen und im Wesentlichen deutlich überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend mittlerer Ausbauqualität auf. Es sind normale Verschleißerscheinungen sowie ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude überwiegend gemäß den zum Zeitpunkt des baulichen Ursprunges geltenden energetischen Anforderungen errichtet und ansonsten im Zeitablauf mit Ausnahme der Einbaus eines Duschbades nicht modernisiert. Es sind weitere kurz- bis mittelfristig notwendige Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in West-Ost-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses wird nach erforderlicher Modernisierung (fiktiv) als insgesamt überwiegend **mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 3,06).

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 | 1.014 | 787 | | | | | ja 798.018 |

Bodenwert (rentierliche Anteile) 798.018

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 798.018

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 798.018

Entspricht rd. 73,1 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle¹⁵: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2023

Ausgangsrichtwert: 806,12 EUR/ m² (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 800 m², Von-Suppé-Straße 62)

806,12 EUR/ m² (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 800 m², Millöckerweg 16)

Ansatz: 806,12 EUR/ m

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 1.014 m²
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 1.014 m²: 0,9963
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 800 m²: 1,0607
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 800 m² auf 1.014 m²:
 $0,9963 / 1,0607 = - 6,07\% = - 48,93 \text{ €/ m}^2$ (Abschlag für Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße
+ 4,0% = 32,25 €/m² (Zuschlag für Eckgrundstück)

angepasster Bodenrichtwert = 789,44 €/ m² **rd. 789 €/ m²**

¹⁵ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlagen G 6/1-2 (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

Bodenrichtwerte für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2023):¹⁶

- » 806,12 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front "Von-Suppé-Straße 62" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 800 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: 01137466
- » 806,12 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front "Millöckerweg 16" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 800 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: 01137463

Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in den Bodenrichtwertzonen vorherrschenden Gegebenheiten und die Bodenrichtwerte sind aktuell. Die in den Bodenrichtwertzonen am Stichtag vorherrschenden Wertverhältnisse sind hinsichtlich der betraglichen Höhen der beiden Bodenrichtwerte identisch, so dass es einer Zerlegung des Flurstückes nach Flächenanteilen am gesamten Baugrundstück (1.014 m²) zur Ermittlung des gewogenen Bodenrichtwerts nach Flächenanteilen für die Wohnnutzung nicht bedarf.

Weiters wird aber aufgrund der gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstück abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmale für das Bewertungsgrundstück (hier: Grundstücksgröße und Abweichung wegen abweichender Straßenlage als Eckgrundstück) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassungen wird auf die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 178 zurückgegriffen.

¹⁶ Ebenda.

5 VERGLEICHSWERT

5.1 Vergleichswertermittlung

| Nutzung | | | Ausstat- tung*) | Bau- jahr | Bau- form | Fläche (m ²) | Gebäudedefaktor EUR/ m ² | Wertbestimmend | |
|------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------------------|--|----------------|-----------|
| In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | ja | EUR |
| w | A | Wohnen / KG-DG | 3,06 | 1969 | EFH | 225,5 | 5.708 | ja | 1.287.154 |

w = Wohnen

*) Standardstufe gem. Anlage G 17

A = Einfamilien-Wohnhaus, freistehend

Vorläufiger Vergleichswert 1.287.154

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Abschläge

Modernisierungskosten an Dach und Fach

(alterswertgemindert)

rd. 981 €/ m² WFL

221.000

VERGLEICHSWERT 1.066.154

Entspricht 100,3 % des Grundstückssachwerts (VWT)

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 2023). 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: 1,0321 für den NormBRW'20 = 660 €/m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,881, für die Baualterklasse 1960-1969), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0615 für die Grundstücksgröße von 1.014 m²), dem Vorhandensein eines Vollkellers (Kellerfaktor: 1,042), dem Vorhandensein einer Garage (Garagenfaktor: 1,008), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,8352 für die (fiktive) Wohnfläche nach Modernisierung/ Dachgeschossausbau: 225,5 m²), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0031 für die Standardstufe 3,06), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilfaktor: 1,03 für den Stadtteil Langenhorn) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,267, für das Berichtsjahr 2021) für erforderlich erachtet.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das tatsächliche Baualter am Bewertungsstichtag größer 30 Jahre ist, ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors, da keine zweiseitige und der Straße "Millöckerweg" zurechenbare straßenrechtliche Erschließungseinrichtung als Gehweg vorhanden ist, des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Geschossfaktors (bei Eingeschossigkeit und (fiktivem) Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (bei fehlender Fußbodenheizung), des Solarenergiefaktors, da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden ist, des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum, sowie des Stellungsfaktors, da freistehendes Gebäude.

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Doppelhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind ist hier davon auszugehen, dass der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (hier Gebädefaktor für ein (fiktiv) umfassend modernisiertes freistehendes Einfamilienhaus) im oberen Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H. und im Hinblick auf den baulichen Unterhaltungs- und am Stichtag (fiktiv) unterstellten Modernisierungszustand der Immobilie wird hier davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 9 v.H. für den Erstbezug nach umfassender Modernisierung nach oben korrigiert und dass ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 5.708 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 stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen

Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" der Immobilie wird ein Abschlag für die (noch) disponiblen Modernisierungskosten in Höhe von rd. 221.000 EUR (rd. 981 EUR/ m² WFL, alterswertgemindert) in der Wertermittlung vorgenommen.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. <i>Bezeichnung</i> | Bau-jahr*) | GND RND | | Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert*) | | Alterswertminderung | | Alterswertg. Herst.-kosten EUR | |
|-------------|---|------------|---------|----|--|---------------------|---------------------|--------|-----------------------------------|---------|
| | | | Jahre | | m ² BGF | EUR/ m ² | Ansatz | % | | |
| A | EFH, freistehend | 1.01 | 1969 | 80 | 44 | 469,8 | 2.627 | Linear | 26,25 | 910.196 |
| B | Kfz-Einzelgarage | | 1969 | 80 | 59 | | 16.002 | Linear | 26,25 | 11.801 |

*) ursprüngliches Baujahr

**) Kostenkennwert für EFH gem. Sachwertmodell der SW-RL

| | |
|--|---------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten | 921.998 |
| + Außenanlagen | 0% |
| | 0 |

| | |
|---|----------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen | 921.998 |
| + Bodenwert | 798.018 |

| | |
|---|------------------|
| Vorläufiger, marktangepasster Sachwert | 1.720.016 |
| - Marktanpassung | 25,34% |
| | 435.852 |

| | |
|---|------------------|
| Vorläufiger, marktangepasster Sachwert | 1.284.164 |
|---|------------------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | | |
|---|-------------------------------|---------|
| - Abschläge | | |
| Modernisierungskosten an Dach und Fach (alterswertgemindert) | rd. 981 €/ m ² WFL | 221.000 |

| | |
|-----------------|------------------|
| SACHWERT | 1.063.164 |
|-----------------|------------------|

Entspricht 99,73 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

6.2 Erläuterungen zum Sachwert

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 119 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 im nicht ausgebauten Dachgeschoss und der Terrasse. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Gebäude A und B

Gebäude A:

Gebäudetyp: 1.01, Einfamilienhaus freistehend, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend mittel - Standardstufe 3,06

Normalherstellungskosten: 844 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,778 (+ 77,8 %) (mit: 1,7780 = 160,2 [Stand: 05/2023] / 90,1 [Stand: Ø 2010])

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.627 €/ m² BGF.

Gebäude B:

Gebäudetyp: KFz-Einzelgarage

Kostenkennwert nach Sachwertmodell (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023): 9.000 € / Stück

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor 1,778

Der angepasste Kostenkennwert beträgt rd. 16.002 EUR.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Brutto-Grundfläche (BGF) und zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmass für die Flächen im Dachgeschoss und der Terrasse. Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

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.

Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.1 Bauliche Anlagen - Objektdaten. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (fiktiv) 59 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 2023, 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 194 Kauffällen aus dem Jahr 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 1,0089 für den NormBRW'20 = 660 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,8425 für den vorläufigen Sachwert 1.720.016 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,8899 bei einem Bodenwertanteil von 46,4%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,942 für die Grundstücksgröße von 1.014 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,961 für die Baujahresklasse 1960 bis 1979), dem Vorhandensein eines Kellers (Kellerfaktor: 1,054), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,2774 für die Wohnfläche: 225,5 m²), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,1087 bei individueller (fiktiver) Modernisierungspunktzahl: 19 Punkte), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilfaktor: 0,948 für den Stadtteil Rahlstedt) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,932 für das Berichtsjahr 2022).

Der Ansatz des Restnutzungsdauerfaktors entfällt, da die Restnutzungsdauer (fiktiv) länger als 50 Jahren ist, ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da keine Ecklage), des Wohnungszahlfaktors (da eine Wohnung vorhanden), des Dachfaktors (da eingeschossig mit Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung vorhanden), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden) sowie der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück (Stellungsfaktor: 1,0 da freistehend).

Es wird ein Sachwertfaktor zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts in Höhe von 0,7466 (bzw. 25,34%, rd. 25,3% als Abschlag) als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen

Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" der Immobilie wird ein Abschlag für die (noch) disponiblen Modernisierungskosten in Höhe von rd. 221.000 EUR (rd. 981 EUR/ m² WFL, alterswertgemindert) in der Wertermittlung vorgenommen.

7 ERGEBNISÜBERSICHT

| | | Verkehrswert § 194 BauGB |
|---|--|------------------------------------|
| Werte | Bodenwert (gesamt) | 798.018 EUR |
| | Sachwert, marktangepasst (vorläufig) | 1.284.164 EUR |
| | Vergleichswert (vorläufig) | 1.287.154 EUR |
| - Abschläge (verfahrenübergreifend) | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Modernisierungskosten rd. rd. 981 €/ m ² WFL | 221.000EUR |
| Verkehrswert | lastenfrei (gerundet) | 1.066.000 EUR |
| Vergleichsparameter | EUR/ m ² WFL | 4.728 |
| | Bodenwertanteil (rd. 798.000 EUR) | 74,9% |
| Grundstück | Grundstücksgröße | 1.014 m ² |
| Flächen | Wohnfläche | 225,5 m ² |
| | Nutzfläche | 0 m ² |
| | Gesamt | 225,5 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 infolge des bestehenden Modernisierungsrückstaus für das Objekt im fiktiv modernisierten Soll-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für den Vergleichswert am Stichtag (hier: 1.092.000 EUR):

4.728 €/m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (4.843 €/m² WFL für den Vergleichswert bzw. 4.829 EUR/m² WFL für den Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Rahlstedt und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

| Quelle | Unterer Spannenwert in €/ m ² / Untere Kauf- preisspanne | Oberer Spannenwert in €/ m ² / Obere Kauf- preisspanne | Mittelwert in €/ m ² / Durchschnittlicher Kaufpreis |
|---|---|---|--|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | |
| Capital Immobilien-Kompass: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR 185-276 m ² WF, Ø 224 m ² WF Objekteigenschaften: vergleichbar Baujahr 1969, 8 Angebotspreise | 5.069 | 10.458 | 6.654 |
| - geschätzter Marktwert EUR | 1.075.000 | 2.510.000 | 1.481.375 |
| ImmoWelt: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Rahlstedt | | | 5.282 |
| - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Von-Suppe-Straße 60 | 4.200 | 9.650 | 5.257 |
| - Marktwert EUR | 1.075.000 | 1.314.000 | 1.194.638 |
| ImmoScout24: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Rahlstedt, 2. Quartal 2023 | 4.136 | 6.702 | 4.863 |
| - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Von-Suppe-Straße 60, Ø Ausstattung | 3.876 | 7.204 | 5.176 |
| Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: - Gesamtkaufpreise EUR Rahlstedt, Ein- und Zweifamilienhäuser | 655.000 | 748.000 | 690.000 |
| - Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend | 100.000 | 9.100.000 | 1.090.000 |
| - Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr 1960-1969 51 Kauffälle | 3.727 | 11.450 | 5.878 |

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig über dem vorläufigen Vergleichswert liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 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 (letztmalig) am 31.05.2023 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 31.05.2023 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 24.07.2023

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 2021, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2022, Hamburg
- Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2023, 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: 18.07.2023]

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
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1998 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

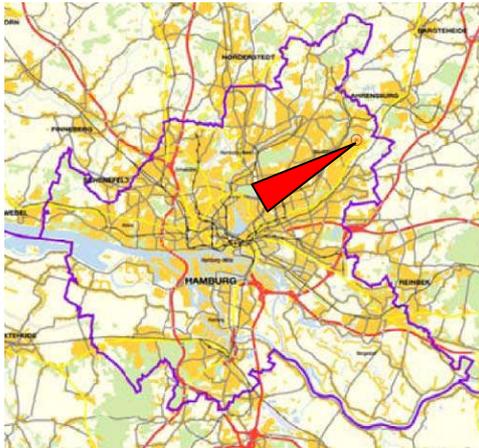
Periodika:

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

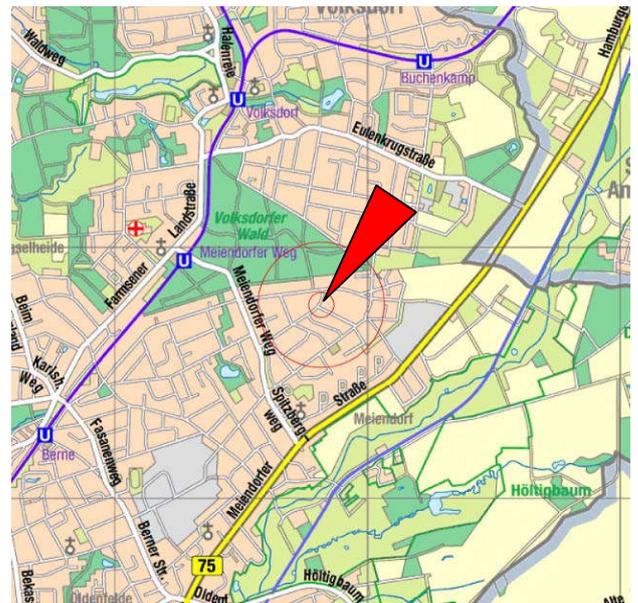
Anlage G 1

Umgebungsplan

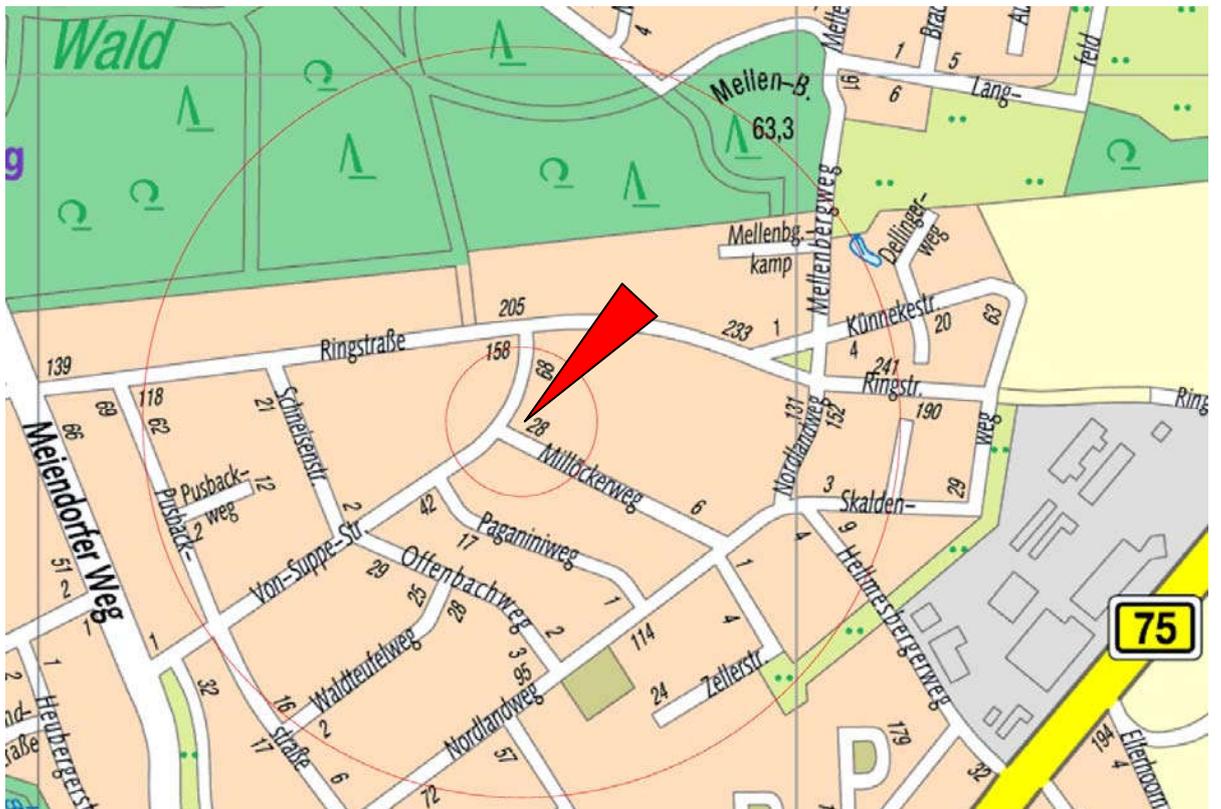
Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000

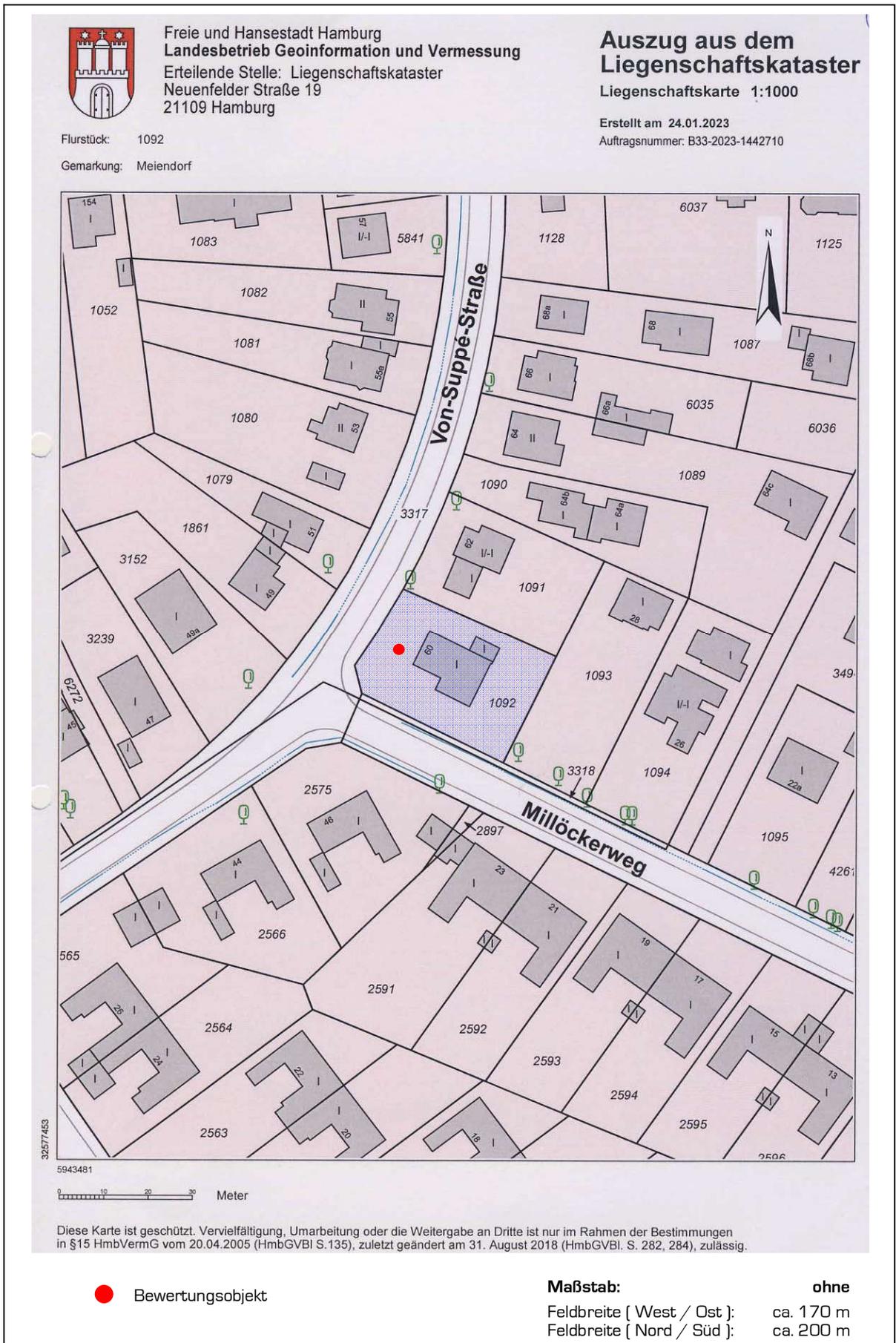


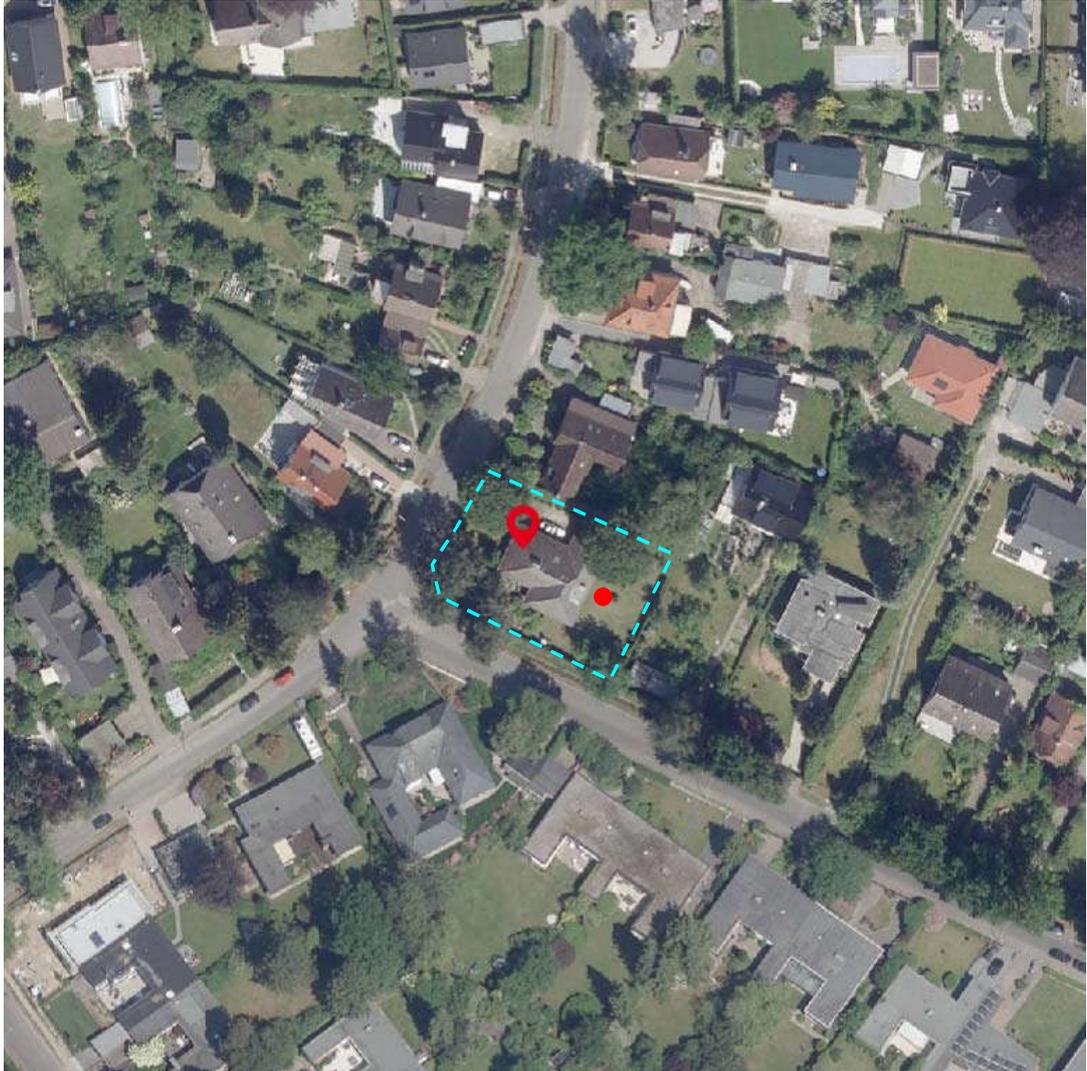
Maßstab: ca. 1 : 60.000



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**





● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



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

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 Erstellt am: 24.01.2023
 Auftragsnummer: B33-2023-1442710

Flurstück 1092 Gemarkung Meiendorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
 Lage: Millöckerweg ,
 Von-Suppé-Straße 60,
 Fläche: 1014 m²
 Tatsächliche Nutzung: 1 014 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
 Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
 Grundbuchbezirk Meiendorf
 Grundbuchblatt 2964
 Laufende Nummer 1

Eigentümer: 4 Gesellschaft bürgerlichen Rechts
 4.1 Erbengemeinschaft

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

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1442710

24. Januar 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Von-Suppé-Straße 60

Für das Flurstück 1092 ---

der Gemarkung Meiendorf ---

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

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

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

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

LGV-F50.011-11.22

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



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

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

Herrn
Klaus Görtz
Elisenstraße 3
22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 2592 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 339
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/11 MD 2964
Hamburg, 17.03.2023

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Von-Suppé-Straße 60 /Millöckerweg
Grundbuch: Meiendorf
Blatt: 2964
Flurstück: 1092

Erschließungsbeiträge

Die Von-Suppé-Straße ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Erschließungsbeiträge bei Kostenspaltung (§ 48 Hamburgisches Wegegesetz)

Die Erschließungsanlage Millöckerweg ist in den Teileinrichtungen Erwerb und Freilegung der Flächen, Fahrbahn und Straßenbeleuchtung endgültig hergestellt.
Für die genannten Teileinrichtungen werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Werden noch weitere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage endgültig hergestellt, sind für diese Teileinrichtungen noch Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Von-Suppé-Straße und Millöckerweg liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielften 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.

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,51 Euro.

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


Petersen

Bodenrichtwertauskunft

- **BRW** aktuell (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser); Lage: "Von-Suppé-Straße 62" -



● 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: 01137466

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land | |
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz | |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zu Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 800 | |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2023 | |
| Bodenrichtwert | 806,12 €/m ² | |

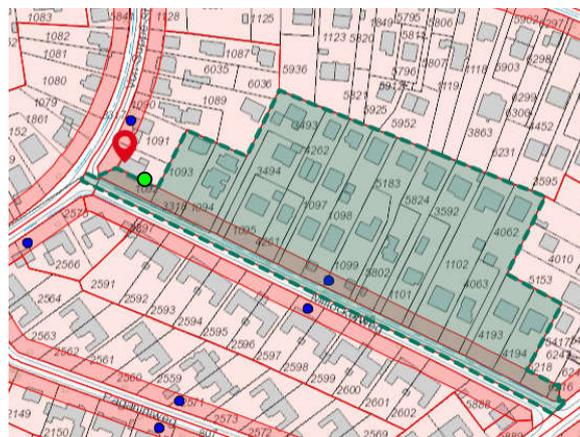
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Adresse | Von-Suppé-Straße 62 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahlstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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

Bodenrichtwertauskunft

- **BRW** aktuell - (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser): Lage: "Millöckerweg 16" -



● 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: 01137463

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land | |
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz | |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zu Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 800 | |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2023 | |
| Bodenrichtwert | 806,12 €/m ² | |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse | Millöckerweg 16 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahlstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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.

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW'22- (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser): Lage: "Von-Suppé-Straße 62" -



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01137466

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land | |
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz | |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zu Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 800 | |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2022 | |
| Bodenrichtwert | 890,97 €/m ² | |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

| | | |
|--------------------|----------------------|--|
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zur Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 1000 | |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2022 | |
| | 840 €/m ² | |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Adresse | Von-Suppé-Straße 62 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahlstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW22- (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser): Lage: "Millöckerweg 16" -



● 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: 01137463

| | |
|------------------------------------|--|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land |
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauart | eh Einzelhäuser |
| Lage zu Straße | F Frontlage |
| Grundstücksfläche | 800 |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2022 |
| Bodenrichtwert | 890,97 €/m ² |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Anbauart | eh Einzelhäuser |
| Lage zur Straße | F Frontlage |
| Grundstücksfläche | 1000 |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2022 |
| | 840 €/m ² |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse | Millöckerweg 16 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahlstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW20 - (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser): Lage: "Von-Suppé-Straße 62" -



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01137466

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

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz | |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zu Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 800 | |
| Gewählter Stichtag | 31.12.2020 | |
| Bodenrichtwert | 700,05 €/m ² | |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

| | | |
|--------------------|----------------------|--|
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zur Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 1000 | |
| Gewählter Stichtag | 31.12.2020 | |
| | 660 €/m ² | |

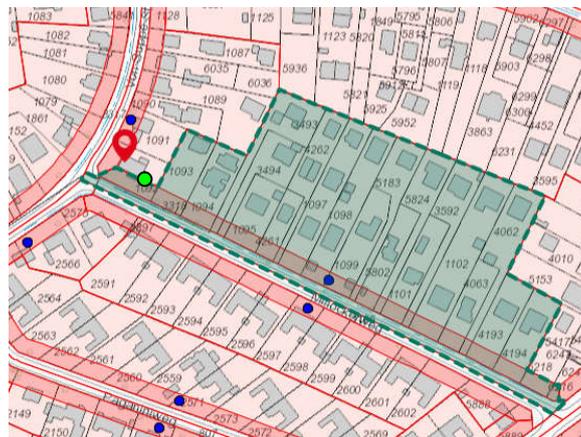
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Adresse | Von-Suppé-Straße 62 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahlstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW20 - (für EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser): Lage: "Millöckerweg 16" -



● 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: 01137463

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

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz | |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zu Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 800 | |
| Gewählter Stichtag | 31.12.2020 | |
| Bodenrichtwert | 700,05 €/m² | |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

| | | |
|--------------------|-----------------|--|
| Anbauart | eh Einzelhäuser | |
| Lage zur Straße | F Frontlage | |
| Grundstücksfläche | 1000 | |
| Gewählter Stichtag | 31.12.2020 | |
| | 660 €/m² | |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse | Millöckerweg 16 |
| PLZ, Gemeinde | 22145 Hamburg |
| Bezirk | Wandsbek |
| Stadtteil | Rahstedt |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 74002 |
| Baublock | 526012 |

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

Anlage G 7

Bebauungsplan

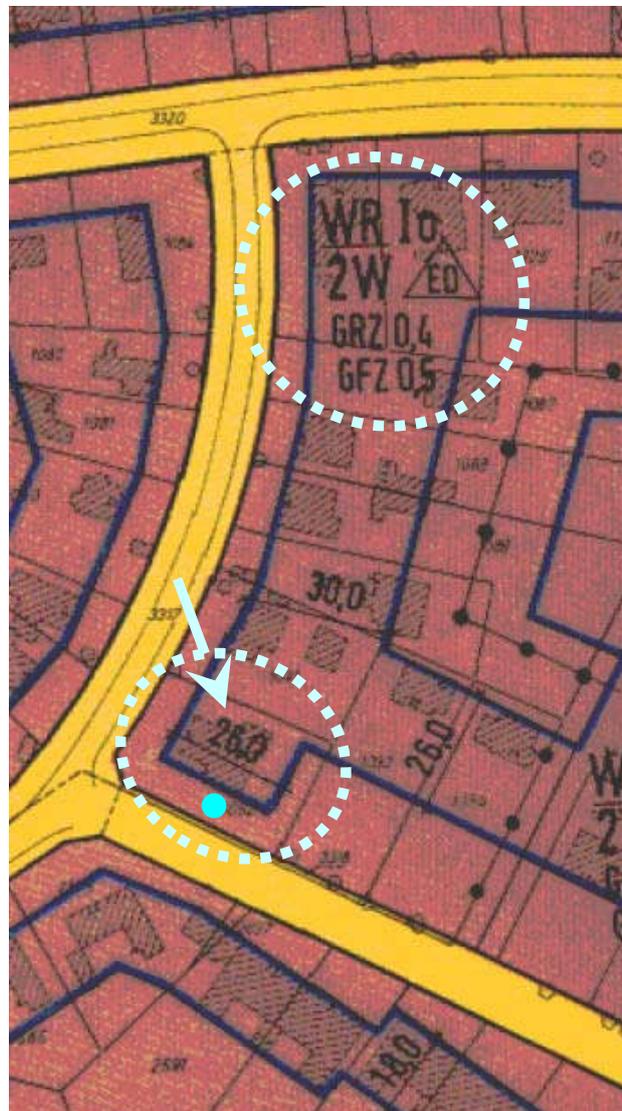
- Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg

22145 Hamburg

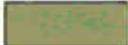


Bewertungsobjekt



Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen

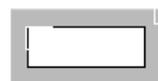
| | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|  | Reines Wohngebiet |
|  | Allgemeines Wohngebiet |
| 2W | Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| | Zahl der Vollgeschosse; |
| z.B. I | als Höchstgrenze |
| o | offene Bauweise |
|  | nur Hausgruppen zulässig |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
|  | Baugrenze |
| | Traufhöhe |
| TH | als Höchstgrenze |
| | Dachneigung |
| z.B. D<35° | flacher als |
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Grünfläche |
|  | Fläche für die Forstwirtschaft |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |

Bebauungsplan

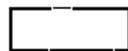
- Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan "Rahlstedt 78 / Volksdorf 25" -



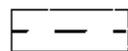
Legende



Plangebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25



Gebiet der Änderung



Sonstige Abgrenzung

z.B. (A)

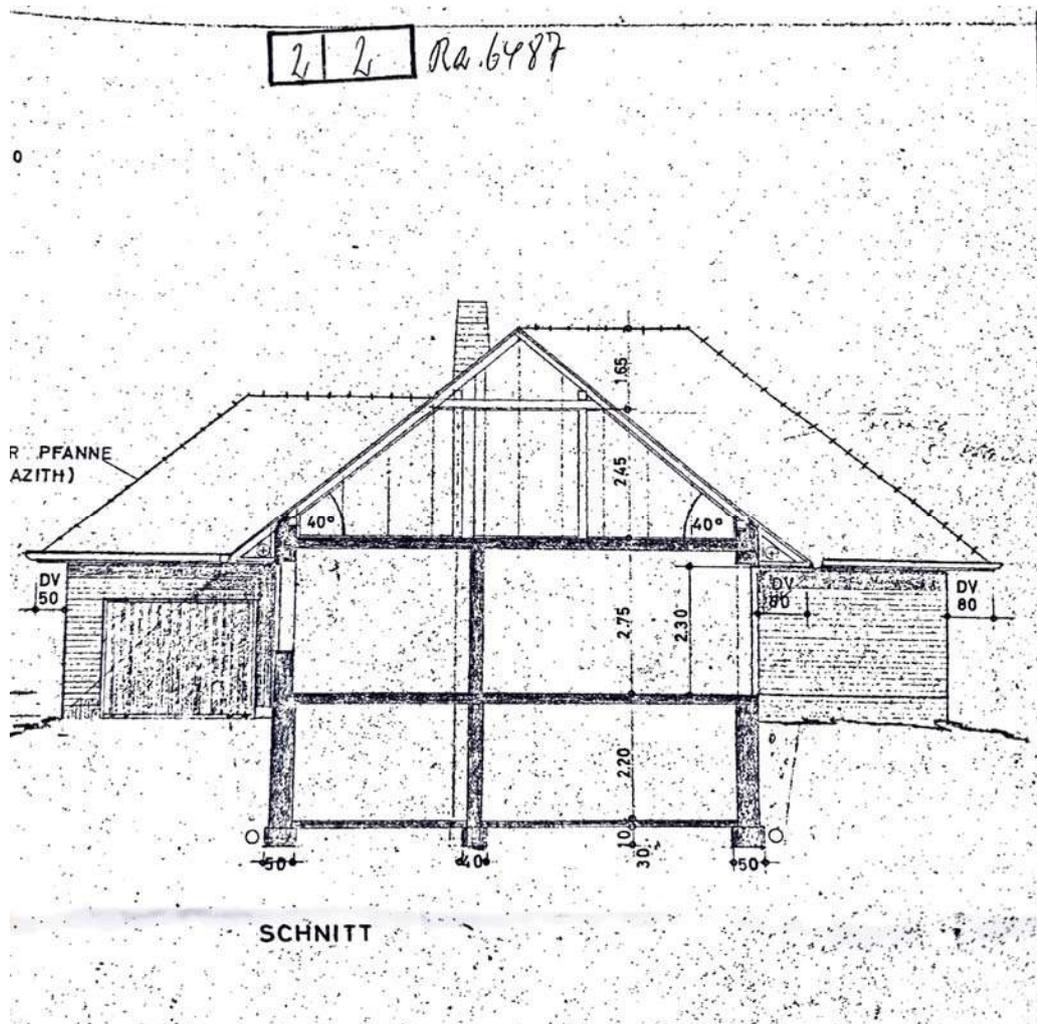
Besondere Festsetzungen (siehe § 2)



Bewertungsobjekt



Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

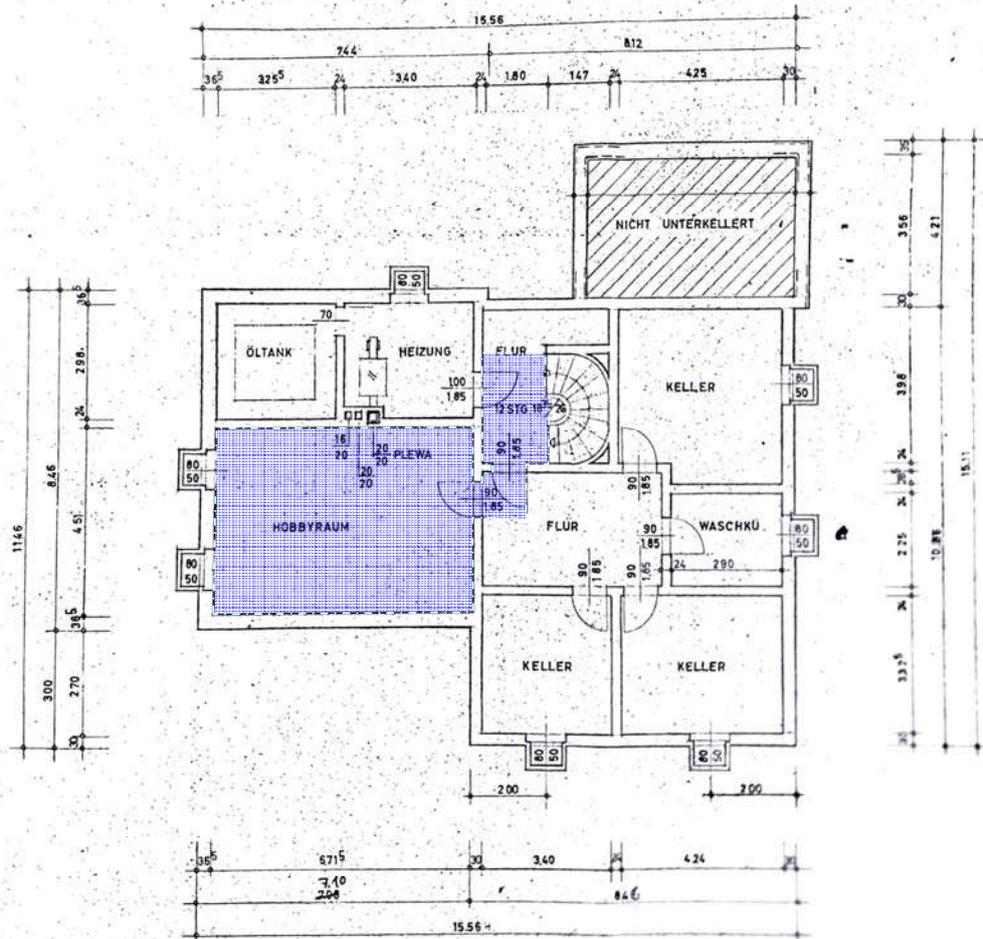


Schnitt (Bestandsplan, BV 2/2)

Hinweis:

Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zum Bauvorhaben
"Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" des Architekten H. Knoblauch, Ahrensburg vom 25.07.1967
 mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

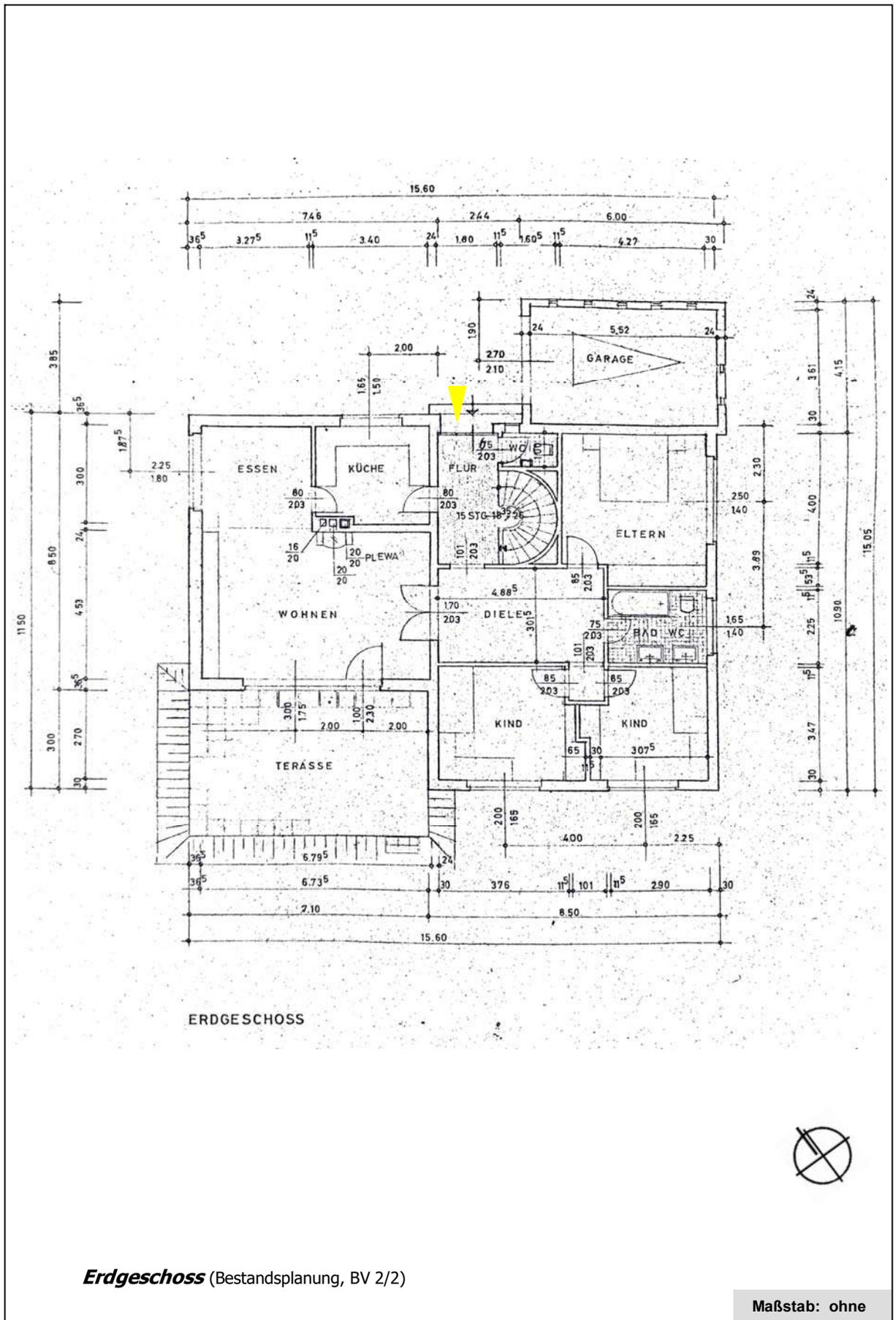
Maßstab: ohne

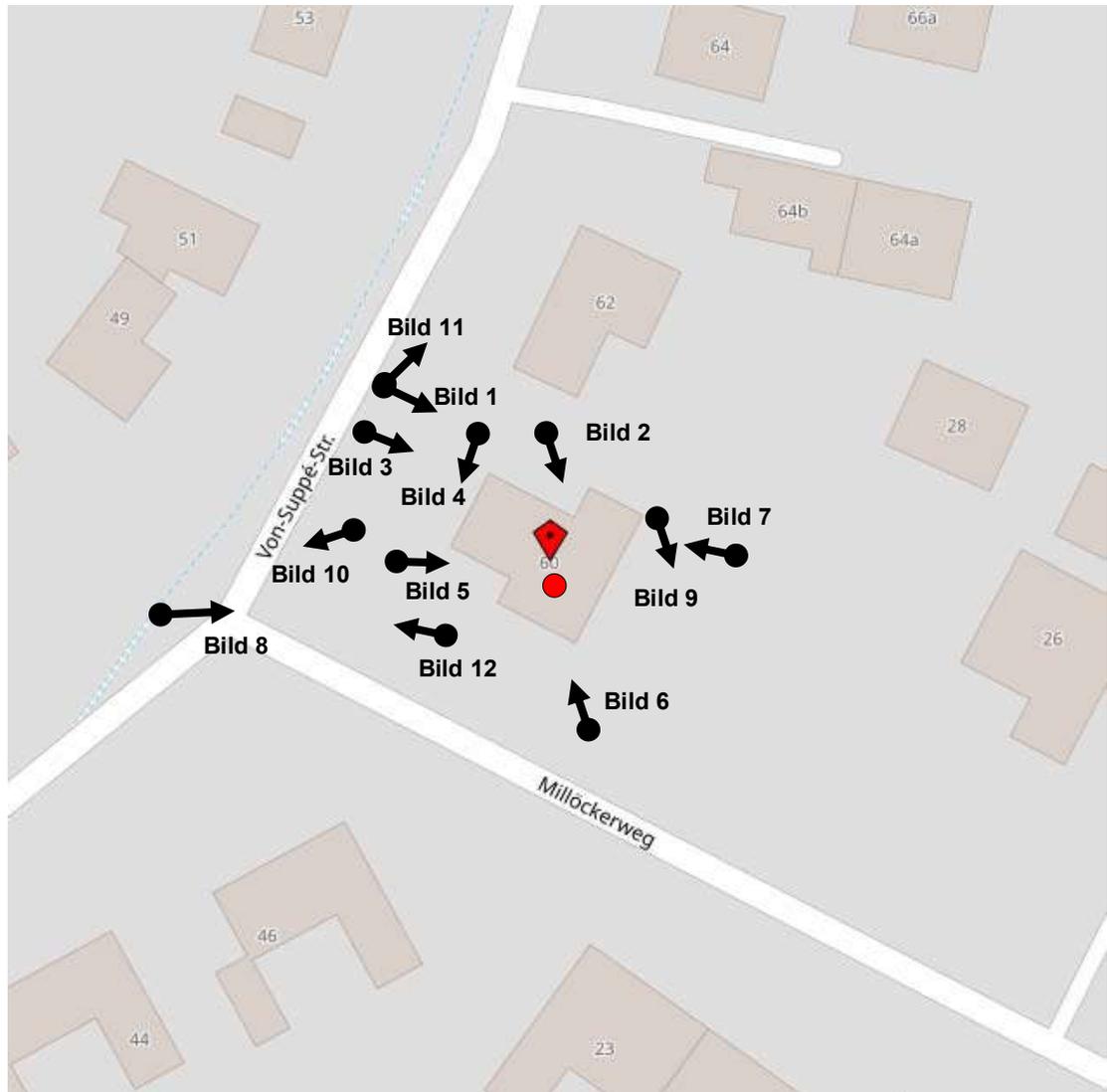


KELLERGESSCH

Kellergeschoss (Bestandsplanung, BV 2/2)

Maßstab: ohne





Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 21.07.2023)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



Anlage G 10

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



Bild 1: Frontansicht "Wohnhaus"

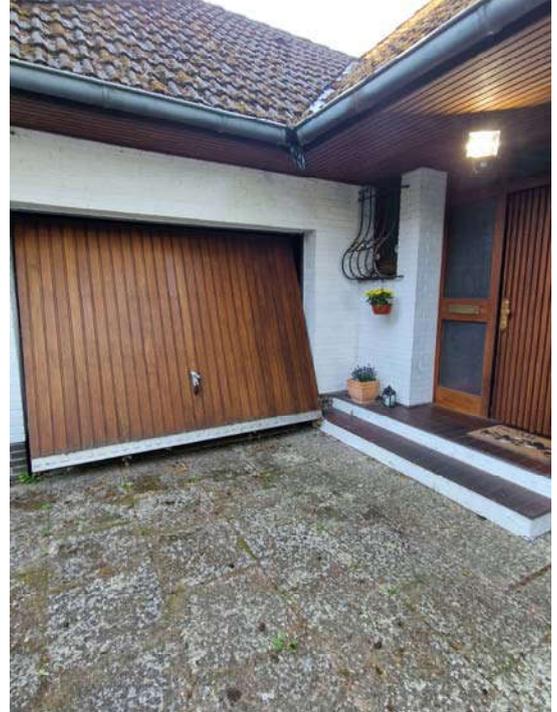


Bild 2: Garagenzufahrt und Hauseingangsbereich



Bild 3: Frontansicht "Essbereich"

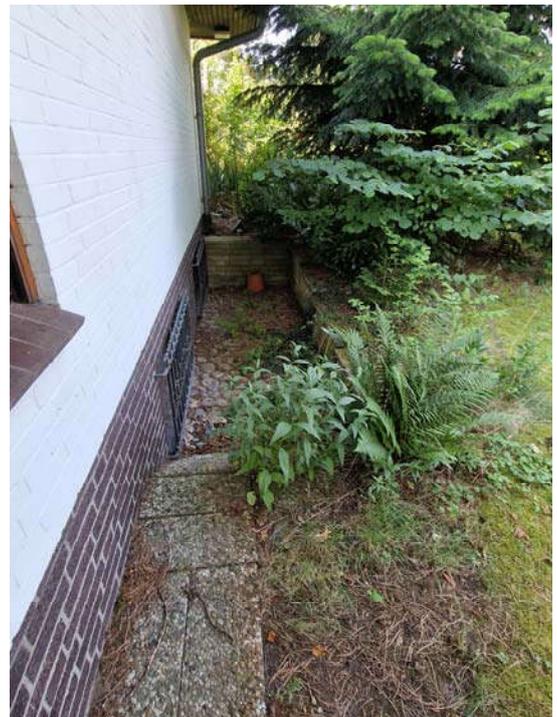


Bild 4: Blick zum Lichtschacht "Hobbyraum"

Anlage G 10/2

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



Bild 5: Südansicht "Terrasse"

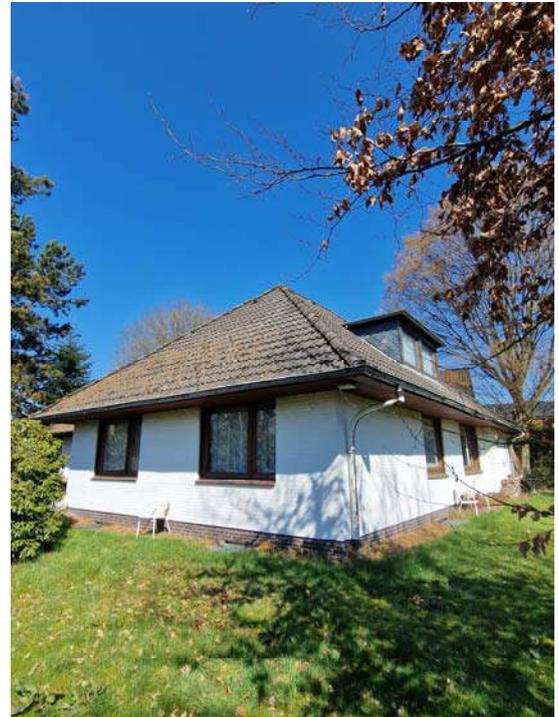


Bild 6: Süd-/ Ostansicht



Bild 7: Rück-/ Ostansicht

Anlage G 11

Gebäudeansichten

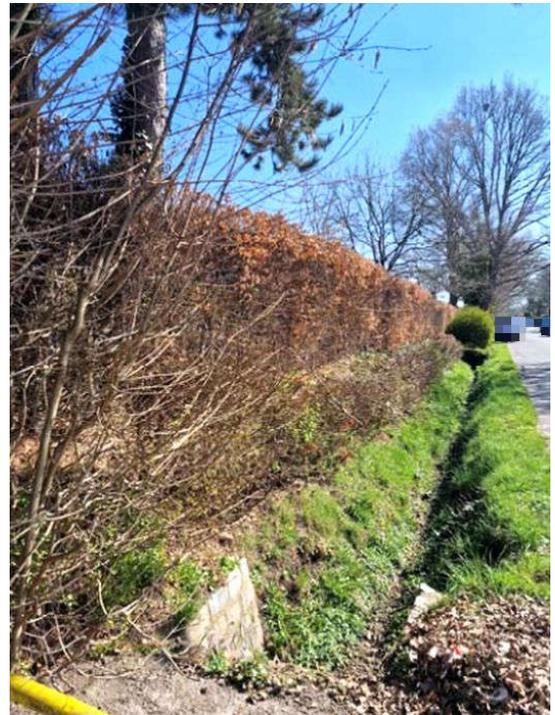
- Außenanlagen -

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

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



Bild 8: fronseitige Einfriedung und Baumbestand (Außenanlagen)



... mit Heckenanpflanzung (hier: Millöckerweg)



Bild 9: Anpflanzungen im Vorgarten



Bild 10: rückseitige Gartenanlage



Bild 11: Abfallbehälterstandplatz

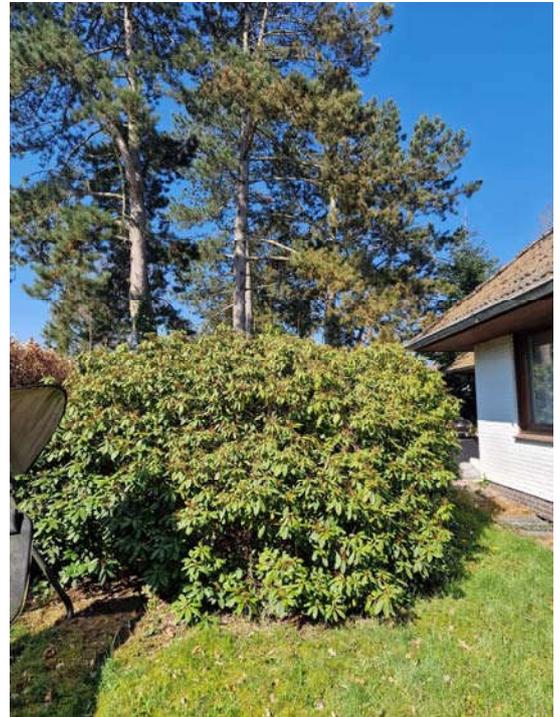


Bild 12: diverse Anpflanzungen



... und Terrasse mit Betonplattenbelag

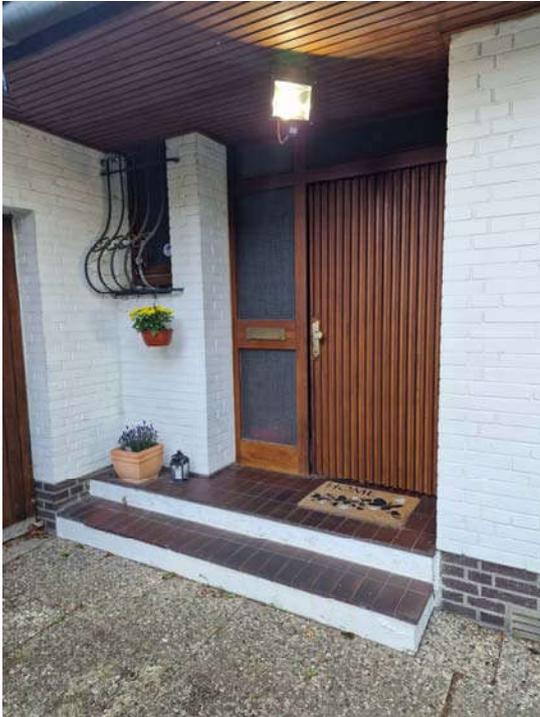
Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich



... Hauseingangsbereich - innen -



... Geschosstreppe als Metalltreppe



... mit hölzernen Stufen

... Ausstattungsdetails (Auszug)



... Türen



... Innentüren, z.T. mit Edelholz furnier, z.T. als Füllungstüren

... Fenster



... Holzfenster als z.T. bodenlange Fensterelemente
(hier: Terrassen-Türfenster)

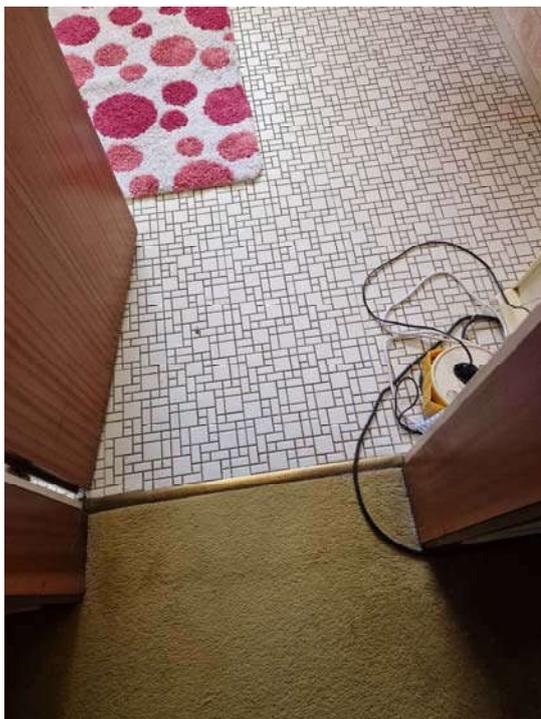


... mit Fliesenbelag (Werkstein - Eingangsdiele)

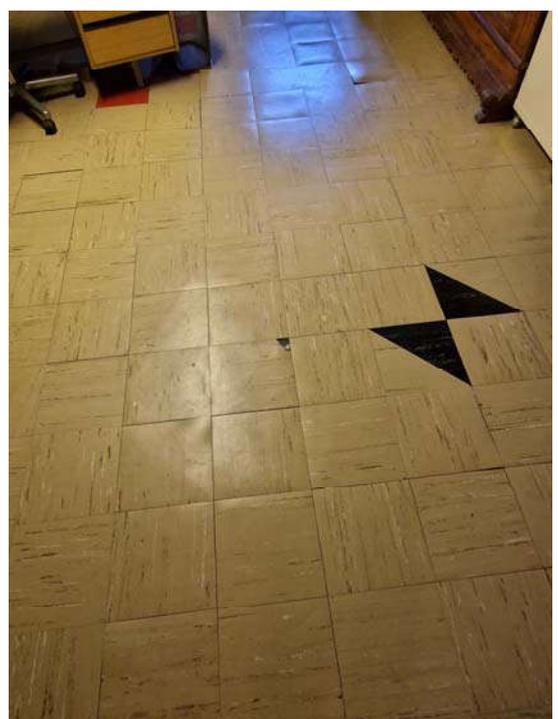


... Holzfußboden (Stab-Parkett in Würfelverlegung)

... Bodenbeläge



... Nassräume mit Fliesenbelag, z.T. Textil



... mit PVC-Belag im Hobbyraum (Kellergeschoss)

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... Badezimmer im Erdgeschoss



... *Duschbad* mit 2 Waschtischen und WC



... Gäste-WC im Erdgeschoss



... Handwaschbecken und WC

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küche



... als L-förmige Einbauküche

... Sonstige



... Offener Kamin im Wohnzimmer

... Beheizung



... Ölzentralheizungsanlage (Bauj. 1968, Hersteller: Buderus, Logana Quell mit zentraler Warmwasserbereitung und Rippenheizkörper und kellergeschweißtem Öltank als Innentank mit 5.000 l Fassungsvermögen

... Sonstige



... Rippenheizkörper mit Temperaturbegrenzern



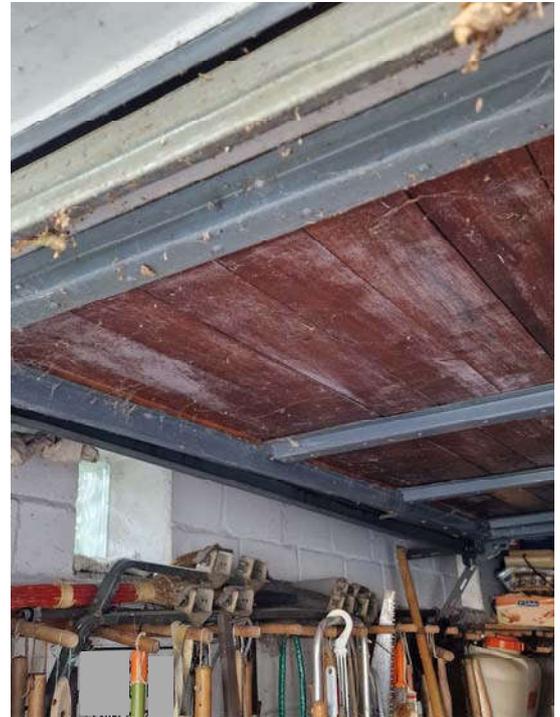
... ELT mit Schmelzsicherungen (Unterverteilung)

Anlage G 15

Gebäudeansichten

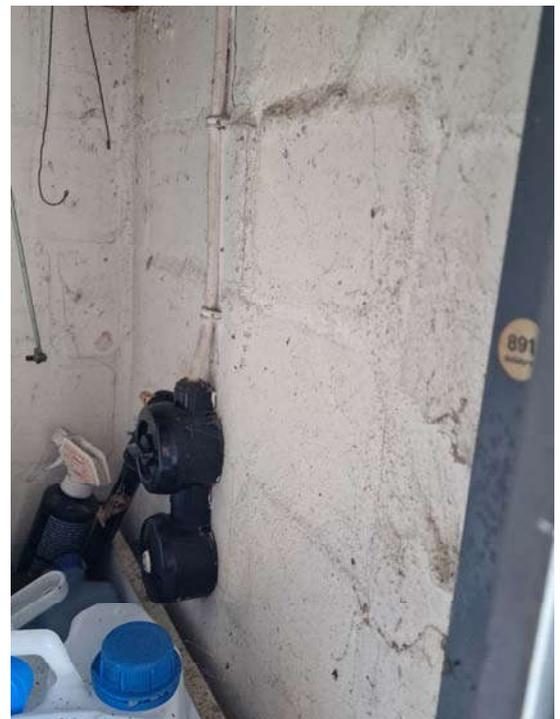
- Garage -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



... mit Holz-Kipptor

... Garage



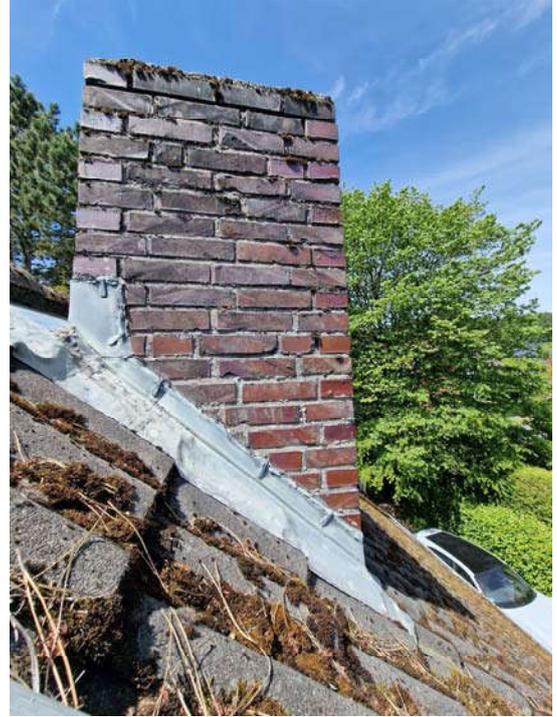
... Beheizung und ELT

Anlage G 16

Gebäudeansichten

- Dach -

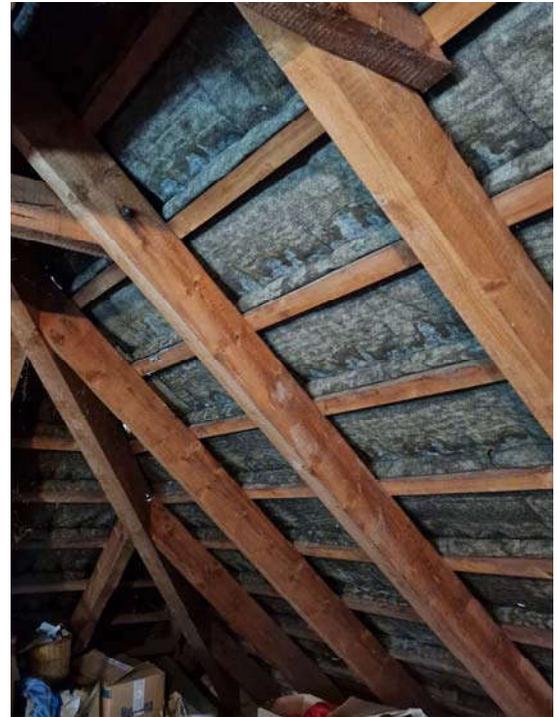
Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -
Von-Suppé-Straße 60/ Millöckerweg
22145 Hamburg



... Dach

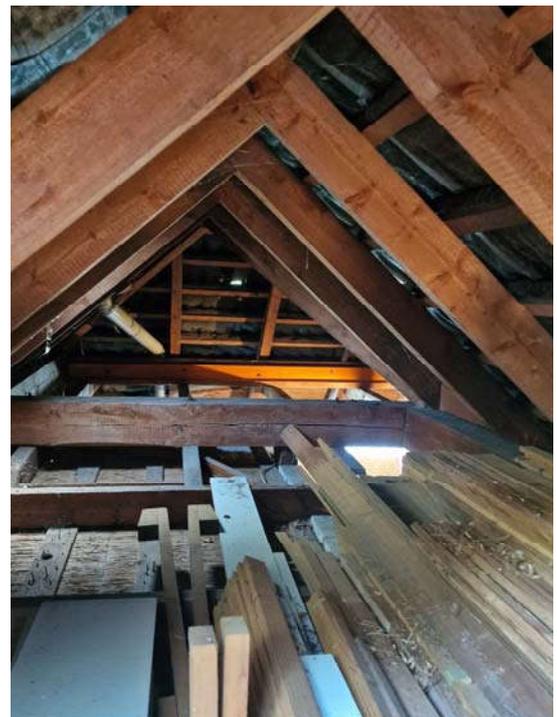
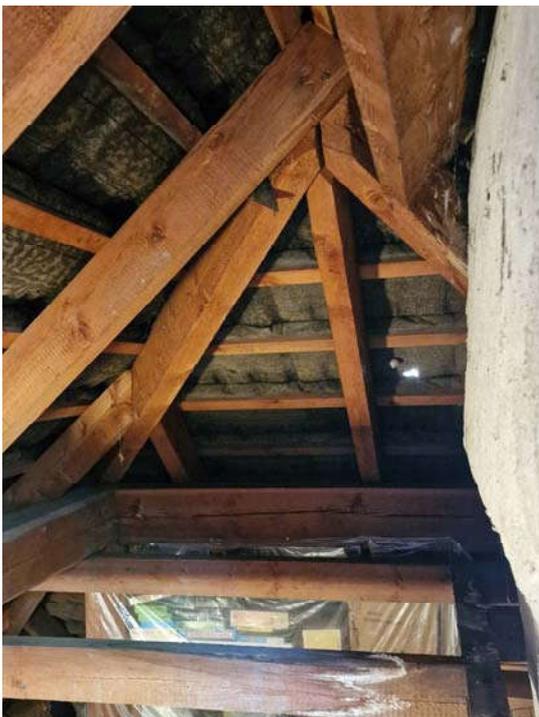


... mit stehender Gaube (Dachaufbaute) zur Ostseite



... hölzerne Pfettendachkonstruktion (ohne Unterdach)

... Dachstuhl



... Kahlbalkenlage

Bauzahlen

| Gebäude-Nr. | Bezeichnung/ Lage | Art | GR [m²] | BGF [m²] | WFL [m²] | NFF |
|------------------------|-------------------------------|-----|--------------|--------------|---------------|-------------|
| A (Wohnhaus) | KG, EG, DG | w | 157,4 | 469,8 | | |
| Summe A | | | 157,4 | 469,8 | 225,49 | |
| Wohnfläche "KG" | Hobbyraum (50 v.H. angesetzt) | w | | 155,0 | 14,70 | 0,1 |
| Wohnfläche "EG" | Wohnen mit Essplatz | w | | | 39,11 | |
| | Schlafen | w | | | 18,37 | |
| | Kind 1 | w | | | 13,97 | |
| | Kind 2 | w | | | 10,01 | |
| | Küche | w | | | 9,60 | |
| | Bad | w | | | 6,34 | |
| | Gäste-WC | w | | | 1,56 | |
| | Eingangsdiele | w | | | 6,98 | |
| | Flur | w | | | 13,34 | |
| Zwischensumme "EG" | Wohnfläche ohne Terrasse | w | | 157,4 | 119,28 | 0,76 |
| | Terrasse (25,0 v.H angesetzt) | w | | | 5,86 | |
| Summe WFL "EG" | | | | | 124,14 | |
| Wohnfläche "DG" | Ausbaureserve | w | | 157,4 | 85,65 | 0,54 |
| Gesamte WFL | | | | 469,8 | 225,49 | 0,48 |
| B (Kfz) | Garage | w | 23,1 | 23,1 | | |

| Grundstücksausnutzung | |
|---|------------------------|
| Grundstücksgröße (Baugrundstück) | 1.014 m² |
| GR [m²] | <i>Gesamt</i> 180,5 m² |
| BGF [m²] | <i>Gesamt</i> 492,9 m² |
| WFL [m²] | <i>Gesamt</i> 225,5 m² |

Abkürzungen/ Erläuterungen

| | |
|-----|--|
| BGF | Brutto-Grundfläche (Regelfall - R) |
| GR | Gebäude-Grundfläche |
| NFF | Nutzflächenfaktor (WF / BGF) |
| w | wohnwirtschaftliche Nutzung |
| WFL | Wohnfläche (gemäß Eintragungen in Bauzeichnungen; eigene Berechnungen) |

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

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

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---------------------------------|---------------|------|------|------|---|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | 1 | | | 23 % |
| Dach | | | 0,75 | 0,25 | | 15 % |
| Fenster und Außentüren | | | 1 | | | 11 % |
| Innenwände und -türen | | 0,75 | 0,25 | | | 11 % |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1 | | | 11 % |
| Fußböden | | | 0,5 | 0,5 | | 5 % |
| Sanitäreinrichtungen | | | 0,5 | 0,5 | | 9 % |
| Heizung | | | 1 | | | 9 % |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1 | | | 6 % |
| Summe: | 0 | 0,75 | 7 | 1,25 | 0 | 100 % |
| gewogene Standardstufe: | | | 3,06 | | | |

| | | | | | | |
|---|------|-------|-------|-------|---------|---------|
| Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m ² BGF]: | 1.01 | 655 € | 725 € | 835 € | 1.005 € | 1.260 € |
|---|------|-------|-------|-------|---------|---------|

| | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| Außenwände | $1 \times 23\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$ | = 192,05 € / m ² BGF |
| Dach | $(0,75 \times 15\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 15\% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ | = 131,63 € / m ² BGF |
| Fenster und Außentüren | $1 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$ | = 91,85 € / m ² BGF |
| Innenwände und -türen | $(0,75 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ | = 82,78 € / m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | $1 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$ | = 91,85 € / m ² BGF |
| Fußböden | $(0,5 \times 5\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 5\% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ | = 46,00 € / m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | $(0,5 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 9\% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ | = 82,80 € / m ² BGF |
| Heizung | $1 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$ | = 75,15 € / m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | $1 \times 6\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$ | = 50,10 € / m ² BGF |
| Kostenkennwert (Summe): | | = 844,20 € / m² BGF |