



Klaus Görtz, M.Sc.

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

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

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

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

- Sachverständiger für
- Immobilienbewertung
- Mieten und Pachten
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Eisenstraße 3

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(In Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Oldenfelde, Band 150, Blatt 4525

Flurstück(e): 765 der Gemarkung: Oldenfelde

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

22145 Hamburg, Berner Straße 52



Verkehrswert

1.360.000 EUR

Wertermittlungsstichtag:	16.08.2025
Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:	16.08.2025
Geschäfts-Nr.:	717 K 41/24
Gutachten vom	17.09.2025

2. Ausfertigung

Dieses Gutachten umfasst 79 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 33 Seiten, Literaturverzeichnis und 23 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
2	Grundstück	9
3	Bauliche Anlagen	16
4	Bodenwert	27
5	Vergleichswert	29
6	Sachwert	32
7	Ergebnisübersicht	36
8	Ehrenwörtliche Erklärung	37
9	Literaturverzeichnis	38

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	39
Anlage G 2	Lageplan.....	40
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -.....	42
Anlage G 4	Wasserrecht - <i>Nachweis Gewässer II. Ordnung</i> -.....	43
Anlage G 5	Baulast.....	44
Anlage G 6	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -.....	45
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft.....	46
Anlage G 8	Bebauungsplan " <i>Rahlstedt 69</i> ".....	49
Anlage G 9	Bauzeichnungen.....	50
Anlage G 10	Fotoübersichtsplan der Außenansichten.....	56
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -.....	57
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -.....	58
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -.....	61
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> -.....	64
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> -.....	69
Anlage G 16	Gebäudeansichten - <i>Garage</i> -.....	71
Anlage G 17	Gebäudeansichten - <i>Swimming Pool</i> -.....	72
Anlage G 18	Gebäudeansichten - <i>Holz-Gartenhaus nebst Holz-Geräteschuppen</i> -.....	75
Anlage G 19	Bauzahlen.....	76
Anlage G 20	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert.....	77

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
b.F.	bebaubare Fläche
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
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1968
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1968
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1968
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit

lfd.	laufend(e)
max.	maximal(e)
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
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

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Bewertungsgegenstand	Gesamtojekt
Adresse	22145 Hamburg, Berner Straße 52

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 18.12.2024 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	Gz: 717 K 41/24 mit Beschluss vom 18.12.2024
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:	16.08.2025 (= Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.08.2025 (= Wertermittlungsstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	05.06.2025 um 12:30 bis 17:45 Uhr (Außen- und Innenbesichtigung) sowie 16.08.2025 um 09:05 Uhr bis 10:50 Uhr (Innenbesichtigung)
Teilnehmer	(Mit-)Eigentümer am 05.06./ 16.08.2025, sowie Klaus Görtz (Sachverständiger)

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtojekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen mit Ausnahme des rückwärtigen Gartenhauses und des daran angebauten Holz-Gräteschuppens 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

- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.11.2024
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 22.11.2024
- » Bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) und Gebrauchsscheine (Schlussabnahmebescheinigung) des Architekten , Hamburg zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1933, des , Hamburg zum Bauvorhaben "Einbau einer ölbefeuerten Warmwasser-Zentralheizungsanlage nebst 3.000 l Außentank" aus dem Jahre 1961, des Architekten , Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines rückwärtigen Anbaus" aus dem Jahre 2006 sowie des , Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" aus dem Jahre 2013
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 05.02.2025
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 27.05.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Grundbuchauszug vom 15.11.2024
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 20.07.2025
- » Darstellender Teil, Verordnung und amtliche Begründung zum Bebauungsplan "Rahlstedt 69"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2023", 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 27.05.2025
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 02.09.2025
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freie und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 31.12.2020/ 01.01.2022/ 01.01.2025; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 20.07.2025))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Erbbaugrundbuches und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Erbbaugrundbuch 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

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

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

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

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

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

Bewertungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Bodenwertberechnung

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht Hamburg	Grundbuch von Oldenfelde	Gemarkung Oldenfelde	Band 150	Blatt 4523
Flurstück(e) 765	Lage Berner Straße 52	Wirtschaftsart Wohnbaufläche - Offen -		Größe 1.096 m ²
Hinweis:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.			
	Gesamtfläche:			1.096 m ²
	davon zu bewerten			1.096 m²

2.2 Katasterangaben im Liegenschaftsbuch (hier: Hinweise zum Flurstück)

Wasserrecht (hier: Gewässer II. Ordnung, Nr. 5956832)

Dem vorliegenden schriftlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster (hier: Flurstücks- und Eigentumsnachweis) der zuständigen Behörde, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Hamburg zufolge besteht am Wertermittlungsstichtag für die im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Flurstücksgrenze der Nachweis "Gewässer II. Ordnung - 5956832".

Dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) i.d.F. vom 29.03.2005 zufolge bezeichnet die im nordöstlichen, rückwärtigen Grundstücksteil belegene oberirdische Gewässerfläche das als Meiendorfer Graben ausgewiesene "andere Gewässer" Nr. 5956832, welches als öffentliches Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg gehört und damit in der hoheitlichen Sachherrschaft der Freien und Hansestadt Hamburg steht. Der Graben ist ein ausgebautes Fließgewässer, das sowohl den Anrainern als Vorfluter der Ableitung von Regen- und Grundwasser (Entwässerung) dient und gleichzeitig als Teil des ökologischen Netzes kleiner Fließgewässer in die Gewässerlandschaft des Hamburger Südostens gehört und damit relevant für den Arten und Biotopschutz ist.

Damit ist diese Wasserfläche dem üblichen Rechtsverkehr entzogen, so dass die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Besitz und Eigentum *nicht* zur Anwendung gelangen. Sie unterliegt bezüglich der Unterhaltung (Pflege, Freihaltung und Ausbau), der baulichen Eingriffe und Einleitungen oder Veränderung am Gewässerbett der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde. Jedoch haben, soweit dies zur Ausübung des Gemeingebrauchs gem. § 9 HWaG im üblichen Umfang erforderlich ist, die Anrainer an den als "Andere Gewässer" ausgewiesenen Wasserflächen und Gewässern (hier: Gewässer Nr. 5956832) gem. § 6 HWaG den u.a. der Sicherung der Unterhaltungspflicht gegebenenfalls dienenden Zutritt zu gestatten.

Maßgeblichkeit:

Auf der Grundlage des HWaG wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Ausweisung der Wasserfläche im Liegenschaftskataster als "Gewässer II. Ordnung" eine für den jeweiligen Eigentümer des hier zu bewertenden Normaleigentums zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung seines Grundeigentums darstellt. Wertbeeinflussend sind gemäß §§ 35 und 38 HWaG insbesondere die nach § 39 HWaG zu beurteilende Unterhaltungspflicht.

Da gegenständlich die jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts keine Vorteile aus dem Gewässer II. Ordnung - Meiendorfer Graben" ziehen, wird auf der Grundlage der HWaG im Gutachten davon ausgegangen, dass von der Ausweisung des Flurstückes im Liegenschaftskataster als Gewässer II. Ordnung kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 3): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 717 K 41/24, ON 18); eingetragen am 15.11.2024.

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

Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 27.05.2024 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 stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar.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)" dargestellt.³

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

Bebauungsplan "Rahlstedt 69" vom 19.03.1974, als qualifizierter Bebauungsplan i.V.m. der BauNVO i.d.F. von 1968.
- nach § 30 (1) BauGB -

- Festsetzungen:**⁴ **WR 2 0**
sowie:
- 2 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
 - die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 25 m (gemessen ab der vorderen, straßenseitigen Baugrenze) im Abstand von 10 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie) als sog. straßenparallele Baustange festgelegt.

Art der baulichen Nutzung WR (Reines Wohngebiet) gem. § 3 BauNVO 1968

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse ⁵	GRZ ⁶	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	2	0,2	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	2	0,25	siehe unten

Weitere Bemerkungen:

» In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand einhalten.

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

³ Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung 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.

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Rahlstedt 69").

⁵ Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan "Rahlstedt 69" i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1968 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

⁶ Ebenda i.V.m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1968.

- » Die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen und einer Bautiefe von 25 m festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Grundstück insbesondere im rückwärtigen Grundstücksteil durch einen festen Einbaupool als offener Swimmingpool (< 50 m³) sowie unmittelbar entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit einem Gartenhaus sowie einem Holz-Geräteschuppen bebaut.
- » Die Altbebauung und dessen bauliche Anlagen sind noch vor Aufstellung des am Stichtag geltenden Bebauungsplans "Rahlstedt 69" errichtet; der an die Altbebauung angebaute Erweiterungsbau ist nach Maßgabe des formellen Baurechts (i.S. der Genehmigungsplanung) zulässig errichtet worden und genießt Bestandsschutz.
- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das Grundstück ist bezüglich der zulässigen GRZ baulich überausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass An- und Aufbauten aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sind.

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

Bauordnungsrecht

Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 765 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen.

- » Die im rückwärtigen Grundstücksteil, unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze belegenen baulichen (Neben-)Anlagen widersprechen den formellen wie materiellen baurechtlichen Vorschriften. Da in ihren äußeren Abmessungen und Größe ungenehmigt und mithin deutlich größer errichtet, kann, da am Stichtag weder in der Bauakte noch Eigentümerseits vorliegend, ohne Herstellung einer gesicherten Rechtsposition i.S. einer behördlichen Fertigstellungsbescheinigung/ Schlussabnahme/ Gebrauchsschein (als Positivbescheid) für die Inbetrieb-/ Inzunahme der baulichen Nebenanlagen als Gartenhaus-Ensemble mit Holz-Gerätehaus insgesamt hier nicht ausgeschlossen werden, dass diese insofern einer öffentlich-rechtlichen Beseitigungsanordnung (z.B. gemäß § 76 HBauO) zugeführt werden können.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass zur abschließenden Sachverhaltsklärung und damit dem Herstellen von Baurecht das vorliegende Gutachten eine etwaig zu stellende Bauvoranfrage bzw. Bauantrag weder ersetzen kann noch darf. Der mit einem etwaigen Rückbau bzw. teilweisen Beseitigung dieser Bauteile (hier: Bauteil VI) in Verbindung stehende Kostenansatz (i.S. von Freilegungskosten) wurde überschlagig in einer Nebenrechnung gesondert geprüft. Da dieser insgesamt aber kostenmäßig in der Rundungsgenauigkeit des hier zu ermittelnden Verkehrswertes liegt, wird auf dessen gesondertem Ansatz im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung verzichtet.

- » Für den ebenfalls als bauliche Nebenanlage zu beurteilenden und ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Swimming Pool (sog. Outdoor Pool) wird ohne präjudiz im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass dieser infolge der tatsächlichen Größe (Abmessungen: L x B x H: 800 cm x 400 cm x 168 cm) und damit von kleiner als 100 Kubikmeter [m³] zwar als anzeigebedürftiges, nicht aber als genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben zu beurteilen ist und mithin von diesem dieses Bauteil V (gem. nachfolgender Aufstellung zu Flächenangaben der baulichen Anlagen i.S. der Ziff. 3.2 - Brutto-Grundfläche) betreffenden Sachverhaltes keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Eigenschaft ausgeht.

Sofern sich nach Vorliegen einer gesicherten Rechtsposition hiervon abweichende (neu hinzuge tretene) rechtliche Gegebenheiten ergeben, kann hier jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkehrswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts überprüft und gegebenenfalls dahingehend neu zusammengestellt werden muss. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche bleiben ausgeschlossen.

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

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertenden Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.⁷

Auflagen und Beschränkungen

Keine.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.⁸ Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen (hier: feste, biogene Brennstoffe: Holz) bei deren Auszug nicht von ihrem Wegnahmerecht (§ 539 BGB) Gebrauch machen, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör ein Werteeinfluss in Höhe von rd. 4.000 EUR auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

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.

Nachbarliche Beschränkungen / Privatrechtliche Situation

Am Tage der Ortsbesichtigung könnte die östlich angrenzende öffentliche Wasserfläche Nr. 59596832 (als Gewässer II. Ordnung) teilweise mit baulichen Anlagen (hier: Kellerersatzraum, Holz-Gerätehaus, Gartenhaus) überbaut sein, die dem Bewertungsobjekt selbst u.a. als Lagerfläche für Gartengeräte, Brennholz, bzw. als Gartenhaus dient.

Da das betreffende Bauteil am Stichtag der Bewertung nicht im Liegenschaftskataster fortgeführt ist, kann und darf das vorliegende Gutachten eine abschließende rechtliche Würdigung dieses Sachverhalts nicht leisten. Hierzu wird verwiesen auf entsprechende Sonderfachleute.

Da der mit dem etwaig vorhandenen Überbau in Verbindung stehende Werteeinfluss bezogen auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert in dessen Rundungsgenauigkeit liegt, wird auf dessen separater Ausweisung im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung verzichtet. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus bleiben ausgeschlossen.

⁷ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 5 (Baulast).

⁸ BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

2.4 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- Ortslage	Bezirk Wandsbek: Einwohner: ca. 455.000 Stadtteil Rahlstedt: Einwohner: ca. 95.743 (Quelle: Stand: Januar 2024; www.statistik-nord.de) Entfernung zur Hamburger Innenstadt ca. 12,7 km (Luftlinie)
- Verkehrsanbindung - Entfernungen -	Bushaltestelle "Greifenberger Str. (Ost)" ca. 9 Gehminuten (Linien 275, 168, X27, etc.) "Arnswalder Straße" dto. "Bargteheider Straße (Nord)" dto. U-Bahnhof "Berne" rd. 1,1 km (Luftlinie) (Linien, U1) "Farmsen" rd. 2,5 km (Luftlinie) Hamburger Straßennetz B75 rd. 0,6 km (Luftlinie) Autobahn A24 "HH-Stapelfeld" rd. 5,5 km (Luftlinie) -Anschluß- DB-Bahnhof "BF Rahlstedt" rd. 1,5 km (Luftlinie) "HH HBF" rd. 12,0 km (Luftlinie) Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel rd. 9,6 km (Luftlinie)
- Nähere Umgebung	Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage erhöht ausgeprägten Immissionsbelastungen (Straßenlärm, Schmutz, Staub) der Berner Straße sowie weniger besonderen Bauformen und Bauweisen auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende sowie vereinzelt das Einfamilien-Doppelhaus sowie das Einfamilien-Reihenhaus vorherrschend ist. Bei der das Bewertungsobjekt umgebenden Bebauung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie vereinzelt das Mehrfamilien-Wohnhäusern, 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. 1,5 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, etc.
Medizinische Versorgung	Die medizinische Versorgung ist durch 170 niedergelassene Ärzte und 15 Apotheken sowie dem Ev. Amalie Sieveking Krankenhaus im Stadtteil Volksdorf sowie der Asklepios Klinik Wandsbek im Stadtteil Marienthal im Entfernungsradius von rd. 7,0 km, gut ausgeprägt.
Schulen, Kindergärten	Im Umkreis von ca. 1,0 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Grundschule Nydamer Weg", Stadteilschule "Oldenfelde" sowie Gymnasien "Meiendorf" und "Oldenfelde".
Freizeitangebot	Im Umkreis von ca. 1,5 km gering ausgeprägt. z.B. mehrere Sportplätze, Naturschutzgebiet Höltigbaum, Greifenberger Park, Naturkindergarten "Baui Berni", Pulverhofpark entlang der Wandse, Berner Gutspark, etc.
Kulturangebot	Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

- Beurteilung

Der Stadtteil Rahlstedt liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört noch zum Kerngebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist 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 z.T. gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur mit einem geringfügig unterdurchschnittlich ausgeprägten Anteil von Arbeitslosen in allen Alterskohorten gehört Rahlstedt zu den eher begünstigten Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Berner Straße 5" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2023 der Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund der von den umgebenden öffentlichen Verkehrseinrichtungen ausgehenden Immissionsbelastungen, des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung bei einem objektspezifische, lage-typischen Wohnlagenkennwert von 441,47 (Median: 465,79) als **normal** eingestuft.

Erschließung

Straße(n)	Das Grundstück liegt am Stichtag unmittelbar an der Verkehrs- und Landesstraße "Berner Straße", die seit Jahresbeginn 2023 bis zum Jahresende 2025 durch umfassende Straßen-Infrastruktur-Umbaumaßnahmen (hier: Verbesserungen des Fahrbahn-, Geh- und Radwegbereichs, der Businfrastruktur, des Straßenbegleitgrüns, der Leitungsarbeiten (Wasser, Strom, Fernwärme, etc.) geprägt ist und die mit überwiegend innerörtlichem Verkehr insbesondere der inneren aber zugleich auch stadtteilübergreifenden Gebietserschließung (Rahlstedt) dient.
Straßenzustand	Im Umbau (Grund-Sanierung) begriffen.
Versorgung	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
Entsorgung	Es besteht Anschluss an das vorhandene Regenwasser- und Schmutzwassersiel (Trennsystem).
Erschließungsbeiträge	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung und Siel) ⁹ .

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.

⁹ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

Grenzverhältnisse

Begrenzungen	Durch öffentliche Verkehrsflächen im Westen sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
Überbau	Mit Ausnahme der nach Abschnitt 2.3 dieses Gutachtens dargestellten Zustände besteht augenscheinlich kein weiterer etwaig vorhandener Überbau. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 1.096 m ²
Zuschnitt	Etwa rechteckig geschnitten. ¹⁰
Grundstücksbreite	ca. 15,0 m (mittlere Breite)
Grundstückstiefe	ca. 73 m (mittlere Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Normal.
Nutzung	Wohnbaufläche

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem Gebäude-Mix als wirtschaftliche Einheit bebaut, bestehend aus einem voll unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nutzbarem Spitzboden und Satteldach (Altbau), einer im rechten Bauwich belegenen und an das Wohnhaus angebauten Kfz-Kleingarage mit Flachdach, einem zweigeschossigen und teilweise unterkellerten rückwärtigen Anbau (als Erweiterungsbau) mit Mansarddach und Seitenrisalit mit stehendem Dachhäuschen und vorgelagerter Terrasse, einem im mittleren Grundstücksteil belegenen voll versenkten Swimming Pool als "Outdoor-Pool" sowie einem an der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Holz-Garten-/ Gerätehaus-Ensemble mit flach geneigten Satteldächern nebst Unterständen aus Holz zur Lagerung von festen, biogenen Brennstoffen. Das Objekt 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 das Grundstück damit 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.

¹⁰ 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 teilweise unterkellertes und freistehendes Einfamilien-Wohnhaus als Gebäude-Mix, bestehend aus Hauptgebäude (Altbau) und Erweiterungsbaus (rückwärtiger Anbau) sowie einem Swimming-Pool als "Outdoor-Pool" und einem Holz-Garten-/ Gerätehaus-Ensemble als wirtschaftliche Einheit. Das Hauptgebäude ist baulich konstruktiv mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, nutzbarem Spitzboden und Satteldach, der daran abgebaute Erweiterungsbaus mit Teilkeller, Erd- Ober- und ausgebautem Dachgeschoss mit Mansarddach hergestellt und verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 247,5 m².

Zur Wohnung gehören 8 Wohn-/ Schlafräume nebst einem Gäste-Zimmer im Erdgeschoss des Altbaus, Küche und Speisekammer, zwei Hauswirtschaftsräume im Erd- und Dachgeschoss des Erweiterungsbaus, 3 Badezimmer, Gäste-WC, zwei Dielen (als Galerie im Obergeschoss des Erweiterungsbaus), ein Windfang (Hauseingangsbereich), ein zur Gebäuderückseite hin orientierter und damit dem Erweiterungsbaus vorgelagerter rd. 18,0 m² großer Freisitz (Terrasse) im Erdgeschoss sowie zwei Hobbyräume mit Kellerflur im Kellergeschoss.

a) Wohngebäude

Histografie (Auswahl)

ca. 1934	- baulicher Ursprung - Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude mit Vollkeller.
ca. 2003-2006	- Modernisierungen - Umfassende Modernisierung des Hauptgebäudes durch: <ul style="list-style-type: none"> » Erneuerung des Daches nebst Wärmedämmung und Neuendeckung des Hauptgebäudes, » Verbesserung der Außenwände durch Anbringung einer Wärmedämmverbund-Putzfassade (WDVS), » Wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, » Verbesserung der Fenster (Einbau von Kunststofffenster mit Isolierverglasung), » Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Türen, Fußböden), » Verbesserung der Beheizung durch Umstellung der vorhandenen ölbefeuerten Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung auf Gasfeuerung und Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage als Brennwertgerät (Hersteller: Vaillant, Typ ECO-Diamant) im Kellergeschoss des Haupthauses, » Erneuerung der Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, ELT), » Erneuerung der Bäder (Erd- und Dachgeschoss).
ca. 2006-2015	Umfassende Modernisierung durch Errichtung eines rückwärtigen, teilunterkellerten Erweiterungsbaus (Anbau) mit Terrasse (wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung) und Einbau eines Swimming-Pools als "Outdoor-Pool"

b) Kfz-Einzelgarage

Histografie (Auswahl)

ca. 2013	Kfz-Einzelgarage mit Flachdach
----------	--------------------------------

c) Gartenhaus

Unbekannt	In Holz-Ständerwerk errichtetes Gartenhaus mit angebautem Holz-Geräte-Schuppen und hölzernen Unterständen.
-----------	--

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

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem nahezu neuwertigen und insgesamt überdurchschnittlich guten baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich kurzfristig anfallenden, finanziell aber überschaubaren Fertigstellungsbedarf. Im Hinblick auf die bereits vor längerer Zeit durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen des Hauptgebäudes in die wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, der Erneuerung des Daches und der Heizungsanlage, der Wärmedämmung der Außenwände, die Verbesserung der Fenster und des Innenausbau, der Erneuerung der Bäder sowie der Leitungssysteme aber insbesondere auch durch die in den Jahren 2006 bis ca. 2015 und damit in die jüngere Vergangenheit zurückreichende weitere wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung des Hauptgebäudes durch die Errichtung eines Erweiterungsbaus ist das Bewertungsobjekt am Stichtag nahezu vollständig und mithin umfassend modernisiert und entspricht auch in energetischer Hinsicht nahezu aktuellen, zeitgemäßen (Wohnwert-)Anforderungen.

Als wirtschaftliche Einheit dient das Gesamtensemble dem Wohnen, so dass hier insofern davon ausgegangen wird, dass die baulichen Anlagen als Schicksalsgemeinschaft insgesamt die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer des Einfamilien-Wohngebäudes (hier Altbau nebst Erweiterungsbau als Anbau) teilen und insofern von einer gemeinschaftlichen Standdauer aller aufstehenden Bauteile während der verbleibenden (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer ausgegangen wird.

In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV2021) lässt sich zur Bewertung des Gesamtobjekts im Ist-Zustand zum Bewertungszeitpunkt bei einem tatsächlichen Baualter von 72 Jahren bezogen auf das Haupthaus aus marktlicher Verwertungssicht rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 57 Jahren und damit ein (fiktives) wirtschaftliches Alter von 23 Jahren (80 - 57 Jahren) für das Gesamtensemble angeben. Mithin:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliches Alter (fiktiv)	23 Jahre
Restnutzungsdauer	57 Jahre
Fiktives Baujahr	2002

3.2 Flächenangaben¹¹

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.¹² Nach aktueller ImmoWertV 2021 wird der (uneingeschränkt nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten _____, Hamburg zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1933, des Architekten _____, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines rückwärtigen Anbaus" aus dem Jahre 2006 sowie des _____, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" aus dem Jahre 2013 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.

¹¹ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigefügten Anlage G 22 (Bauzahlen) nachgewiesen.

¹² Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m ² (ca.)
Bauteil I: Einfamilien-Wohnhaus (Altbau)	KG - Spitzboden	189,9
Bauteil II: Erweiterungsbau	EG - DG	248,9
Bauteil III: Erweiterungsbau	Teilkeller	44,8
Bauteil IV: Kfz-Kleingarage (Anbau)	EG	27,9
Bauteil V: Swimming Pool als Outdoor Pool	EG	32,0
Bauteil VI: Gartenhaus mit Geräteschuppen	EG	43,8
Summe [m²]		587,3

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

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

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 für das Gesamtensemble nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird Bezug genommen auf die genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) aus der Bauakte.

Demnach ist für die dort vorhandene und insbesondere zum Bauvorhaben "Errichtung eines rückwärtigen Anbaus" gehörende Wohnflächenaufstellung des Architekten Dipl.-Ing. K. Rolffsen, Hamburg aus dem Jahre 2006 festzustellen, dass diese zwar für den Erweiterungsbau eine gesamte Wohnfläche von 147,68 m² ausweist, aber mit den vorgefundenen Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin nicht übereinstimmt. insbesondere zum Ausbau der im Teilkeller des Erweiterungsbaus vorhandenen "Neben-/ Hobbyräumen", zur dem Erweiterungsbau vorgelagerten Freisitz/ Terrasse, etc. nicht übereinstimmt. Auch bleiben die in angeschlossenen Bauteilen hergestellten weiteren Wohnnebenräume des Erweiterungsbaus (hier: Hobbyräume im Teilekeller) sowie die im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Terrasse dort unberücksichtigt, obwohl sie ausschließlich zur alleinigen Nutzung der Bewohner des Bewertungsobjekts bestimmt sind und mithin zur Wohnfläche des Gesamtobjekts gehören.

Vor diesem Hintergrund wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV nach Maßgabe eines überschlägigen eigenen Aufmasses mittels überschlägiger Messanordnung (zwei Messpunkte mit jeweils einer Kontrollmessung je Raum) neu zusammengestellt.¹³

Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Anrechnung von Terrassenflächen infolge Ausrichtung, Größe und Nutzbarkeit zu 1/8 stellt sich das Raumprogramm der beiden Wohnungen des hier zu bewertenden Zweifamilien-Wohnhauses wie folgt dar:

¹³ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren überschlägiger Prüfung in der Örtlichkeit. Hierbei gilt es zu beachten, dass insbesondere eine aufwendig aufgestellte Messanordnung und mittels 3D-Laser-Messverfahren ermittelte Wohnfläche zu geringfügig anderen faktischen Wohnflächenangaben führen kann. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 22 (Bauzahlen).

Gebäudeteil	Geschoss	Räume	Wohnfläche [m ²]
- Bauteil I -	Erdgeschoss	Kind / Gäste	: ca. 8,23 m ²
		Gäste - WC	: ca. 1,71 m ²
		Küche	: ca. 16,18 m ²
		Speisekammer	: ca. 2,27 m ²
		Eingangsdiele	: ca. 13,64 m ²
	Dachgeschoss	Vorraum / Büro	: ca. 12,90 m ²
		Schlafen	: ca. 9,93 m ²
		Ankleide	: ca. 1,18 m ²
		Bad	: ca. 3,67 m ²
			ca. 69,71 m ²
- Bauteile II/ III -	Kellergeschoss - Bauteil III -	Hobby I (60 v.H. angesetzt)	: ca. 3,11 m ²
		Hobby II (60 v.H. angesetzt)	: ca. 5,11 m ²
		Flur (anteilig, 60 v.H. angesetzt)	: ca. 3,43 m ²
	Erdgeschoss - Bauteil III -	Wohnen	: ca. 32,88 m ²
		Wohnen	: ca. 11,24 m ²
		Diele	: ca. 7,48 m ²
		Nebeneingangsdiele	: ca. 2,15 m ²
		HWR 1	: ca. 6,72 m ²
		Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 17,98 m ²
	Obergeschoss - Bauteil III -	Schlafen	: ca. 19,58 m ²
		Kind 1	: ca. 7,81 m ²
		Diele/ Galerie	: ca. 15,11 m ²
		Bad	: ca. 7,48 m ²
	Dachgeschoss - Bauteil III -	Kind 2	: ca. 15,93 m ²
		Kind 3	: ca. 15,14 m ²
		HWR 2	: ca. 1,59 m ²
		Bad	: ca. 5,09 m ²
		Diele	: ca. 1,96 m ²
			ca. 179,79 m ²
Bauteile I-III		Gesamt	: ca. 249,50 m² rd. 249,5 m²

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Südwesten von der Verkehrsstraße "Berner Straße" aus über eine befestigte und mit Betonpflasterbelag versehene Zufahrt ohne separat geführte Hauszuwegung. Als inneres Erschließungselement vom Erd- zum Ober-/ Dachgeschoss dient eine zentrale und zur Nordseite hin orientierte, gegenläufige zweiläufige und nach außen liegende Podesttreppe als Rechtstreppe.

Innen erschließt sich die Wohnung durch die Eingangsdiele (sog. Dielen-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm anliegt. Als Zweiterschließung insbesondere zum Garten dient die auf der Südseite angeordnete Nebeneingangsdiele. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil auch infolge der Verbindungsdiele/ Galerie von Haupthaus und Erweiterungsbau im Obergeschoss vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.¹⁴

Das Raumprogramm der Wohnung ist zweiseitig (Nord-Süd) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem den beiden Wohnzimmern, dem Esszimmer vor dem Wohnzimmer, der Küche und die vom Wohnbereich aus erreichbare Terrasse sind im Erdgeschoss und dort, von der Eingangsdiele aus gesehen im Gebäudeteil "Erweiterungsbau" nach Osten und damit zur Gartenseite, die Individualräume wie die beiden Schlaf- und die drei Kinderzimmer sowie die drei Badezimmer sind im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses untergebracht.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (die drei Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnbereich vorgelagerte Terrasse erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs und trägt insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei.

¹⁴ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 9 (Bauzeichnungen).

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei gehobener Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,51 und liegt im unteren Bereich üblicher Relationen.¹⁵

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 Vier- bis Sechspersonenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich im Erdgeschoss und Individualbereich im Dachgeschoss ermöglicht ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Kellerniedergang, Holz-Gartenhaus mit Markise, Fenster und Eingangstür mit Isolierverglasung, Beheizung und ELT sowie Wandbekleidungen, Holz-Gerätehaus und diverse Unterstände zur Lagerung von festen Brennstoffen (Brennholz). Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 8.500 EURO geschätzt.

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010") und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Berner Straße 52", 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 zu den Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1933 und "Errichtung eines rückwärtigen Anbaus" aus dem Jahre 2006 nebst den genehmigten Bauzeichnungen zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" aus dem Jahre 2013.

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

Baubeschreibung

Objektart

Objektart

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Einfamilien-Wohnhaus
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Garagengebäude
<i>Swimming Pool:</i>	Einbaubecken als In-Ground-Pool
<i>Gartenhaus:</i>	Garten-/ Gerätehaus mit Unterständen zur Lagerung für Brennholz

¹⁵ Zum Ansatz kommt hier das gesamte 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.

Bauform

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	freistehendes Gebäude
<i>Swimming Pool:</i>	voll versenktes, eingelassenes Becken
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Anbau
<i>Gartenhaus:</i>	freistehendes Gebäude-Ensemble

Lichte Raumhöhen

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	KG: ca. 1,90 m (BT I)/ ca. 2,25 m (BT III); EG: i.M. ca. 2,54 m; OG (BT II): ca. 2,20 m; DG: ca. 2,37 m (BT I)/ ca. 2,44 m (BT II)
<i>Swimming Pool:</i>	Beckenhöhe: 1,68 m; Wassertiefe: 1,65 m
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	ca. 2,50 m
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente Streifenfundamente (flach gegründet)

Wandkonstruktion Massivbau

Hauptbaustoff

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Mauerwerk
<i>Swimming Pool:</i>	Beton
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Unbekannt
<i>Gartenhaus:</i>	Holz

Fassade Gestaltung Lochfassade

Fassade Außenfläche

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Putz
<i>Gartenhaus:</i>	Holz-Ständerwerk auf der westlichen Traufseite
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Putz

Anbauten Fassade

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Überdachter und nicht allseitig umschlossener Hauseingangsbe- reich mit Vordach; Querwand im linken Bauwuch
<i>Gartenhaus:</i>	Entfällt
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Entfällt

Wärmedämmung

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Mehrschaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Wärmedämmung
<i>Swimming Pool:</i>	Perimeter-Dämmung nebst Wärmedämmung
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Entfällt
<i>Gartenhaus:</i>	Entfällt

Dach und Dachform**Dachform**

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kombiniertes Mansard-, Satteldach
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Flachdach
<i>Gartenhaus:</i>	Satteldach (flach geneigt)

Tragwerk Dach

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Holzkonstruktion
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Holz-Rahmen als Ringbalken
<i>Gartenhaus:</i>	Holzkonstruktion

Dachaufbau

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Warmdach
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Z.T. mit untergehängter Leichtdecke und Deckenpots
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt

Dacheindeckung

<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Ton (ERLUS) als T-Ziegel sowie Falzblech (Gauben)
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Unbekannt
<i>Gartenhaus:</i>	Bituminöse Pappeindeckung

Dachentwässerung

Außen über Rinnen und Rohre

Dachaufbauten	Entfällt
Dachgauben	Stehende Gauben
Dach Wärmedämmung	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Vorhanden sowie Dämmung der obersten Geschosslage
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Bodenräume	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Bodenabstellraum im Dachgeschoss vorhanden (Altbau)
<i>Gartenhaus:</i>	Entfällt

Keller/ Untergeschoss

Keller	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	<i>Altbau:</i> voll unterkellert; <i>Anbau:</i> teilweise unterkellert
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	nicht unterkellert
<i>Gartenhaus:</i>	nicht unterkellert
Heizung	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Zentralheizung (Standort: Keller Altbau)
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Befeuerungsart	Gas
Warmwasser	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	zentral, Warmwasserspeicher
<i>Kfz-Kleingarage:</i>	Unbekannt
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Kellerabstellräume	vorhanden (im Alt- und Erweiterungsbau)
Sonstiges	2 Hobbyräume im Kellergeschoss (Erweiterungsbau)

Treppen / Eingangsbereich

Hauseingangstür	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kunststofftür mit Glasausschnitte (massivere Ausführung) und stehenden Seitenteilen und Glasausschnitten
<i>Gartenhaus:</i>	Metalltür mit stehendem Seitenteil und Glasausschnitten
Wetterschutz	Überdachung durch Vordach, Eingangsdiele (innen)
Treppenhaus Wände	geputzt und gestrichen
Eingangsbereich Decke	Untergehängte Decke mit künstlichem Lichtfeld und separaten Spots
Treppen	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kellertreppe (Altbau): Kelleraußentreppe als Massivtreppe, (<i>Erweiterungsbau</i>) als Massivtreppe; Geschosstreppe (Erweiterungsbau): Metall-/ Rohkonstruktion ohne Geländer als Podesttreppe; Spitzboden (Altbau): hölzerne Einklapptreppe über Bodenluke
<i>Swimming Pool:</i>	Massive Innentreppe im Becken
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Treppenform	Geschosstreppe: Einläufig gegenläufige Rechtstreppe als Podesttreppe
Treppenbelag	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Kellertreppe (Erweiterungsbau): Fliesenbelag; Geschosstreppe (Erweiterungsbau): ohne
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Treppengeländer	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	ohne
<i>Gartenhaus:</i>	Unbekannt
Wetterschutz	Überdachung durch Dachüberstand, Eingangsdiele (innen)
Stromanlagen	stark gehoben nach VDE mit Smart-Home-Steuerung

Außenanlagen

Einfriedung	<i>Frontseite:</i> unvollständig vorhanden; <i>Rückseite:</i> grenzständige Bauteile (Garten-/ Gerätehaus-Ensemble); <i>Übrige:</i> Heckenanpflanzungen, Metallzaunanlage, grenzständige Bauteile (Mauerwerkswand mit Unterständen zur Lagerung von Brennholz).
Bepflanzung	diverse Zierbäume, Rasen, Bambus, Sträucher, Hecken, Außenleuchten, Sprinklereinrichtung zur Bewässerung
Befestigung	Um- und Zuwegung: Betonpflaster sowie Plattenbelag
Sonstiges	Terrasse; diverse Unterstände zur Lagerung von Brennholz (z.T. als grenzständige Bauteile); Holz-Gartenhaus, Holz-Gerätehaus, Rankgerüst

Wohnung

Erschließung Horizontal	Dielenerschließung mit Galerie (vom Alt- zum Erweiterungsbau) im OG
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Kellerdecken	Stahlbetondecken
Innenwände	massive Wände, Ständerwerk
Türen	Einfache Wabentüren mit beschichteten Rahmen, Schiebetüren als Glas bzw. Holz (außen montiert)
Elektroinstallation	je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter (aufwändige Installation)
Wärmeabgabe	Flachheizkörper sowie Handtuchrockner (Altbau); Fußbodenheizung (Erweiterungsbau), Kamin als offene Brennstelle im Erdgeschoss (Hersteller: Nordpreis, Typ: Odense, Baujahr 2013=
Fenster	Kunststofffenster, Dachflächen-/ Dachlukenfenster
Verglasung	Isolierverglasung (Altbau: 2-fach/ Erweiterungsbau: 3-fach)
Wetter-/ Sonnenschutz	Einbau-Rollläden mit hellen Lamellen (elektrisch betrieben) sowie Außen-Rollos (Erweiterungsbau)
Lüftung	Fensterlüftung, Altbau (Dachgeschoss) mit dezentraler Lüftungsanlage (Klima Split)
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
Bodenbeläge	Z.T. Fliesen, z.T. Holzfußboden (Parkett), z.T. Textil, z.T. ohne
Wandverkleidungen	geputzt und gestrichen
Deckenverkleidung	Z.T. geputzt und gestrichen, Z.T. als untergehängte Leichtdecke
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
Küche Bodenbelag	Fliesen
Küche Wandbelag	Fertigstellungsbedarfe
Bad Ausstattung	Altbau: EG: Gäste-WC, DG: Duschbad, WC, Waschbecken; Erweiterungsbau: OG: Wannenbad, WC, Waschbecken, DG: Duschbad, WC, Waschbecken
Bad / WC Bodenbelag	Fliesen
Bad / WC Wandbelag	Fliesen (raumhoch bzw. halbhoch, geputzt und gestrichen)
Bad / WC Abluftanlagen	natürliche Belüftung über Fenster, Vrasen-Abzug
<i>Sonstiges</i>	
Haustechnik	Zentralstaubsauger (Hersteller: Vacustar, Typ: Perfect)
Terrasse	Terrassenfliesen

Swimming-Pool (Outdoor Pool)

Außenwände	Ebenerdige, wärmeisolierte Stahlbetonwanne (voll versenkt)
Innenwände	Folienbekleidung

Ausstattung	gegossene Einstiegstreppe, Wassersitz, Schwalldusche aus Edelstahl sowie Beckenrand mit umlaufendem Fliesenrand
Abdeckung	Pool-Rollo (manuell betrieben)
Elektroinstallation	Beckenbeleuchtung (innen)
Wärmeerzeugung	Solarthermie mit Heizleitungen und Dachpanelle
Sonstiges	Außendusche und Liegebereich (gefliest)
Technik	Filtertechnik, Wärmetauscher, etc.

Gartenhaus

Erschließung Horizontal	Dielenerschließung
Innenwände	Ständerwerk
Türen	<i>Eingangstür</i> : Metalltür, Glasausschnitt, <i>Innentüren</i> : Unbekannt
Elektroinstallation	Unbekannt
Wärmeabgabe	Unbekannt
Fenster	Metallfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Lüftung	Fensterlüftung
<i>Räume</i>	
Bodenbeläge	Unbekannt
Wandverkleidungen	Unbekannt
Deckenverkleidung	Unbekannt

Kfz-Kleingarage

Außenwände	Mauerwerk
Deckenoberfläche	Deckenpanele, Untergehängte Leichtdecke mit integrierter Beleuchtung)
Fußbodenbelag	Rohboden mit Versiegelung
Tore	Kunststoff-Rolltor (Farbe: hell) elektrisch betrieben
Installation	gehoben nach VDE mit mehreren Auslässen, Unterverteilung, etc.

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Vorbemerkung

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

Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem guten und nahezu neuwertigen baulichen Gesamtzustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus kurz- bis mittelfristig anfallenden Fertigstellungszustand im Ausbau der Immobilie, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch nicht wesentlich einschränkt. Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Fertigstellungsaufwand betrifft im wesentlichen Trockenbau-, Putz- und Malerarbeiten insbesondere im Bereich des Erweiterungsbaus (Erdgeschoss: Wohnzimmer), Elektroarbeiten in der Fertigstellung des Schalterprogramms, von Metall- und Tischlerarbeiten in der Fertigstellung der Geschosstreppe (Trittstufen, Treppengeländer, Anstrich und Bekleidung), dem Einbau einer Einbauküche sowie der Herstellung einer straßenseitigen Einfriedung (z.B. Zaunanlage mit Zufahrtstor, Eingrünung, etc.).

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie die Erneuerung der Dacheindeckung nebst Wärmedämmung des Daches sowie dem Ausbau des Spitzbodens (Ausbaureserve) durch Herstellung einer Unterdachkonstruktion nebst Wärmedämmung der obersten Geschosslage, die Erneuerung/ Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbau (z.B. wand- und deckenfeste Ausstattung, 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 gehobenen Standard einer besser ausgestatteten Wohnung und wird auch nach Fertigstellung als insgesamt gehoben beurteilt.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Nicht vorhanden. 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 als offene Wohnform 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. 2,25 m bis ca. 2,7 m 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 / Fertigstellungsdefizite

Nein. Wenngleich die baulichen Anlagen bezogen auf das Ursprungsbaupjahr ein rechnerisches Alter von 91 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, am Stichtag zunächst nunmehr keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr besitzen, wird hinsichtlich der seit 2003 bis 2015 durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Hauses wie der energetisch durchgeführten Verbesserung der Fenster, der Erneuerung des Daches mit der Verbesserung der Wärmedämmung und der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung von Bädern, der Veränderung der Grundrissituationen durch Errichtung eines zur Grundstücksrückseite hin orientierten Erweiterungsbaus, etc. im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser (technisch) aber insbesondere bezogen auf die hierdurch geschaffene wesentliche Verbesserung des Wohnwertes der Immobilie, das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen entspricht und es dadurch bei marktgängiger Größe und Ausstattung insgesamt den zeitgemäßen Nachfrageanforderungen des lokalen Grundstücksmarktes gut gerecht wird und sich damit gut langfristig nutzen lässt.

Im Gutachten wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die vorgefundenen Fertigstellungszustände den Gebrauchswert der Immobilie bis zu deren Beseitigung nicht wesentlich einschränken und kurz- bis mittelfristig mit problem- und schadensspezifischen Beseitigungsmaßnahmen sowie vertretbarem Aufwand beseitigt werden können.

Kosten zur Beseitigung von Fertigstellungsdefiziten

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. 160,00 EUR/ m² Wohnfläche bzw. rd. 40.000 EURO pauschal als unabweisbarere/ zur Folgenutzung notwendiger Fertigstellungsaufwand 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.

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 zeitgemäßen und nahezu neuwertigen, im Wesentlichen deutlich überdurchschnittlich guten baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend gehobener Ausbauqualität auf. Es sind normale Verschleißerscheinungen sowie ein geringer Fertigstellungszustand Reparaturstau vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude im Zeitablauf, insbesondere in den Jahren seit 2003 bis 2015 modernisiert. Es sind am Stichtag keine Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut 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 Nord-Süd-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als insgesamt überwiegend **gehoben** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 3,72 für den Erweiterungsbau, bzw. 3,36 für die Altsubstanz).

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	Bodenwert	
1	Bauland	1.096	518					ja	567.728

Bodenwert (rentierliche Anteile) 567.728

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 567.728

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 567.728

Entspricht 41,7 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle¹⁶: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2023

Ausgangsrichtwert: **551,94 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 8.50 m², Berner Straße 40)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 1.096 m²
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 1.096 m²: 0,9774
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 850 m²: 1,0414
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 1.700 m² auf 1.839 m²:
0,9774 / 1,0414 = - 6,15% = - 33,94 €/ m² (Abschlag für Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße
Entfällt
- » abweichende Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 518,00 €/ m² **rd. 518 €/ m²**

¹⁶ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

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

Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2025):¹⁷

551,94 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front "Berner Straße 40" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 850 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: 01167461

Anpassungen

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

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

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt.

¹⁷ Ebenda.

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* (Vorhandensein von Keller, Garage, 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 703 Kauffällen aus dem Jahre 2024); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 109-115)

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:**Gebäude 1 (Altbau):**

Für das Bewertungsobjekt im Sinne des Altbaus wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9005 für den NormBRW'20 = 540 €/m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,951, für die Baualterklasse 1930-1939), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0737 für die Grundstücksgröße von 1.096 m²), des Kellers (Kellerfaktor: 1,042 für den vorhandenen Keller von über mindestens 75% der Grundfläche), der Garage (Garagenfaktor: 1,008 für das Vorhandensein einer Kfz-Kleingarage), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,1677 für die (anteilige) Wohnfläche von 69,71 m²), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0186 für die Standardstufe 3,36 im Ist-Zustand), der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse (Geschossfaktor: 1,023 für 2 Vollgeschosse), der Fußbodenheizung (Fußbodenheizungsfaktors: 1,022 für das Vorhandensein einer Fußbodenheizung), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteifaktor: 0,967 für den Stadtteil: Rahlstedt) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das Baualter am Bewertungsstichtag größer als 30 Jahre, ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da einseitige Erschließungseinrichtung vorhanden), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Einbauküchenfaktors (da keine Einbauküche vorhanden), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum sowie des Stellungsfaktors, da freistehendes Gebäude.

Gebäude 2 (Erweiterungsbau):

Für das Bewertungsobjekt im Sinne des Erweiterungsbaus wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9005 für den NormBRW'20 = 540 €/m²), des Alters (Altersfaktor: 1,06 für das tatsächliche Alter von 10 Jahren; mit 2025 (= Jahr der Bewertung) - 2015 (= Jahr der Fertigstellung), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0737 für die Grundstücksgröße von 1.096 m²), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,8938 für die (anteilige) Wohnfläche von 179,8 m²), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0372 für die Standardstufe 3,72 im Ist-Zustand), der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse (Geschossfaktor: 1,023 für 2 Vollgeschosse), der Fußbodenheizung (Fußbodenheizungsfaktors: 1,022 für das Vorhandensein einer Fußbodenheizung), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteifaktor: 0,967 für den Stadtteil: Rahlstedt) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Baujahresfaktors entfällt, da Jahr der Fertigstellung ab 1990 (hier: 2015), ebenso der Ansatz des Kellerfaktors (da der Kelleranteil am Erdgeschoss rd. 47 v.H. kleiner als 75 v.H. ist), des Garagenfaktors (da mit dem Erweiterungsbau kein weitere Garage korrespondiert), des Ecklagenfaktors, da eine einseitige Erschließungseinrichtung vorhanden ist, des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Einbauküchenfaktors (da keine Einbauküche vorhanden), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes gegenüber des vergleichbaren freistehenden Einfamilienhauses als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier zunächst davon auszugehen, dass der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert in Höhe von im Mittel 5.257 EUR/ m² WFL für das bis zum Jahre 2005 umfassend modernisierte Haupthaus sowie das bis zum Jahre 2015 als Erweiterungsbau an das Haupthaus angebaute und überwiegend fertig gestellte "Ensemble" Einfamilienwohnhaus im mittleren Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H. und im Hinblick auf die bereits am Stichtag überwiegend von Substanzgedanken getragenen Kosteneinsparungen in den zur Errichtung des Bewertungsobjekts begründeten Herstellungskosten (hier: Ansatz der nur einmal insgesamt vorhandenen Heizungsanlage, der vorhandenen großformatigen Wandöffnungen zwischen den beiden Bauteilen, etc.) wird hier weiters davon ausgegangen, dass der Markt dies mit einem Abschlag in Höhe von rd. 4,8 v.H. nach unten korrigiert und dass ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 5.335 EUR/ m² WFL (sog. 0,7-Quantil) angemessen ist.

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmass für die Flächen im Kellergeschoss sowie den vorhandenen Außenflächen (Terrassen). Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile, Zubehör

Für das Vorhandensein des Kellerniedergangs, des Holz-Gartenhauses des Holz-Gerätehauses und diverse Unterstände zur Lagerung von festen Brennstoffen (Brennholz) sowie des festen Brennstoffes (Brennholz) wird auf der Grundlage der allgemeinen Lebenserfahrung von einem Ansatz des Fortführungswertes in Höhe von 9.000 EUR ausgegangen.

Abschlag infolge anstehender Fertigstellungsmaßnahmen

Es werden Abschläge für die zur Fertigstellung des Ausbaus erforderlichen Herstellungskosten in Höhe von 40.000 EUR (160 EUR/ m² WFL) in der Wertermittlung vorgenommen.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert*)		Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		m ² BGF/ An-zahl [Stck.]	EUR/ m ² / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	Haupthaus	1.1	1934	80	57	189,9	2.941	Linear	28,75	397.928
B	Anbau	1.1	2015	80	57	248,9	3.129	Linear	28,75	554.812
C	Teilkeller	1.1	2015	80	57	44,7	4.381	Linear	28,75	139.436
D	Garage		2013	80	57	1	29.705	Linear	28,75	21.165
E	Swimming-Pool	1.1	1985	80	51	32	2.045	Linear	28,75	46.626

*) ursprüngliches Baujahr

**) Kostenkennwerte für EFH
gem. Sachwertmodell GAA (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025)

Garage:

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		1.159.967
+ Außenanlagen	0%	0
Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen		1.159.967
+ Bodenwert		567.723
Vorläufiger Sachwert		1.727.690
- Marktanpassung	27,7%	478.570
Marktangepasster Vorläufiger Sachwert		1.249.129
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge: Gesondert zu veranschlagenden Bauteile/ Zubehör		9.000
- Abschläge		
Fertigstellungskosten	pauschal	40.000
SACHWERT		1.218.120

Entspricht 89,6 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 97,4 %.

6.2 Erläuterungen zum Sachwert

Allgemeines

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

Normalherstellungskosten für die Gebäude A bis E

Gebäude A: Haupthaus / Altbau (Bauteil I)

Gebäudetyp: 2.01, Freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend mittel - Standardstufe 3,36

Normalherstellungskosten: 891 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,6759 (+ 67,59 %)
(mit: 1,886 = 188,6 [Stand: 05/2025] / 100,0 [Stand: Ø 2010 = 100])

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.941 €/ m² BGF.

Gebäude B: Anbau/ Erweiterungsbau (Bauteil II)

Gebäudetyp: 1.31, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend gehoben - Standardstufe 3,72

Normalherstellungskosten: 948 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.129 €/ m² BGF.

Gebäude C: Teilkeller, Erweiterungsbau (Bauteil III)

Gebäudetyp: 1.11, Freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut. Ausstattungsstandard überwiegend gehoben - Standardstufe 3,72

Normalherstellungskosten: 1.043 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.442 €/ m² BGF.

Gebäudetyp: 1.31, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend gehoben - Standardstufe 3,72

Normalherstellungskosten: 948 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.129 €/ m² BGF.

Differenzrechnung: $4 \text{ m}^2 \times 3.442 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} - 3 \text{ m}^2 \times 3.129 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = 4.381 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF Teilkeller}$

Die angepassten und im Differenzrechenweg ermittelten Normalherstellungskosten je Quadratmeter Teilkeller belaufen sich auf rd. 4.381 €/ m² BGF.

Gebäude D: Teilkeller, Erweiterungsbau (Bauteil IV)

Gebäudetyp: Garage

Kostenkennwert nach Sachwertmodell (Immobilienmarktbericht Hamburg 2022): 9.000 € / Stück

Anzahl: 1 Stück (fiktiv)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor 1,886

Der angepasste Kostenkennwert beträgt rd. 29.795 EUR.

Gebäude E: Swimming-Pool als Outdoor-Pool (Bauteil V)

Gebäudetyp: 1.31, Freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend mittel

Normalherstellungskosten: 900 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.970 €/ m² BGF.

Gebäudetyp: 1.23, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach, Ausstattungsstandard mittel

Normalherstellungskosten: 1.180 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.895 €/ m² BGF.

Differenzrechnung: $2 \text{ m}^2 \times 2.970 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} - 1 \text{ m}^2 \times 3.895 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} = 2.0451 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF Keller}$

Die angepassten und im Differenzrechenweg ermittelten Normalherstellungskosten je Quadratmeter Keller für den Swimming-Pool belaufen sich auf rd. 2.045 €/ m² BGF.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. 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 (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117)

Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des gesamten Bewertungsobjekts (als wirtschaftliche Einheit) rd. 57 Jahre.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2025, S. 117 ff.

Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 3.556 Kauffälle von Einfamilienhäusern aus den Jahren 2013-2020 (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus), in allen Lagen des Hamburger Stadtgebietes (Spanne des NormBRW20 [€/m²]: 250 bis 7.000, im Mittel: 699), bezogen auf die Baujahre der in der Grundgesamtheit vorhandenen Gebäude (Spanne: 1645 bis 2022, im Mittel: 1970), einer vorläufigen Sachwerthöhe (Spanne: 54.000 EUR bis 5.3000.000 EUR, im Mittel: 590.000 EUR), einer Grundstücksgröße (Spanne: 60 m² bis 8.740 m², im Mittel: 620 m²), einem Bodenwertanteil (Spanne 0,14 bis 0,97, im Mittel: 0,53), einer Restnutzungsdauer (Spanne: 12 Jahre bis 80 Jahre, im Mittel: 44 Jahre), einer Wohnfläche (Spanne: 36 m² bis 1.000 m², im Mittel: 142 m², 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 zum 01.01.2025 aus dem Jahr 2024); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 127).

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9711 für den NormBRW'20 = 550 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,8090 für den vorläufigen Sachwert 1.727.625 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,8522 bei einem Bodenwertanteil von 32,86%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9337 für die Grundstücksgröße von 1.096 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 1,018 für die Baujahresklasse ab 1990), der Restnutzungsdauer nach (fiktiver) Modernisierung (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0, für die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer von größer 50 Jahren), swm Vorhandensein eines Kellers (Kellerfaktor: 1,054), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,3321 für die Wohnfläche: 249,5 m²), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,168 bei individueller (fiktiver) Modernisierungspunktzahl: 12 Punkte), des Vorhandensein einer Fußbodenheizung im Erweiterungsbau (Fußbodenheizungsfaktor: 1,068), der 2-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschossfaktor: 1.015), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,948 für den Stadtteil Rahlstedt) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,933 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt (da Lage des Grundstücks zur Straße als Reihengrundstück und damit keine Ecklage), ebenso der Ansatz des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Einbauküchenfaktors (da keine Einbauküche vorhanden), des Solarenergiefaktors (da keine Fotovoltaik oder Solarthermie vorhanden), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden), sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*Gesondert zu veranschlagende Bauteile (Zubehör)*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Das Vorhandensein des Kellerniedergangs, des Holz-Gartenhauses des Holz-Gerätehauses und diverse Unterstände zur Lagerung von festen Brennstoffen (Brennholz) sowie des festen Brennstoffes (Brennholz) wird auf der Grundlage der allgemeinen Lebenserfahrung von einem Ansatz des Fortführungswertes werterhöhend in Höhe von 9.000 EUR (geschätzt) angesetzt.

Abschlag infolge anstehender Fertigstellungsmaßnahmen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Zur Beseitigung der Fertigstellungsbedarfe im Ausbau des Einfamilienhauses wird ein Ansatz in Höhe von 40.000 EUR (160 EUR/ m² WFL) in der Wertermittlung vorgenommen.

7 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert (gesamt)	568.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	1.249.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	1.391.000 EUR
- Abschläge (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	9.000 EUR
	- Abschläge	
	Fertigstellungsaufwand pauschal	40.000 EUR
Verkehrswerte	lastenfrei (gerundet)	1.360.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m ² WFL	5.451
	Bodenwertanteil	(rd. 568.000 EUR) 41,8%
Grundstück	Grundstücksgröße	1.096 m ²
Flächen	Wohnfläche	ca. 249,5 m ²
	Nutzfläche	ca. 0 m ²
	Gesamt	249,5 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 Vergleichswertverfahren 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 und Bürogebäude 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 Fertigstellungsrückstaus 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 vorläufigen Vergleichswert am Stichtag (hier: 1.391.219 EUR):

5.576 €/m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (5.576 €/m² WFL für den vorläufigen Vergleichswert bzw. 5.007 EUR/m² WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil 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			
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: - Gesamtkaufpreise EUR Rahlstedt, Ein- und Zweifamilienhäuser	46.900	17.815.000	707.700
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	100.000	8.100.000	1.090.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr 2000 bis 2009 20 Kauffälle	3.596	8.046	6.457

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

8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir letztmalig am 16.08.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungsstichtag 16.08.2025 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 17.09.2025

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 2023, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2024, 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 2025, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2025, Hamburg
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Kleiber, W./ Simon, J.:* WertV 98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Bundesanzeiger Verlag 2004, 6. Aufl., Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland:* Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 08.05.2025]
- Vogels, M.:* Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, Bauverlag 1989, 3. Aufl., Wiesbaden/Berlin

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 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, 1548)
- 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:

- Der Sachverständige - DS -; Wißner Augsburg
- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

Anlage G 1 Umgebungsplan

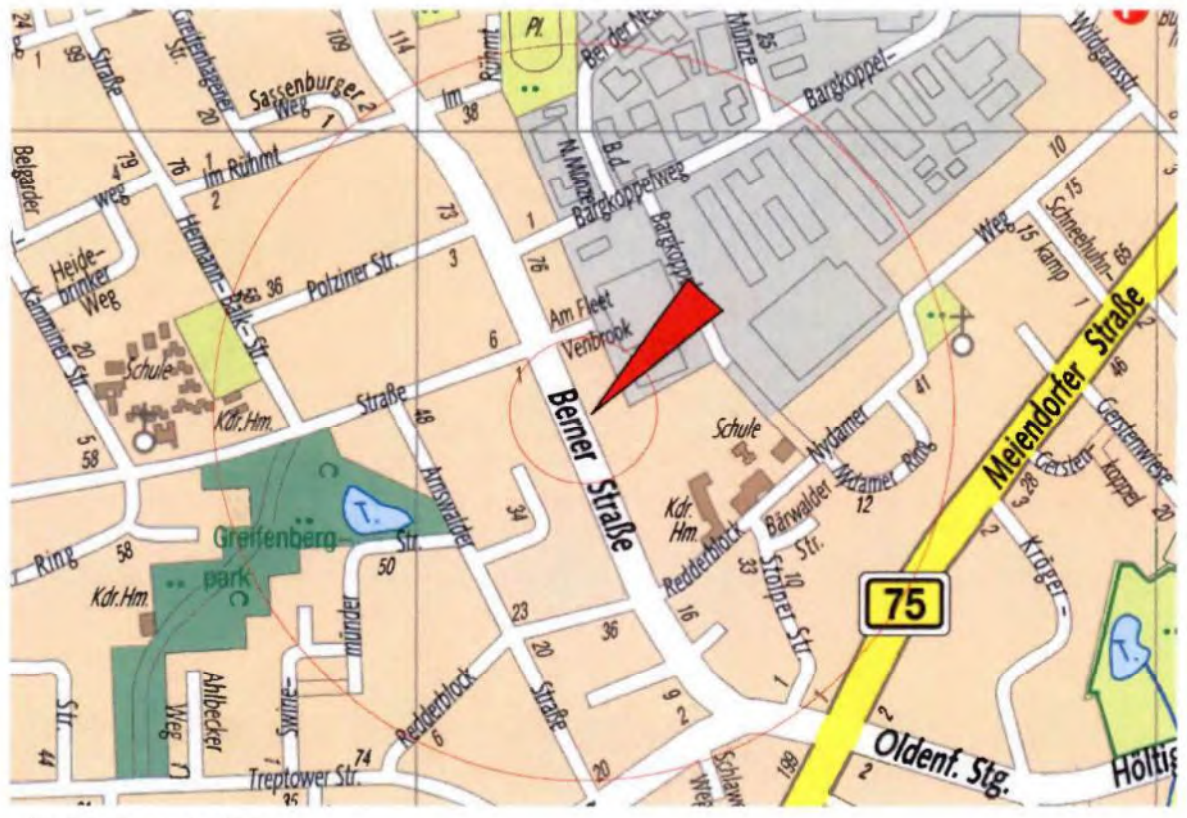
Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



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**

Anlage G 2

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.11.2024

Auftragsnummer: B33-2024-2120009251

Flurstück: 765

Gemarkung: Oldenfelde



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

● Bewertungsobjekt

Maßstab:

ohne

Feldbreite [West / Ost]:

ca. 170 m

Feldbreite [Nord / Süd]:

ca. 200 m

Anlage G 2/2

Lageplan

- Luftbildaufnahme -

Normaleigentum
Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Berner Straße 52
22145 Hamburg



● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



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

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

Erstellt am: 27.01.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120010501

**Flurstück 765, Gemarkung Oldenfelde
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Berner Straße 52
Fläche: 1 096 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 096 m² Wohnbaufläche (Offen)
Gewässer II. Ordnung 5956832
Klassifizierung:

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Oldenfelde
Grundbuchblatt 4525
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Beachte:
Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben zu Eigentümern unkenntlich gemacht.

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

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

Anlage G 4
Wasserrecht

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

- Nachweis Gewässer II. Ordnung Nr. 5956832 -



Meiendorfer Graben - Nr. 5956832 [Gewässer II. Ordnung]

Anlage G 5**Baulast**

- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120009251

22. November 2024

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Berner Straße 52

Für das Flurstück 765 ---

der Gemarkung Oldenfelde ---

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 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-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage G 6**Bescheinigung****- Anliegerbeiträge -****Normaleigentum**

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg



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

BVFGB – Amt B, Gansemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständiger
Klaus Görtz
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung

Anliegerbeiträge

Gansemarkt 36

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 - 4385 Zentrale - 4242

Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Olbrisch

Zimmer: 350

Az.: B32/12 OL 4525

Hamburg, 05.02.2025

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Berner Straße 52
Grundbuch:	Oldenfelde
Blatt:	4525
Flurstück:	765

Erschließungsbeiträge

Die Berner Straße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Berner Straße liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwassersiel.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro.

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


Olbrisch

Anlage G 7

Bodenrichtwertauskunft

- BRW aktuell -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



● 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: 01167461

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	850	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	551,94 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Berner Straße 40
PLZ, Gemeinde	22145 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74012
Baublock	526100

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 7/2

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW'22 -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



 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: 01137830

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	2000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	574,62 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	690 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Berner Straße 40
PLZ, Gemeinde	22145 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74012
Baublock	526100

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 7/3

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Bodenrichtwertauskunft

Berner Straße 52

- NormBRW'20 -

22145 Hamburg



 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: 01137830

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	2000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	449,70 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	540 €/m ²	

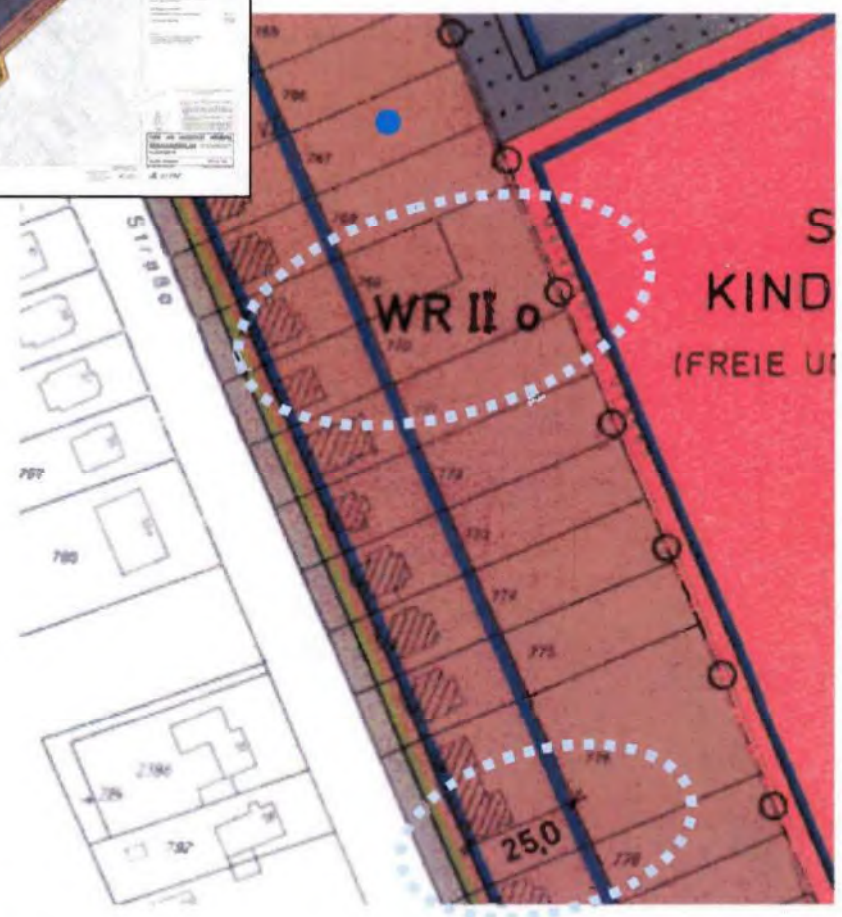
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Berner Straße 40
PLZ, Gemeinde	22145 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74012
Baublock	526100









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 8
Bebauungsplan
 - Rahlstedt 69 -

Normaleigentum
 - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
 Berner Straße 52
 22145 Hamburg

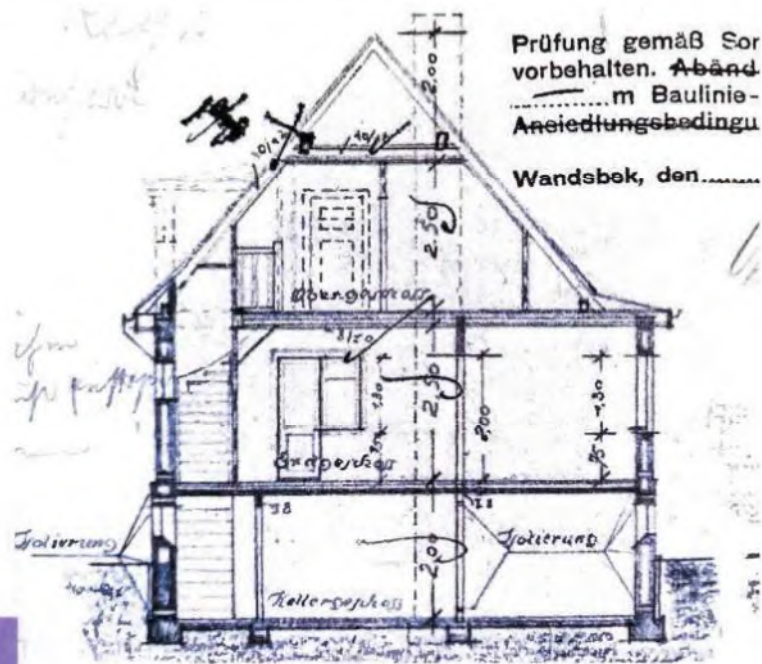


Festsetzungen

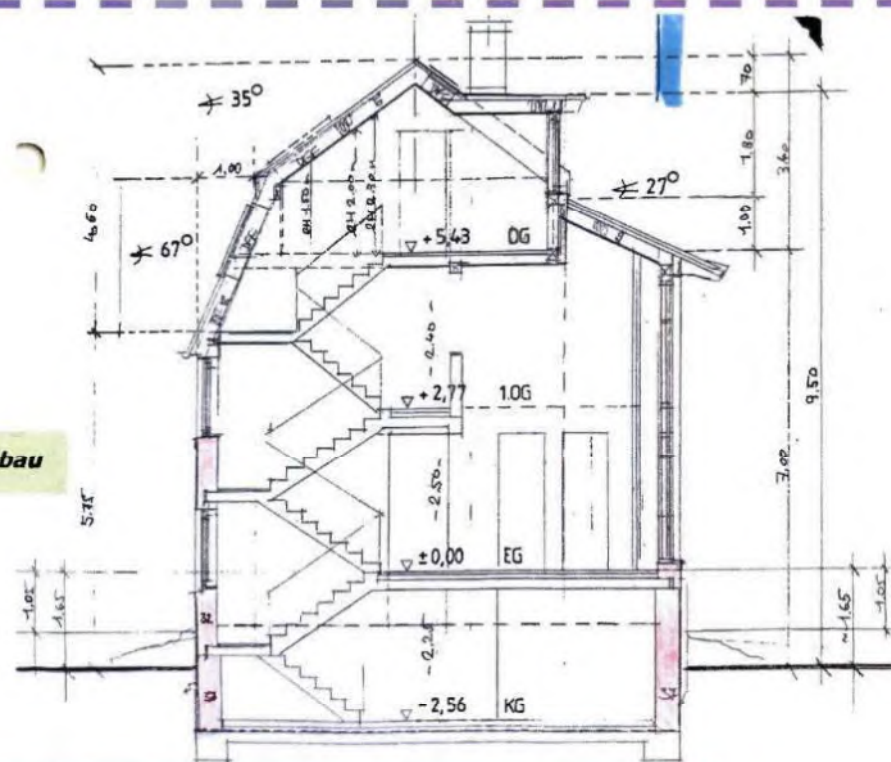
- BAUGRENZE 
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE 
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG 
- REINE WOHNGEBIETE 
- ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE ALS HÖCHSTGRENZE  z.B. III
- OFFENE BAUWEISE 
-  Bewertungsobjekt
-  Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

Anlage G 9
Bauzeichnungen
- Wohnhaus -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Haupthaus



Erweiterungsbau

Schnitte (gemäß Bestandsplanung, Bauzeichnung vom 13.06.1933 sowie BV 3/5)

Hinweis:

Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zum Bauvorhaben

- ▶ "Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses" des [Name], Hamburg aus dem Jahre 1933
- ▶ "Rückwärtiger Anbau an ein Einzelhaus" des [Name], Hamburg

mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

Maßstab: ohne

Anlage G 9/3

Bauzeichnungen

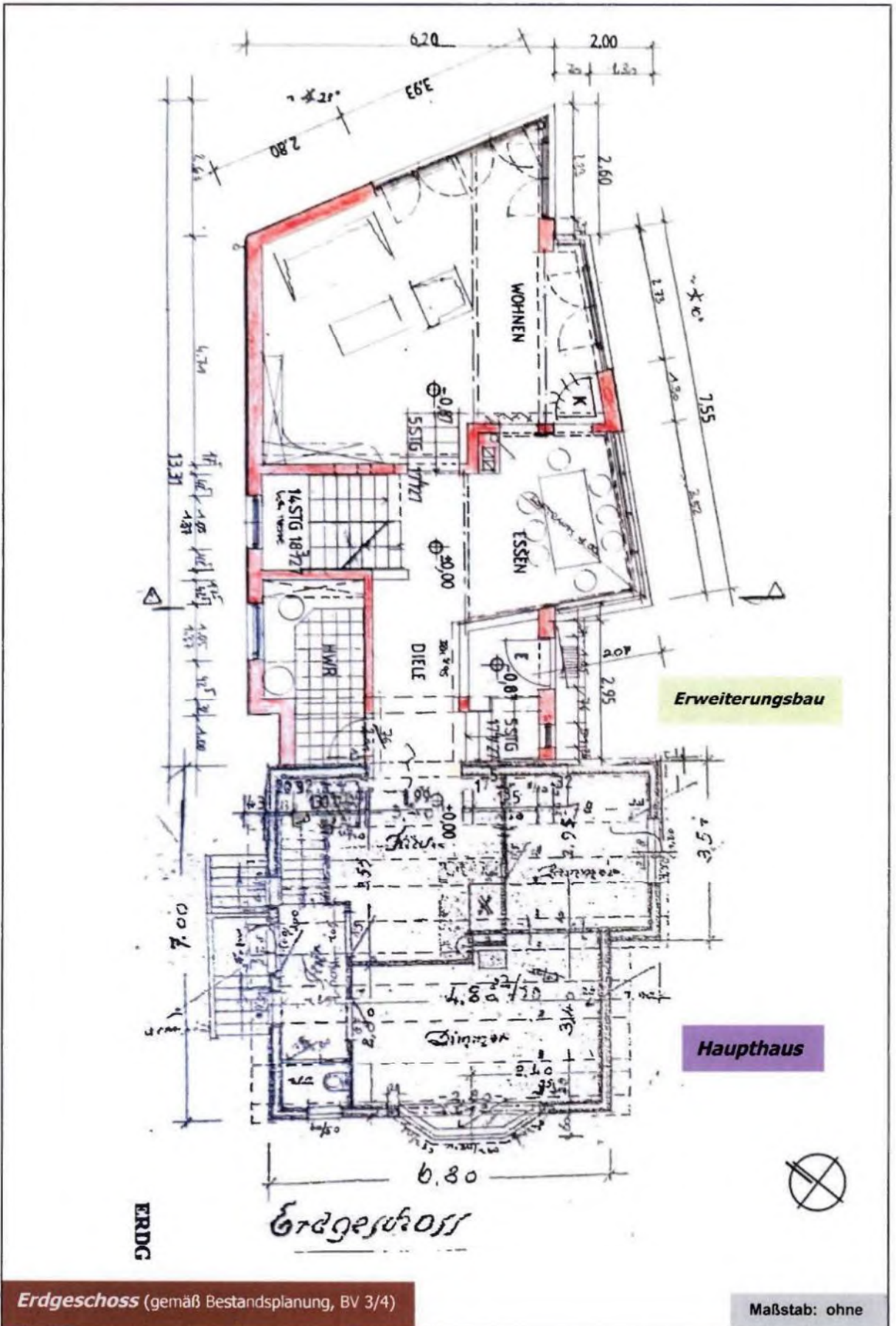
- Wohnhaus -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg

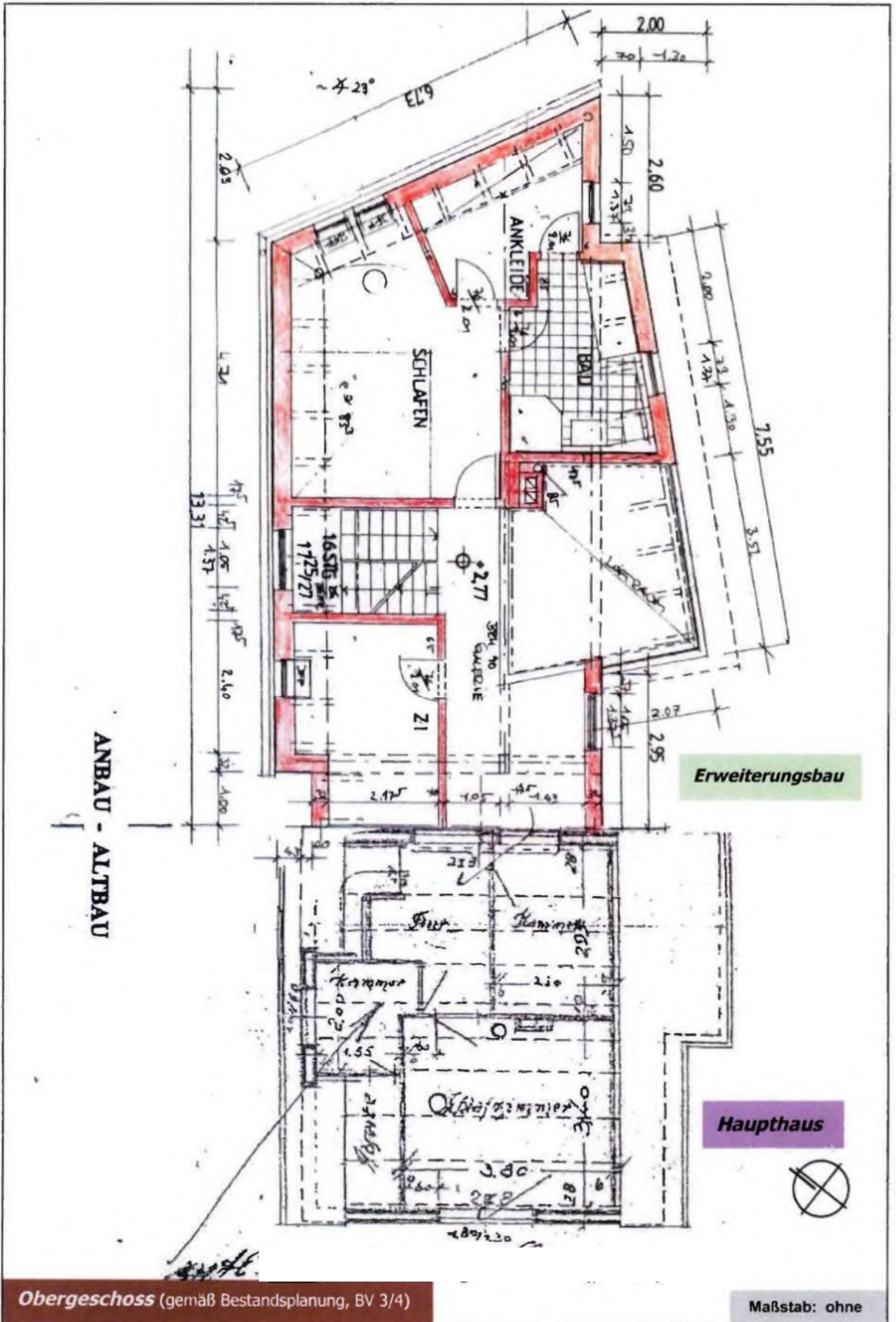


Erdgeschoss (gemäß Bestandsplanung, BV 3/4)

Maßstab: ohne

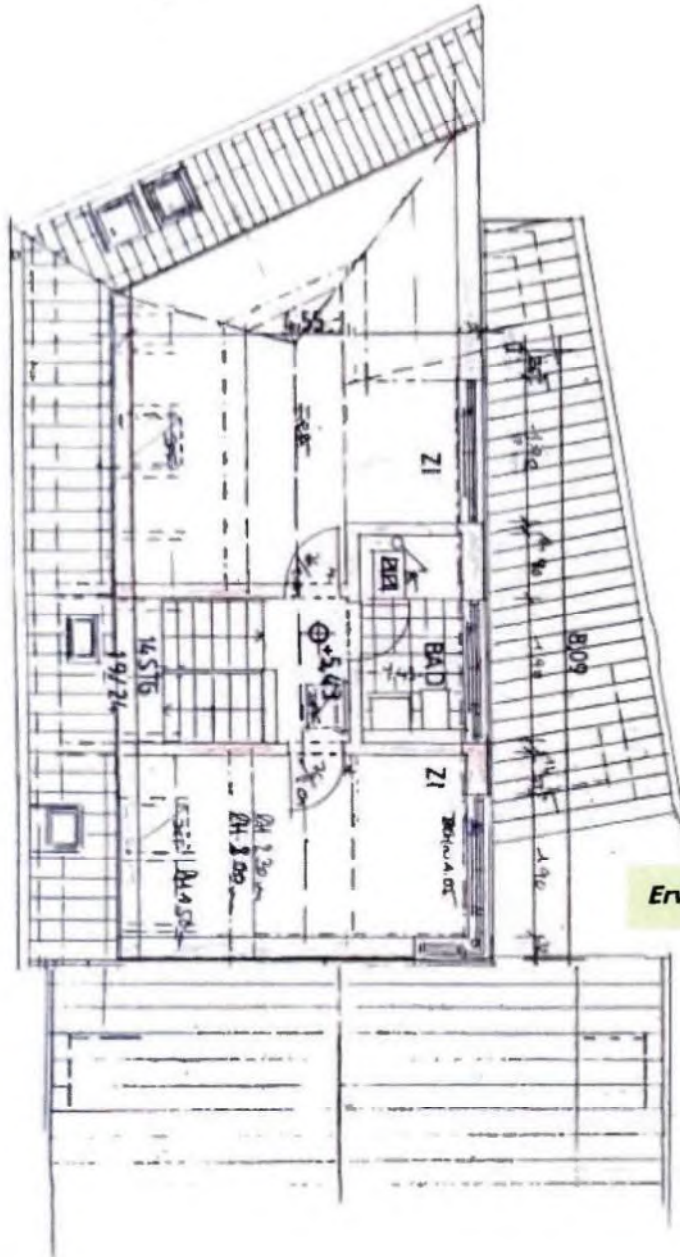
Anlage G 9/4
Bauzeichnungen
- Wohnhaus -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Anlage G 9/5
Bauzeichnungen
- Wohnhaus -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

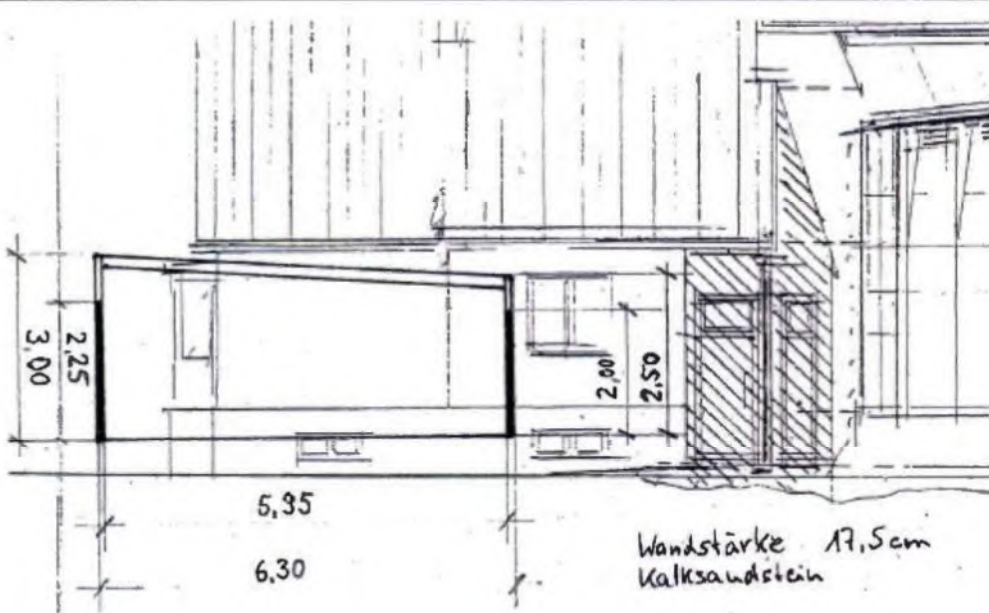


Erweiterungsbau

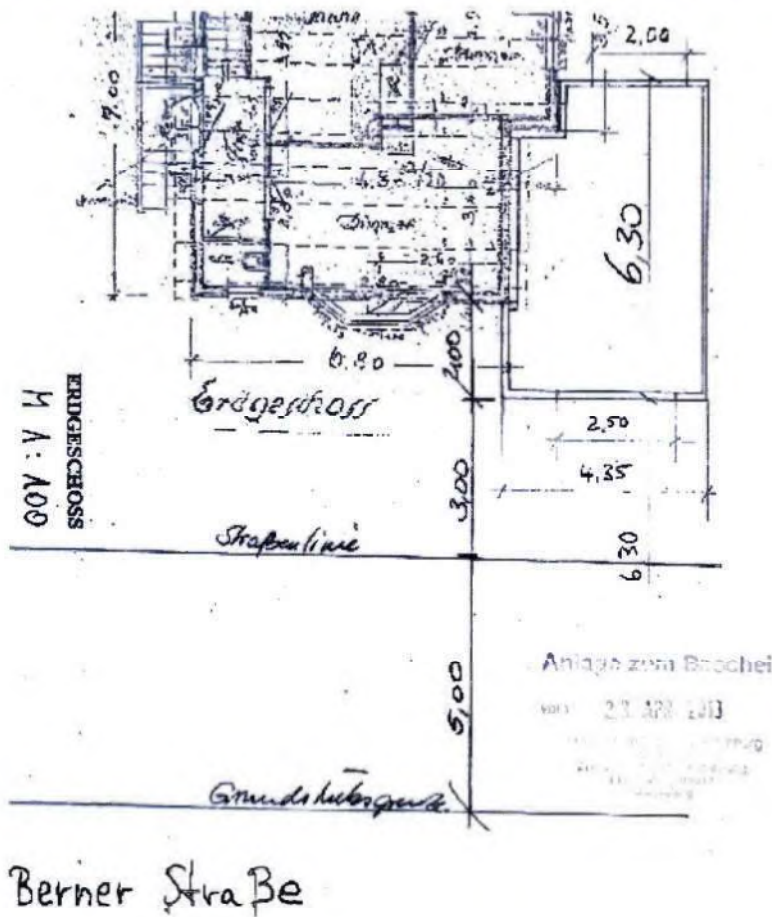


Dachgeschoss (gemäß Bestandsplanung, BV 3/3)

Maßstab: ohne



Schnitt (gemäß Bestandsplanung, BV Wi 02)



Grundriss (gemäß Bestandsplanung, BV Wi 01)

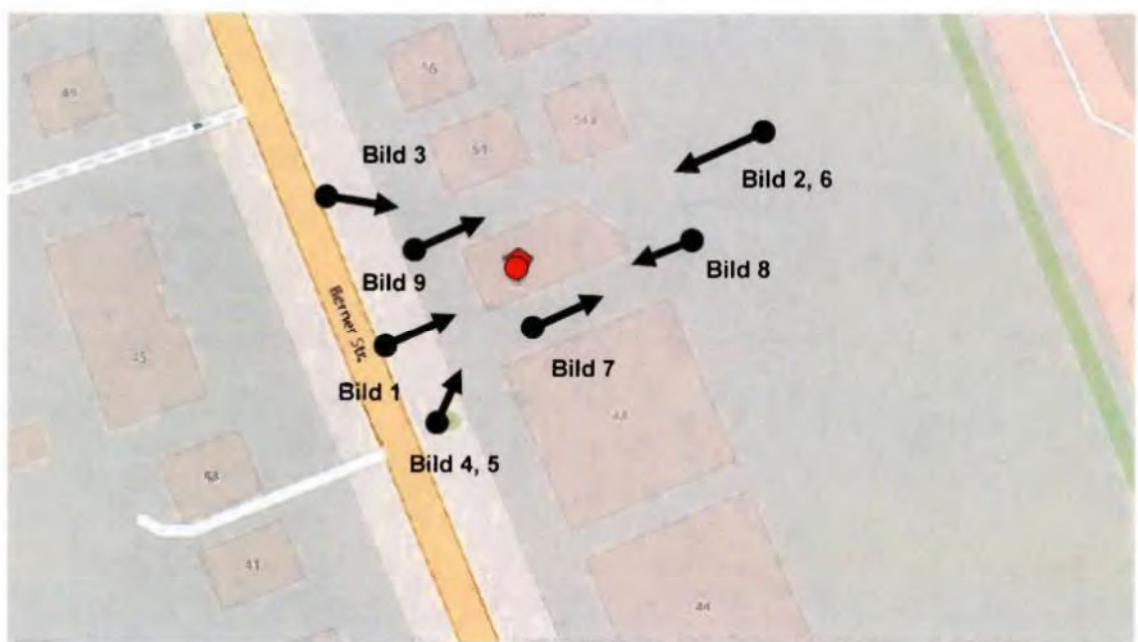
Maßstab: ohne

Anlage G 10

Fotoübersichtsplan

- Fotoübersichtsplan der Außenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

- Bewertungsobjekt
- ➔ Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 17.09.2025)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



Anlage G 11

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Bild 1: Frontansicht "Haupthaus" mit Garage



Bild 2: Rückansicht "Erweiterungsbau"



Bild 3: Seiten-/ Südwest-Ansicht



Bild 4: Seiten-/ Nord-Ost-Ansicht]

Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

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

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Bild 5: Zufahrt und frontseitige Einfriedung



... sowie Hofbefestigung (zur Frontseite)



... Terrasse [zur Rückseite]



... und rückwärtige Gartenanlage mit Swimming Pool, Aussen-Waschplatz und Gartenhaus mit Holz-Geräteschuppen

Anlage G 12/2

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

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

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



Bild 6: rückseitige Hausumwegung (Südwestseite) und Holzlagerplatz (grenzständige Bauteile)



Bild 7: rückseitige Hausumwegung (Nordostseite) und Holzpergola (als Rankgerüst)



Bild 8: rückseitige Hausumwegung (Nordostseite)



Bild 9: Hausumwegung (Nordostseite) und Holzpergola (als Rankgerüst)

Anlage G 12/3

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

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



... Gartenanlage



... mit Außen-Standleuchten



... Bewässerungssystem

Anlage G 13

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... äußere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich - außen -



... Hauseingangsbereich - innen -



... Kellerniedergang zum Haupthaus



... Außentür im Kellergeschoss "Haupthaus" - innen -

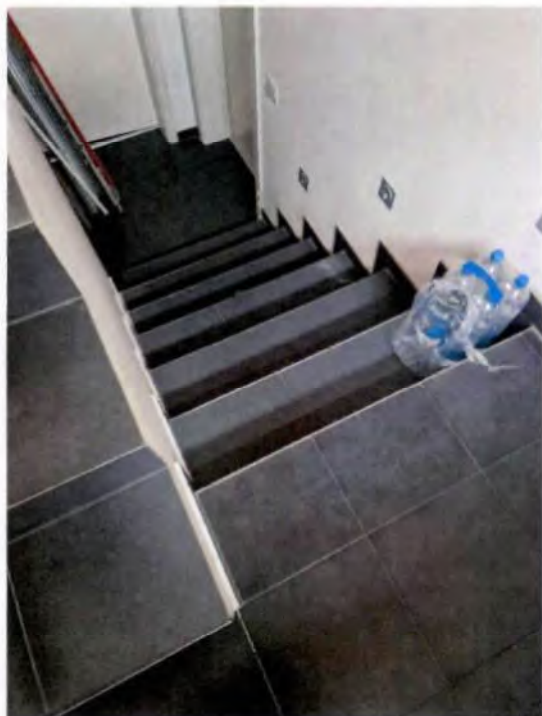
Anlage G 13/2

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... innere Erschließung



... Kellertreppe (als Podesttreppe)



... Eingangstiefland und Treppenaufgang im Erweiterungsbau (auf der Ostseite)



... gegenläufige Treppenanlage mit Podest (unfertig)



... hölzerne Spitzbodentreppe als Einklapptreppe

Anlage G 13/3

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... innere Erschließung



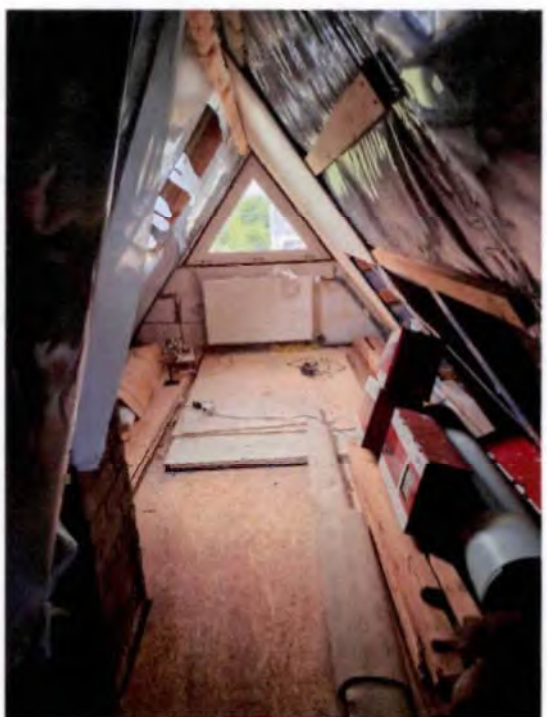
... mit Kellerflur und Kellerräume



... Niedergang zum Wohnbereich (Erweiterungsbau)



... Dielenerschließung (Altbau - Erweiterungsbau)
als Galerie



... Spitzboden

Anlage G 14

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)



... Innentüren als Wabentüren
(kunststoffbeschichtet)

... Türen



... als Schiebe-Element (außenliegend)



... als Glas-Schiebe-Element (außenliegend)

... Fenster



... mit Zweifach-
Verglasung
(Altbau)



... mit Dreifach-
Verglasung
(Erweiterungs-
bau)

Anlage G 14/2

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Fenster



... mit z.T. Einbau-Rollläden (Altbau)



... mit z.T. Außen-Rollos als Sonnenschutz (Erweiterungsbaus)



... z.T. als Hub-Schiebe-Element (Erweiterungsbau)

Anlage G 14/3

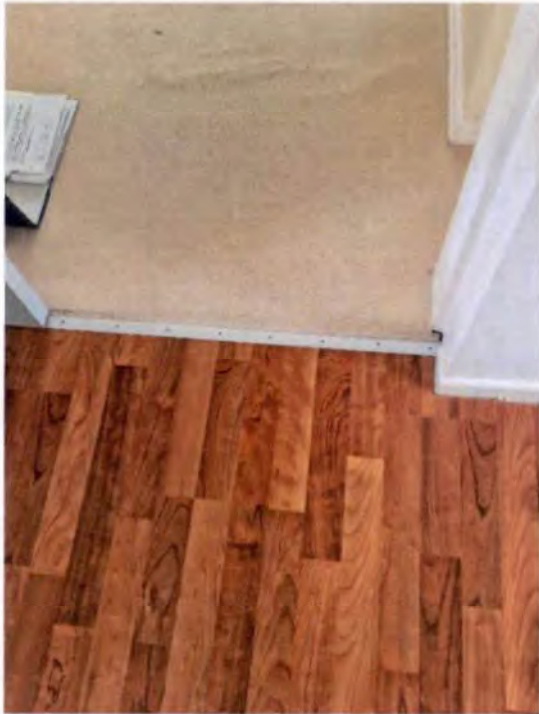
Gebäudeansichten

- Innenansichten -

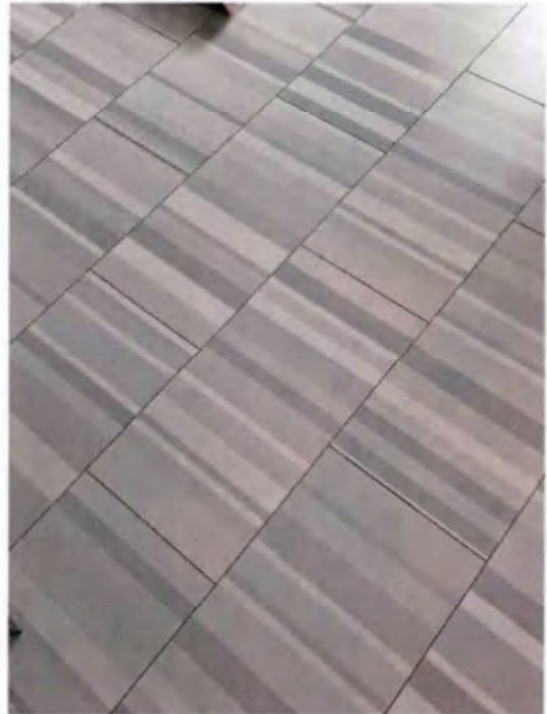
Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Bodenbeläge



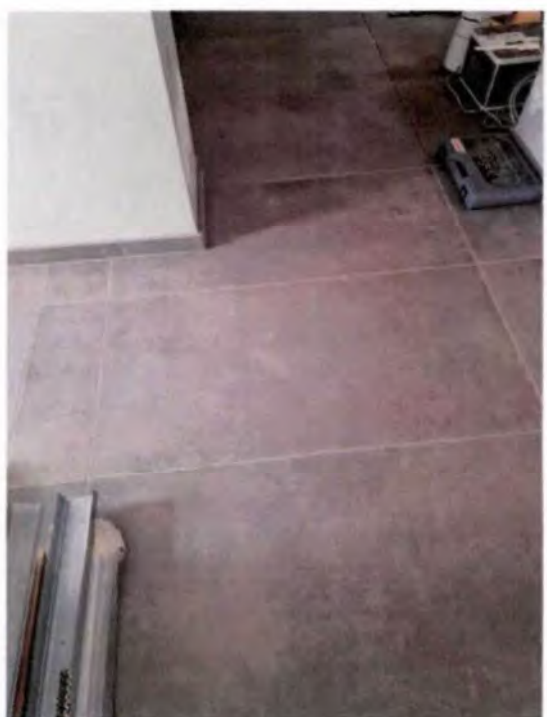
... mit z.T. Holzfußboden (Parkett), z.T. Textilbelag (Altbau im Dachgeschoss)



... mit Fliesenbelag (Erweiterungsbau)



...hier: Badezimmer im DG (Erweiterungsbau)



...hier: Fliesenbelag im KG (Erweiterungsbau)

Anlage G 14/4

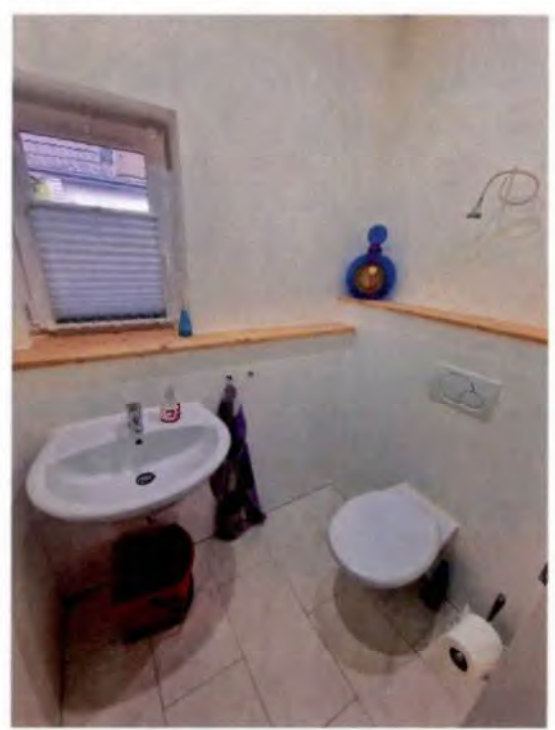
Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche

... Gäste-WC im Erdgeschoss



... Badezimmer im Dachgeschoss (Altbau)



... *Duschbad* mit Waschbecken und WC

Anlage G 14/5

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärebereiche



... Obergeschoss: *Wannenbad* mit Waschtisch und WC

... im Erweiterungsbau



... Dachgeschoss: *Duschbad* mit Waschbecken und WC

Anlage G 15

Gebäudeansichten

- Haustechnik -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berners Straße 52
22145 Hamburg



... Kaminofen mit Zulassung ab 2025 (als Einzelofen), Bauj. 2013, Hersteller: Nordpreis, Odense, für feste Brennstoffe [Erweiterungsbau]



... Gaszentralheizungsanlage (Bauj. 2006, Hersteller: Vaillant, ECO-Compact, VSC 196, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung und z.T. Flachheizkörper (Altbau), z.T. Fußbodenheizung (Erweiterungsbau)

... Beheizung



... mit Flachheizkörper im Haupthaus

Anlage G 15/2

Gebäudeansichten

- Haustechnik -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

...ELT



... FI-Kippschalter-Sicherungsautomaten, Zentral-Staubsauger-Anlage und Türöffner mit Gegensprecher und Smart-Home-Steuerung

... Sonstige



... Klima-Split (Altbau)



...Zentralstaubsauger: Hersteller: Vacustar, Typ: Perfekt [Erweiterungsbau]

Anlage G 16

Gebäudeansichten

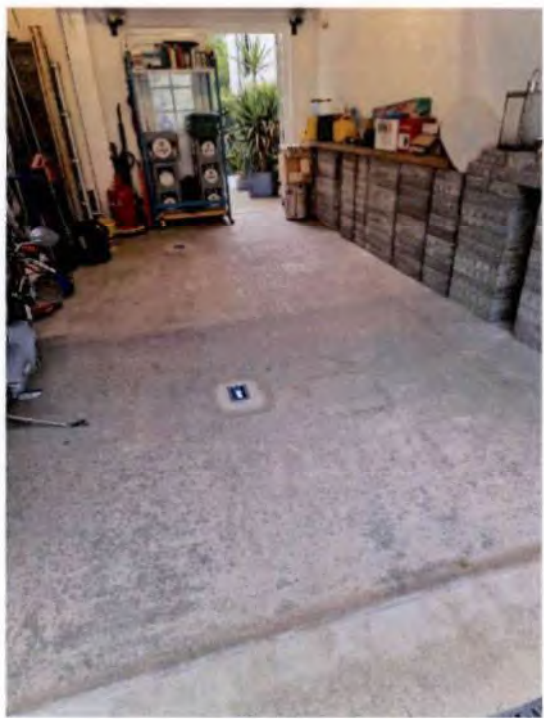
- Garage -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



... Rolltor (elektrisch betrieben)

... Ausstattung



... mit Roh-Fußboden und Beleuchtung

... Deckenbekleidung als abgehängte Decke mit Beleuchtung (indirekt)

Anlage G 17

Gebäudeansichten

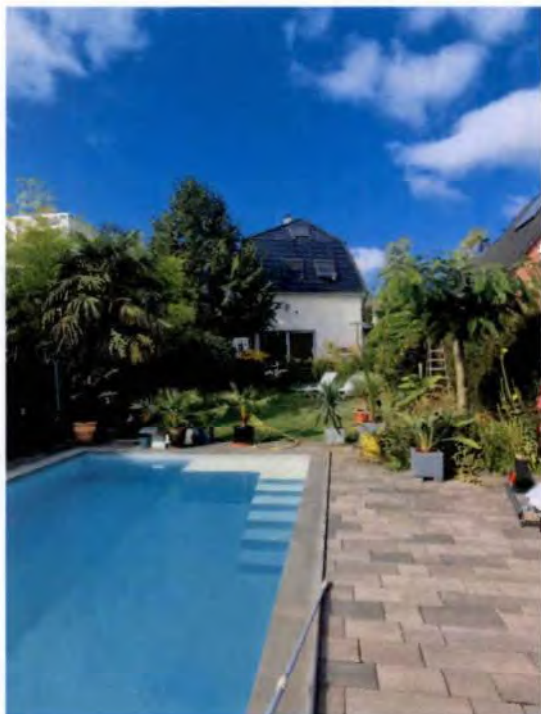
- Swimming-Pool -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Berner Straße 52

22145 Hamburg



... als ebenerdige (wärmeisolierte) Stahlbeton-Wanne in Rechteckform, Folienbekleidung, Wasservolumen: rd. 54 m³, Abmessungen (L x B x H): 800 cm x 400 cm x 168 cm

... Outdoor-Pool



... mit gegossener Einstiegstreppe, Wassersitz und Schwalldusche aus Edelstahl, Beckenbeleuchtung (innen) sowie Beckenrand mit umlaufendem Fliesenrand

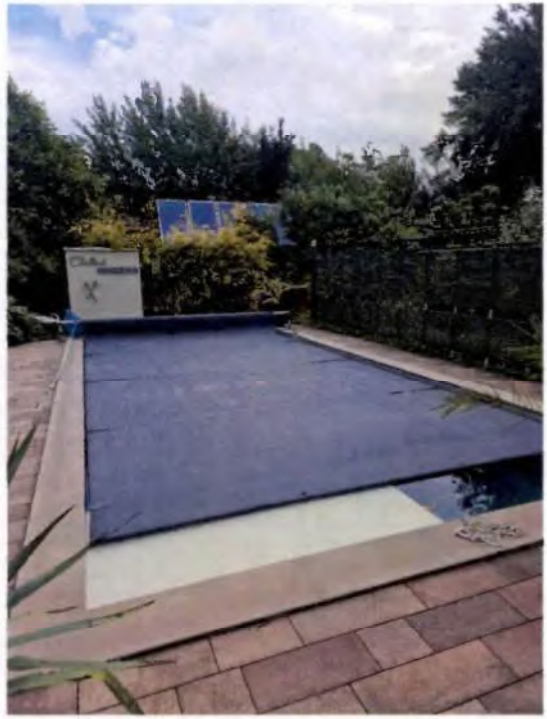
Anlage G 17/2

Gebäudeansichten

- Swimming Pool -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg

... Ausstattung



... mit Pool-Rollladen (manuell betrieben)



... Solar-Thermie-Heizungsanlage mit Solar-Module

Anlage G 17/3

Gebäudeansichten

- Swimming Pool -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



... Technikraum [voll versenkt] mit Filteranlage, Wärmetauscher, Steuerung für Solarmodule, etc.



... Steuerungselement (Beleuchtung, Schwalldusche, etc.)

... Technik



... sowie Sicht-Schutzhecke mit Außendusche

Anlage G 18

Gebäudeansichten

- Holz-Gartenhaus nebst Holz-Geräteschuppen -

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Berner Straße 52
22145 Hamburg



... Gartenhaus

... mit hölzerner Satteldachkonstruktion (flach geneigt) mit Außenentwässerung (Rinnen und Rohre), Metall-Fenster und Metalltür mit stehendem Seitenteil und Doppel-Isolierverglasung, Beheizung, Wand- und Decken-bekleidung, Sonnenschutz (Markise im Streifendekor), etc. sowie Vorplatz mit Terracotta-Pflasterung



... sowie mehreren Unterständen aus Holz (Holzlager-Platz)

Anlage G 19

Bauzahlen

Normaleigentum
 - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
 Berner Straße 52
 22145 Hamburg

Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WF [m ²]	BGF [m ²]	GF [m ²]	NFF
A (Einfamilienhaus)	KG	w	11,7	99,8	0,0	
	EG	w	120,5	150,4	150,4	0,80
	OG	w	50,0	95,5	95,5	0,52
	DG	w	67,4	95,7	0,0	0,70
	Spitzboden	w		10,7	0,0	0,65
Summe A			249,5	452,1	245,9	0,55

Grundstücksausnutzung		
Grundstücksgröße (Baugrundstück)		1.096 m ²
GRZ	<i>Gesamt</i>	0,25
GFZ	<i>Gesamt</i>	0,22

Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung

Anlage G 20

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Berner Straße 52
22145 Hamburg

- Bauteil A: Hauptgebäude -

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern Anlage 2 des SW-RL)
Haupthaus

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m ² BGF]:	2.01	635 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
--	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$(0,75 \times 23\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 211,60 €/ m ² BGF
Dach	$(0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 131,63 €/ m ² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 101,20 €/ m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 91,85 €/ m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 91,85 €/ m ² BGF
Fußböden	$(0,25 \times 5\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,75 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 48,13 €/ m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 75,15 €/ m ² BGF
Heizung	$(0,75 \times 9\% \times 835 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 78,98 €/ m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 60,30 €/ m ² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 890,68 €/ m² BGF

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Berner Straße 52
22145 Hamburg

- Bauteil B: Erweiterungsbau -

Erweiterungsbau (ohne Keller)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23 %
Dach				1		15 %
Fenster und Außentüren				1		11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden				1		5 %
Sanitäreinrichtungen				1		9 %
Heizung				1		9 %
Sonstige technische Ausstattung				1		6 %
Summe:	0	0	2,5	6,5	0	100 %
gewogene Standardstufe:			3,72			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m² BGF]:	1.11	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
---	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$(0,5 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF})$	= 211,60 €/ m² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 150,75 €/ m² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 110,55 €/ m² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 91,85 €/ m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 91,85 €/ m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 50,25 €/ m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 90,45 €/ m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 90,45 €/ m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	= 60,30 €/ m² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 948,05 €/ m² BGF

Anlage G 20/3

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Berner Straße 52

22145 Hamburg

- Bauteil C: Erweiterungsbau, Teilkeller -

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23 %
Dach				1		15 %
Fenster und Außentüren				1		11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden				1		5 %
Sanitäreinrichtungen				1		9 %
Heizung				1		9 %
Sonstige technische Ausstattung				1		6 %
Summe:	0	0	2,5	6,5	0	100 %
gewogene Standardstufe:			3,72			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m² BGF]:	1.31	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €
---	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$(0,5 \times 23\% \times 920 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 23\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 232,88 €/ m² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 165,75 €/ m² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 121,55 €/ m² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 920 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 101,20 €/ m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 920 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 101,20 €/ m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 55,25 €/ m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 99,45 €/ m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 99,45 €/ m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1.105 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 66,30 €/ m² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 1043,03 €/ m² BGF