



## Klaus Görtz, M.Sc.

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

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

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

**Diplom-Volkswirt (Univ.)**

# GÖRTZ

## Immobilienbewertung

### Klaus Görtz, M.Sc.

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

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59  
Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Jenfeld, Band 88, Blatt 2655

Flurstück(e): 1992 der Gemarkung Jenfeld

### Freistehendes Einfamilienhaus

**22043 Hamburg, Rodigallee 235**



### Verkehrswert

**670.000 EUR**

Wertermittlungsstichtag:

08.07.2024

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

08.07.2024

Geschäfts-Nr.:

**717 K 6/24**

Gutachten vom

18.11.2024

### Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 67 Seiten  
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 28 Seiten, Literaturverzeichnis und 19 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	34
Anlage G 2	Lageplan .....	35
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> - .....	37
Anlage G 4	Baulast.....	38
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -.....	39
Anlage G 6	Bescheinigung - <i>Bescheid zum Kampfmittelverdacht</i> - .....	40
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft .....	43
Anlage G 8	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan Tonndor - Jenfeld</i> " .....	46
Anlage G 9	Bauzeichnungen .....	47
Anlage G 10	Fotoübersichtsplan der Außenansichten .....	52
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> - .....	53
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> - .....	54
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> - .....	55
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> - .....	57
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> - .....	61
Anlage G 16	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> - .....	62
Anlage G 17	Gebäudeansichten - <i>Schadens- und Instandhaltungssituation</i> - .....	63
Anlage G 18	Bauzahlen.....	66
Anlage G 19	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert .....	67

# 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
g	geschlossene Bauweise
GND	Gesamtnutzungsdauer
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
max.	maximal(e)

mtl.	monatlich
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
W	Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22043 Hamburg, Rodigallee 235

## 1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 30.05.2024 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 6/24 beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke einer Forderungsversteigerung
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert <sup>1</sup>
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2024 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.07.2024 (= Wertermittlungsstichtag)

## 1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	08.07.2024: um 11:00 bis 12:45 Uhr (Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer	(Mit-)Eigentümer Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

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

---

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

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

### Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 30.05.2024
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.05.2024
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 22.05.2024
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert (ohne Datum)
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 10.04.2024

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmeschein/ Fertigstellungsbescheinigung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten Klaus Meinke in Ingenieurbüro Lüders, Lübeck zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses - Lüder Haus Sondertyp 46°" aus dem Jahre 1979 sowie der Dipl.-Ing. Architektur Jowita Damaschke, Hamburg zum Vorbescheidsverfahren "Neubau eines 3-geschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss" aus dem Jahre 2019
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 07.08.2024
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.07.2024
- » Stellungnahme der Feuerwehr, Abt. Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht vom 03.07.2024
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Tonndorf - Jenfeld"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2024", 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 27.06.2024
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 07.08.2024
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2024/ 2022 sowie 31.12.2020; URL: [www.geoportal-hamburg.de/de/boris](http://www.geoportal-hamburg.de/de/boris) (Zugriff vom 18.07.2024))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

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

## 1.5 Hinweise und Erläuterungen

### Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

### Definitionen

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

## **Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee**

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

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

## **Bewertungsverfahren**

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

## **Vergleichswertverfahren**

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

## **Bodenwertberechnung**

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

## **Ertragswertverfahren**

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

## **Sachwertverfahren**

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



## 2 GRUNDSTÜCK

### 2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

<b>Amtsgericht</b> Hamburg	<b>Grundbuch von</b> Jenfeld	<b>Gemarkung</b> Jenfeld	<b>Band</b> 88	<b>Blatt</b> 2655
<b>Flurstück(e)</b> 1992	<b>Lage</b> Rodigallee 235	<b>Wirtschaftsart</b> Wohnbaufläche - Offen -		<b>Größe</b> 864 m <sup>2</sup>
<b>Hinweis:</b>	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschermerke) vorhanden.			
		Gesamtfläche:		864 m <sup>2</sup>
		<b>davon zu bewerten</b>		<b>864 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Katasterangaben im Liegenschaftsbuch (hier: Hinweise zum Flurstück)

#### Kampfmittelverdacht (hier: Bombenblindgängerverdacht)

Der vorliegenden schriftlichen Auskunft (BIS/F046-24/04513\_1) der zuständigen Behörde für Inneres und Sport der Freien und Hansestadt Hamburg, hier: Feuerwehr, Abteilung Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), besteht am Wertermittlungsstichtag auf den im zur Stellungnahme vom 03.07.2024 anliegenden Lageplan rot schraffiert dargestellten Flächen für das hier zu bewertende Flurstück der Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg. Diese sind nach § 1 Abs. 4 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) als Verdachtsfläche (sog. Allgemeiner Bombenblindgängerverdacht) eingestuft.<sup>2</sup>

Demnach gelten bebaute Grundstücke dann als Verdachtsflächen, wenn auf ihnen im Zusammenhang mit der Durchführung baulicher Maßnahmen bestehende bauliche Anlagen so geändert werden, dass in den Baugrund eingegriffen werden muss. Es handelt sich um Flächen, für die nach Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung freigegeben werden können. Demnach sind nach heutigem Kenntnisstand keine Sondierungen notwendig.

#### Maßgeblichkeit:

Auf der Grundlage der Kampfmittel-VO wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Ausweisung der rot schraffierten Flurstücksflächen im Kampfmittelkataster als Allgemeine Verdachtsfläche eine für den jeweiligen Eigentümer des hier zu bewertenden Wohnungseigentumsrechts zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung seines Grundeigentums darstellt. Wertbeeinflussend sind gemäß § 7 Abs. 1 Kampfmittel-VO insbesondere die nach § 5 Kampfmittel-VO zu beurteilende Sondierungspflicht der Verdachtsflächen im Bedarfsfalle, das Freilegen von Kampfmittel oder Verdachtsobjekte und die mit der Wiederherstellung der betroffenen Flächen in Verbindung stehenden Wiederherstellungskosten. Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten eine rechtliche Würdigung von etwaig bestehenden Bindungspflichten des jeweiligen Eigentümers (z.B. aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG, etc.) weder leisten kann noch darf.

Da umgekehrt aber der Nachweis als Verdachtsfläche zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts i.S.v. § 194 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 5 ImmoWertV 2021 gehört, andererseits sich dieser faktisch aber überwiegend auf die von baulichen Anlagen nicht überdeckten Grundstücksfreiflächen bezieht, wird auf der Grundlage der Kampfmittel-VO im Gutachten davon ausgegangen, dass von der Ausweisung des Flurstückes im Kampfmittelkataster als Allgemeine Verdachtsfläche kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

<sup>2</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bescheinigung - Kampfmittelverdacht).

## 2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

### Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 4): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 717 K 6/24, ON 25); eingetragen am 03.04.2024.

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

### Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 18.07.2024 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

### Bauplanungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

#### Bebauungsplan

- nach § 30 (1) BauGB -

Baustufenplan "Tonndorf/ Jenfeld" i.d.F. vom 28.10.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO.

Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

#### Festsetzungen:<sup>3</sup>

#### W 2 o

sowie:

- 2 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### Art der baulichen Nutzung

W (Wohngebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse <sup>4</sup>	b.F. <sup>5</sup>	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	2	0,3	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,15	siehe unten

#### Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten.
- » Die baulichen Anlagen des Grundstücks sind nach Maßgabe des am Stichtag geltenden Baustufenplans errichtet worden und genießen Bestandsschutz.
- » In Wohngebieten der zweigeschossigen offenen Bauweise sind neben den Einzel- auch Doppelhäuser zulässig.
- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß nicht überein; das Grundstück ist baulich nicht vollständig genutzt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus baurechtlichen Gründen An- und Aufbauten möglich sind.

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

<sup>3</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Baustufenplan Tonndorf/ Jenfeld").

<sup>4</sup> Gemäß Festsetzungen im "Baustufenplan Tonndorf/ Jenfeld" i.V.m. § 11 Abs. 3 Sp. 2 BPVO sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

<sup>5</sup> Gemäß § 11 Abs. 3 Sp. 8 BPVO: "b.F." = bebaubare Fläche.

## Bauordnungsrecht

### Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 1992 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

### Kfz-Stellplatzpflicht

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.<sup>6</sup>

### Auflagen und Beschränkungen

Keine.

## Sonstige rechtliche Gegebenheiten

### Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Das im vorderen Grundstücksteil belegene Einfamilien-Wohnhaus (Altbau) sowie die im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Kfz-Kleingaragen befindet sich (augenscheinlich) in einem unvermieteten und vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzten (bezugsfreien) Zustand.

### Energetische Eigenschaften

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

### Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.<sup>7</sup> Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen bei deren Auszug von ihrem Wegnahmerecht (§ 539 BGB) Gebrauch machen, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

## 2.4 Beschreibung des Grundstücks

### Lagebeschreibung und Beurteilung

<b>- Ortslage</b>	Bezirk Wandsbek: Stadtteil Jenfeld: (Quelle: Stand: Januar 2024; www.statistik-nord.de) Entfernung zur Hamburger Innenstadt	Einwohner: ca. 453.000 Einwohner: ca. 28.843 ca. 9,1 km (Luftlinie)
<b>- Verkehrsanbindung</b> - Entfernungen -	<b>Bushaltestelle</b> "Schiffbeker Weg" (Linien 10, 27, 10, 162, 263, etc)	ca. 1 Gehminute

<sup>6</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

<sup>7</sup> BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

<b>U-Bahnhof</b> (Linien, U1, U3)	"Farmsen" "Billstedt"	rd. 4,1 km (Luftlinie) rd. 3,4 km (Luftlinie)
<b>Hamburger Straßennetz</b>	B75	rd. 1,9 km (Luftlinie)
<b>Autobahn</b> -Anschluß-	A24 "HH-Jenfeld"	rd. 0,5 km (Luftlinie)
<b>DB-Bahnhof</b>	"BF Tonndorf" "HH HBF"	rd. 1,7 km (Luftlinie) rd. 8,6 km (Luftlinie)
<b>Flughafen</b>	Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 10,5 km (Luftlinie)

#### - Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage erhöht ausgeprägten Immissionsbelastungen (Straßenlärm, Schmutz, Staub) sowie guter Erreichbarkeit und Auswahl u.a. zu kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie guter Infrastruktur mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden des periodischen Bedarfs auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende bzw. gereichte Einfamilienhaus sowie vereinzelt das Mehrfamilien-Wohnhaus vorherrschend ist. Bei der angrenzenden näheren Umgebung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

#### - Infrastrukturelle Einrichtungen

##### **Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs**

Im Entfernungsradius von ca. 1,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. (entlang Jenfelder Allee bzw. Rodigallee (Kreuzungsbereich) sowie Billstedt Center in ca. 3,6 km Entfernung (Luftlinie).

##### **Medizinische Versorgung**

Die medizinische Versorgung ist durch 31 niedergelassene Ärzte und 5 Apotheken sowie der Asklepios Klinik Wandsbek im Stadtteil Marienthal im Entfernungsradius von rd. 2,4 km, ausreichend ausgeprägt.

##### **Schulen, Kindergärten**

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

##### **Freizeitangebot**

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

##### **Kulturangebot**

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

#### - Beurteilung

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

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit z.T. gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der eher benachteiligten Sozial-

struktur mit einem geringfügig erhöht ausgeprägten Anteil von Arbeitslosen in allen Alterskohorten gehört Jenfeld zu den eher benachteiligten Wohnstandorten im unteren Preissegment.

Die Wohnlage "Rodigallee 235" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund der von den umgebenden öffentlichen Verkehrseinrichtungen ausgehenden Immissionsbelastungen, des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **normal** eingestuft.

## **Erschließung**

<b>Straße(n)</b>	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Hauptverkehrsstraße "Rodigallee", die mit überwiegend überörtlichen Verkehr und dementsprechend hohem Verkehrsaufkommen der gebietsübergreifenden Erschließung der angeschlossenen Stadtteile dient.
<b>Straßenzustand</b>	2-spurige (je Fahrtrichtung) und asphaltierte Straße mit im Bereich des Bewertungsobjektes zweiseitig befestigtem Gehweg (Betonpflasterbelag) mit kombinierten Radweg (farblich abgesetzt), Hochborden, zweiseitigem Grünstreifen mit Baumanpflanzungen sowie Beleuchtungseinrichtungen.
<b>Versorgung</b>	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Regenwassersiel (Trennsystem).
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung und Siel) <sup>8</sup> .

## **Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

<b>Oberfläche</b>	Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).
<b>Baugrund</b>	Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.
<b>Altlasten</b>	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.

## **Grenzverhältnisse**

<b>Begrenzungen</b>	Durch öffentliche Verkehrsflächen im Süden sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
<b>Überbau</b>	Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

---

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

## Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

<b>Größe</b>	ca. 864 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt</b>	Etwa rechteckig geschnitten. <sup>9</sup>
<b>Grundstücksbreite</b>	ca. 15 m (mittlere Breite)
<b>Grundstückstiefe</b>	ca. 57 m (mittlere Tiefe)
<b>Besonnung</b>	Normal.
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Normal.
<b>Nutzung</b>	Wohnbaufläche

## Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist im vorderen Grundstücksteil am Stichtag mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit Satteldach bebaut. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite ist eine Terrasse vorhanden, die auf deren Oberseite z.T. als zum Dachgeschoss angegliederte Loggia genutzt wird. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die Außenflächen des Grundstücks sind gärtnerisch ansprechend und mit Rasenanlagen angelegt sowie mit diversen Bäumen, Büschen und Sträuchern bepflanzt. Der dem Einfamilien-Wohnhaus im Vorgarten vorgelagerte Kfz-Stellplatz dient dessen Bewohner und Besuchern als Abstellplatz. Ansonsten ist der Vorgarten durch diverse Anpflanzungen sowie mit einer Grenzmauer mit Zugangstür (straßenseitig) sowie Hecken als natürlicher Sichtschutz zum westlichen Grundstücksnachbarn eingefasst.

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

## Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

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

---

<sup>9</sup> Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

## 3 BAULICHE ANLAGEN

### 3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes und voll unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus. Es ist baulich konstruktiv mit Keller-, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Satteldach ausgeführt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 225,5 m<sup>2</sup> (einschließlich Ausbaureserve im Dach). Zur Wohnung gehören 5 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Speisekammer, Badezimmer, Gäste-WC, zwei Dielen, eine zur Gebäuderückseite rd. 11,8 m<sup>2</sup> große Terrasse im Erdgeschoss, eine rd. 0,7 m<sup>2</sup> große Loggia im Dachgeschoss sowie ein Gäste-Zimmer mit separatem Gäste-Bad im Kellergeschoss.

- Gestaltungselemente**
- » das Dach ist als Satteldach mit einer zentralen Gaube zur seitlichen Traufseite (Westseite) hergestellt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) eingedeckt,
  - » die Fassade ist als einfache Lochfassade als Ziegelfassade mit weißem Anstrich sowie mit braunen einteiligen Holzfenstern abgewickelt,
  - » der auf der östlichen Traufenseite angeordnete Hauseingangsbereich ist mit einem niedrigen Hauseingangstrep-penpodest ausgeführt,
  - » der Hauseingangsbereich ist gegenüber der Hauptfassade der nördlichen und nach Osten hin orientierten Außenwand leicht zurückgezogen; die Überdachung des Satteldaches dient als Schutz vor Bewitterung.

#### Histografie (Auswahl)

- ca. 1979 - **baulicher Ursprung** -  
Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.
- ca. 2001 - **Modernisierungen** -  
Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch
- » Verbesserung der Beheizung (hier: Erneuerung der Gas-Zentralheizungsanlage durch Einbau eines Niedertemperatur-Heizwertkessels (Hersteller: Vaillant, Typ: VK 15),
  - » Verbesserung des Innenausbau (Wände, Decken, Böden),
  - » Verbesserung der Leitungssysteme (ELT-Absicherung),
- Unbekannt Veränderung der Grundrissgestaltung durch Umnutzung der Kellergarage und Einbau eines Gäste-Zimmers mit Gäste-Bad nebst separatem äußeren Zugang durch Errichtung eines Kellerniedergangs.

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 2024, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem durchschnittlich guten baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Mit Ausnahme der bereits vor längerer Zeit und damit vor mehr als 20 Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in die Erneuerung der Heizungsanlage und die Verbesserung des Innenausbau wurden keine weiteren die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich zur Bewertung des Gesamtobjekts im Ist-Zustand zum Bewertungszeitpunkt bei einem tatsächlichen Baualter von 45 Jahren rechnerisch eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 35 Jahren zurechnen. Mithin:

<b>Übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Wirtschaftliches Alter</b>	<b>45 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>35 Jahre</b>

### 3.2 Flächenangaben<sup>10</sup>

#### 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.<sup>11</sup> Nach aktueller Sachwertrichtlinie wird der (nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten K. Meinke in Ingenieurbüro F.K. Lüder, Lübeck aus dem Jahr 1979 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses " entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m <sup>2</sup> (ca.)
Einfamilien-Wohnhaus	KG - Spitzboden	417,9
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>		<b>417,9</b>

#### Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

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

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.

<sup>10</sup> Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 18 (Bauzahlen) nachgewiesen.

<sup>11</sup> Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.



Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde Bezug genommen auf die aus der Bauakte entnommene Wohnflächenberechnung nach II. BV in Verbindung mit den genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten K. Menke, Lübeck vom 05.02.1979 zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Fertigmaßen.

Im Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass im Erdgeschoss das in der genehmigten Bauvorlage BV 1/18 vom 31.01.1979 vorgesehene Esszimmer zusammen mit der Wirtschaftsraum (als ehemalige Speisekammer) mit der Küche (verkleinert) zusammengelegt und das Wohnzimmer um den anteiligen und nicht unmittelbar der Küche zurechenbaren Essplatzbereich erweitert wurde (sog. In-Sich-Verschiebung des Raumprogramms) und dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender Nutzungsqualität im Kellergeschoss (als sog. Gästezimmer mit Gäste-Bad) sowie die zur Wohnung gehörenden Außenflächen wie die Terrasse im Erdgeschoss und die Loggia im Dachgeschoss vorhanden sind, die zum Wohnraum des Objekts gehören und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind.

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

Da die beim Ortstermin vorgefundenen Flächen im Kellergeschoss und die Terrasse im Erdgeschoss bzw. die Loggia im Dachgeschoss nach WoFIV zur anrechenbaren Grundfläche der Wohnung hinzuzurechnen sind, und darüber hinaus die Terrasse sowie die Loggia den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöht und im Übrigen bei der Berechnung der Wohnfläche gemäß der WoFIV mit anzurechnen ist, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Wohnflächenberechnung des K. Menke vom 05.02.1979 (BV 1/10) sowie und Anwendung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV mit der Regelanrechnung von Terrassen- und Loggiaflächen zu 1/4 nebst der Anrechenbarkeit von Flächen im Kellergeschoss zu 2/5 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:<sup>12</sup>

<b>Geschoss</b>	<b>Räume</b>	<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Kellergeschoss</b>	Gäste (40 v.H. angesetzt)	: ca. 16,11 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	Zimmer - <i>hinten</i> - (Wohnen)	: ca. 48,95 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>mitte / links</i> - (Essen)	: ca. 11,66 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>vorne / links</i> - (Wirtsch.R)	: ca. 5,58 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>vorne / mitte</i> - (Küche)	: ca. 8,57 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>vorne / rechts</i> - (Gäste-WC)	: ca. 2,62 m <sup>2</sup>
	Garderobe	: ca. 2,62 m <sup>2</sup>
	Diele	: ca. 10,92 m <sup>2</sup>
	Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 11,77 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	Zimmer - <i>mitte / links</i> - (Kind 1)	: ca. 9,60 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>vorne / rechts</i> - (Kind 2)	: ca. 13,11 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>hinten</i> - (Schlafen)	: ca. 18,33 m <sup>2</sup>
	Zimmer - <i>mitte / rechts</i> - (Arbeiten)	: ca. 6,24 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	: ca. 9,09 m <sup>2</sup>
	Flur	: ca. 5,47 m <sup>2</sup>
	Loggia (25 v.H. angesetzt)	: ca. 0,68 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>: ca. 181,32 m<sup>2</sup> rd. 181,3 m<sup>2</sup></b>

<sup>12</sup> Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 18 (Bauzahlen).

## Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Süden, von der Hauptverkehrsstraße "Rodigallee" aus über eine befestigte und mit Betonplattenbelag versehene Hauszuwegung. Als Zweiterschließung ist eine im linken Bauwich vorhandene und den öffentlichen Gehweg überquerende Zufahrt vorhanden. Als inneres Erschließungselement vom Keller zum Erdgeschoss bzw. zum Dachgeschoss dient eine einläufige und im Antritt viertelgewendelte Linkstreppe. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Bodenluke mittels Einschubtreppe.

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

Das Raumprogramm der Wohnung ist zweiseitig (Nord-Süd) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem Wohnzimmer und der Terrasse am Wohnzimmer sind von der Eingangsdiele aus gesehen einseitig nach Norden und damit zur Gartenseite, die Individualräume wie Schlaf-/ Kinder- und Arbeitszimmer sowie das Badezimmer sind ebenfalls nach Norden bzw. Süden orientiert.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs. Wegen ihrer Anbindung an das Wohnzimmer sowie ihrer Ausrichtung zur beleuchtungstechnisch benachteiligten Nordseite trägt sie insgesamt zu einer nur eingeschränkten Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei. Eben solches gilt für die im Dachgeschoss vorhandene und ebenfalls nach Norden hin orientierte Loggia.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei überwiegend mittlerer Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,61 und liegt im oberen Bereich üblicher Relationen.<sup>14</sup>

## Fazit:

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

## Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Niedriges Hauseingangstreppepodest sowie Kellerniedergang (als Zweiterschließung) nebst Winkelstützwand. 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" der ImmoWertV 2021) und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Rodigallee 235", 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.

<sup>13</sup> Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

<sup>14</sup> 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.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zu den Bauvorhaben "Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1970 (BV 1/14).

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

## Baubeschreibung

### Objektart

<b>Objektart</b>	Einfamilienwohnhaus
<b>Bauform</b>	Freistehend
<b>Lichte Raumhöhen</b>	KG ca. 2,20 m, EG ca. 2,52 m, DG ca. 2,52 m

### Konstruktion / Fassade

<b>Gründung/Fundamente</b>	Streifenfundamente (flach gegründet)
<b>Wandkonstruktion</b>	Massivbau
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Hauptbaustoff</b>	Mauerwerk
<b>Fassade Gestaltung</b>	Lochfassade
<b>Fassade Außenfläche</b>	Ziegelfassade
<b>Fassade Wärmedämmung</b>	vorhanden (zweischaliges MW mit 6 cm Luftschicht)

### Kellergeschoss

<b>Keller</b>	vollständig unterkellert, nahezu vollständig versenkt
<b>Kellerdecke</b>	Stahlbeton
<b>Boden</b>	Z.T. Fliesenbelag, z.T. Textil
<b>Wände</b>	Z.T. bespannt, z.T. geputzt und gestrichen
<b>Decken</b>	geputzt und gestrichen, z.T. gestrichen
<b>Treppe</b>	Massivtreppe
<b>Treppenbelag</b>	Holz
<b>Kellerdecke-Wärmedämmung</b>	vorhanden
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Heizwerttechnik (Hersteller: Vaillant, VK 15 la s Gas-Niedertemperaturkessel, Bauj. 2001), Offener Kamin im EG
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Warmwasser</b>	Zentrale Warmwasserbereitung

### Treppen / Eingangsbereich

<b>Hauseingangstür</b>	Holztür mit Glasausschnitte (massivere Ausführung)
<b>Wetterschutz</b>	Überdachung durch Dachüberstand, Eingangsdiele (innen)
<b>Treppenhaus Wände</b>	bespannt und gestrichen
<b>Eingangsbereich Decke</b>	bespannt und gestrichen
<b>Treppen</b>	Holztreppe, Holztreppe (Kellertreppe)
<b>Treppenform</b>	einläufig, viertelgewendelt
<b>Treppenbelag</b>	Holzstufen
<b>Treppengeländer</b>	Holzgeländer
<b>Stromanlagen</b>	ausreichend nach VDE

## Dach und Dachraum

<b>Dachgeschoss</b>	ausgebaut
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Tragwerk Dach</b>	Holzkonstruktion
<b>Dachaufbau</b>	Warmdach
<b>Dacheindeckung</b>	Beton
<b>Dachaufbauten</b>	nicht vorhanden
<b>Dachgauben</b>	stehende Gaube (Westseite)
<b>Dach Wärmedämmung</b>	vorhanden
<b>Bodenräume</b>	im Spitzboden (durch Bodenluke und Einschubtreppe erschlossen)

## Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	mit Ausnahme der Ostseite: vorhanden: <i>Südseite</i> : Grenzmauer mit einflügeliger Metall-Zugangstür nebst Heckenanpflanzungen
<b>Bepflanzung</b>	Großbaum, diverse Zierpflanzen, Rasen, Sträucher, Hecken
<b>Befestigung</b>	Zuwegung: Betonplatten (großformatig)
<b>Sonstiges</b>	Abfallbehälterstandplatz im Freien mit Müllbehälterschrank

## Wohnung

<b>Erschließung Horizontal</b>	Diele (EG) bzw. Flur (DG)
<b>Innenwände</b>	massive Wände
<b>Türen</b>	Holztüren, (Edelholzfurnier), z.T. Glasausschnitt und Holzrahmen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Kippschalter-Sicherungen
<b>Wärmeabgabe</b>	Rippen-/ Plattenheizkörper mit Thermostatventile
<b>Fenster</b>	Holzfenster, Dachlukenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung, Einfachverglasung (Dach)
<b>Wetter-/ Sonnenschutz</b>	Einbaurollladen mit weißen Lamellen
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen (hell), Textil
<b>Wandverkleidungen</b>	bespannt und gestrichen, Tapete
<b>Deckenverkleidung</b>	geputzt und gestrichen
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Küche Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Küche Wandbelag</b>	Fliesenspiegel, bespannt und gestrichen
<b>Bad Ausstattung</b>	EG: Gäste-WC, EG: Duschbad, WC, 2 Waschbecken
<b>Bad / WC Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Bad / WC Wandbelag</b>	Fliesen (raumhoch bzw. halbhoch, geputzt und gestrichen)
<b>Bad / WC Abluftanlagen</b>	natürliche Belüftung über Fenster
<i>Sonstiges</i>	
<b>Küche</b>	Einbauküche (L-förmig)
<b>Kamin</b>	Offener Kamin im Wohnzimmer (stillgelegt)
<b>Terrasse</b>	Betonplattenbelag

### 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

#### Vorbemerkung

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

#### Baulicher Zustand

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

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

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

#### Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

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

#### Wirtschaftliche Grundrisslösung

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

#### Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,52 m im Erd- und Dachgeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

#### Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen

Nein. Bezogen auf das Ursprungsjahr des Gebäudes besitzen die baulichen Anlagen ein rechnerisches Alter von 45 Jahren. Bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren verbleibt rechnerisch am Stichtag sodann eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Hinsichtlich des vorgefundenen Modernisierungsrückstaus u.a. im Zusammenhang mit der Verbesserung der Beheizung, der Verbesserung der Fenster, der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung von Bädern und der Küche, der Verbesserung des Innenausbau (Wände, Decken, Böden), etc. wird im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser zwar (technisch) den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie am Stichtag (noch) nicht wesentlich einschränkt, jedoch das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) zurückbleibt und es sich mittelfristig nur durch (energetisch begründete) mittlere Modernisierungsmaßnahmen hieran langfristig nutzen lässt.

Für die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie im Sinne dessen energetischer Eigenschaften sowie der Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbaus wird im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass die damit in Verbindung stehenden finanziellen Investitionen (noch) disponibel sind, sich langfristig insgesamt aber kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken können, so dass sich hieraus eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt ableiten ließe. Dem könnte eine Investitionsalternative in die Neugestaltung/ Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen (i. S. der wesentlichen Veränderung der Grundrissgestaltung) zur Verwirklichung und Optimierung des mit der Immobilie in Verbindung stehenden Selbstverwirklichungs-/ Eigennutzungsmotiv des Bewertungsobjekts auch im Hinblick auf die vorhandene bauliche Unterausnutzung des Grundstückes entgegenstehen.

### **Kosten für erforderliche Modernisierungen**

Entfällt.

### **Tierische / pflanzliche Schädlinge**

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

### **Altlasten im Gebäude**

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

### **Baumängel**

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

### **Bauschäden / Instandhaltungs- und Renovierungsdefizite**

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

- » nach mündlicher Auskunft der (Mit-)Eigentümerin: Funktionsstörungen am Leitungssystem (hier: Abwasser)/ Hebeanlage des Gäste-Bades (Dusche und WC) im Kellergeschoss sowie abgetrocknete (braune) Kalkrückstände und Verfärbungserscheinungen am Fußboden-Oberbelag weisen auf Rückstau-Erscheinungen von nicht ordnungsgemäß abfließendem Gebrauchswasser hin,
- » stellenweise Hohllagigkeit und Fliesenbruch am Fußbodenoberbelag im Wohnzimmer,
- » Funktionsstörungen der Bedienbarkeit des großformatigen Terrassen-Fenster-Elementes sowie des manuell betriebenen Einbaurollladens im Erdgeschoss,
- » nach mündlicher Auskunft der (Mit-)Eigentümerin: Funktionsstörung in der Heizleistung des Rippenheizkörpers sowie stellenweise Korrosionserscheinungen weisen auf mangelnde Gebrauchtauglichkeit des im Wohnzimmer zur Terrasse vorhandenen Heizkörpers hin,
- » z.T. intensive Gebrauchsspuren mit stellenweise vorhandenen (flächigen) Verfärbungserscheinungen im Bereich von Oberflächen von Innenwänden in Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss der Wohnung i.S. der wand- und deckenfesten Bekleidung, sowie
- » gebrochene Leichtbauwände im Flur und Schlafzimmer des Dachgeschosses (mit faustgroßen Löchern im Radius von ca. 10-15 cm Radius) weisen auf Schäden infolge Vandalismus hin,
- » die nach Westen zugekehrten Dachflächen sind mit Dachflächenverschmutzungserscheinungen infolge mikrobiellen Bewuchses (Algen- und Moosbildung) versehen. Im Bereich des straßenseitigen Dachüberstandes weisen Beschichtungsschäden an hölzernen Ortgang-Schlagbrettern des straßenseitigen Dachgiebels auf die Überschreitung des Wartungs- und Instandhaltungsintervalls hin.

### **Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten**

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

### **Energetische Eigenschaften**

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

### **Gesamtbeurteilung**

Die hier zu beurteilende Immobilie weist einen überwiegend baualtersgemäßen und im Wesentlichen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend mittlerer Ausbauqualität auf. Es sind überwiegend normale Verschleißerscheinungen sowie ein z.T. intensiver Instandhaltungs- und Reparaturstau vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude überwiegend gemäß den zum Zeitpunkt des baulichen Ursprunges geltenden energetischen Anforderungen errichtet und ansonsten im Zeitablauf mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage, der Verbesserung des Innenausbau i.S. der wand- und deckenfester Bekleidung sowie der Erneuerung der elektrotechnischen Absicherung nicht modernisiert. Es sind weitere mittelfristig notwendige Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in Nord-Süd-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses im Ist-Zustand wird als insgesamt überwiegend **mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 2,89).

## 4 BODENWERT

### 4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Bauland	864	455					ja	393.120

Bodenwert (rentierliche Anteile) 393.120

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

---

**BODENWERT (vorläufig) 393.120**

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

---

**BODENWERT (gesamt) 393.120**

Entspricht 57,3 % des markangepassten, vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

### Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle<sup>15</sup>: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2024

Ausgangsrichtwert: **477,31 EUR/ m<sup>2</sup>** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>, Rodigallee 247)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 864 m<sup>2</sup>
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 864 m<sup>2</sup>: 1,0393  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>: 1,0607  
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 800 m<sup>2</sup> auf 864 m<sup>2</sup>:  
 $1,0393 / 1,0607 = 0,9798 = - 2,02\% = - 9,64 \text{ €/ m}^2$  (Abschlag für Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße  
Entfällt
- » konjunkturelle Entwicklung  
 $- 2,6\% = - 12,41 \text{ €/ m}^2$  (Abschlag für konjunkturell begründete Preissteigerungen von Einfamilienhausbauplätzen)

angepasster Bodenrichtwert = 455,26 €/ m<sup>2</sup> **rd. 455 €/ m<sup>2</sup>**

---

<sup>15</sup> 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: 01.01.2024):<sup>16</sup>

477,31 €/ m<sup>2</sup> für die Baulandfläche vor der Front "Rodigallee 247" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>; 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: 01131793

### Anpassungen

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

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, S. 180 zurückgegriffen.

### Zusätzliche Marktanpassung

Es wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2023, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Baulandmarkt für Einfamilienhausbauplätze im gesamten Stadtgebiet sowie auf das im lokalen Grundstücksgesamtmarkt sich widerspiegelnde allgemeine Angebots- und Nachfrageverhalten sowie die hieraus begründeten Preisentwicklungen bis zum Wertermittlungsstichtag zurückgegriffen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 9). Bei einer zum 01.01.2024 für das Jahr 2023 beobachteten rückläufigen Entwicklung der Bodenrichtwerte für Einfamilienhausbauplätze von - 15% und einer auch im Jahre 2024 anhaltenden rückläufigen Preisentwicklung wird der Bodenrichtwert infolge der auf dem Hamburger Baulandmarkt für Einfamilienwohnhäuser zu beobachtenden allgemeinen Preisentwicklung auf der Grundlage der in den Grundstücksmarktberichten der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg für die Kalenderjahre 2009 bis 2024 veröffentlichten Zeitreihenanalysen aus den Jahren 2008 bis 2023 in Höhe von durchschnittlich rd. - 2,6% (zeitanteilig) zusätzlich angepasst.

---

<sup>16</sup> Ebenda.

## 5 VERGLEICHSWERT

### 5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gebäudedefaktor EUR/ m <sup>2</sup>	Wertbestimmend	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							ja	EUR
w	A	Wohnen / KG-DG	2,89	1979	EFH	181,3	3.707	ja	672.079

w = Wohnen

\*) Standardstufe gem. Anlage G 17

Σ 672.079

A = Einfamilienhaus, freistehend

\*\*) tatsächliches Baujahr

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>672.079</b>
+ zusätzliche Marktanpassung / Preisentwicklung	2,03%	13.643
<hr/>		
<b>Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>685.722</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"		8.500
- Abschläge		
Instandhaltung / Renovierung	pauschal	24.000
<hr/>		
<b>VERGLEICHSWERT</b>		<b>670.222</b>

### 5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2024). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

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

#### Vergleichsfaktor/ Gebäudedefaktor

##### Statistische Grundlagen:

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

##### Einflussgrößen:

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohn-

fläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

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

#### *Anpassungen:*

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mäßiger Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,8194 für den NormBRW'20 = 470 €/m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,889, für die Baualterklasse 1970-1979), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0392 für die Grundstücksgröße von 864 m<sup>2</sup>), dem Vorhandensein eines Vollkellers (Kellerfaktor: 1,042), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,8889 für die Wohnfläche: 181,3 m<sup>2</sup>, der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 0,9943 für die Standardstufe 2,89), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmultiplikator: 0,907 für den Stadtteil Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,009, für das Berichtsjahr 2023) für erforderlich erachtet.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das tatsächliche Baualter am Bewertungsstichtag größer 30 Jahre ist, ebenso der Ansatz des Garagenfaktors, da keine Garage vorhanden ist, des Ecklagenfaktors (da einseitige Erschließungseinrichtung vorhanden), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Geschossfaktors (bei 1-Geschossigkeit und Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (bei fehlender Fußbodenheizung), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden ist), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum, sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Einfamilienhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind ist hier davon auszugehen, dass der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (hier Gebädefaktor infolge der vorhandenen geringfügig erhöhten Ausstattung mit einer Hartholz-Treppenanlage in besserer Art und Ausstattung, dem offenen Kamin im Erdgeschoss sowie dem von außen durch einen eigenen Kellerniedergang erschlossenen Gäste-Zimmers im Kellergeschoss mit separater Sanitäreinrichtung (hier: Duschbad mit Waschplatz und WC) geringfügig im oberen Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H. und im Hinblick auf den baulichen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand der Immobilie wird hier davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 5,5 v.H. nach oben korrigiert und dass ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 3.707 EUR/ m<sup>2</sup> WFL angemessen ist.

#### **Flächenermittlungen**

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) und zur Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### *Gesondert zu veranschlagende Bauteile*

Für das niedrige Hauseingangstreppepodest sowie den frontseitig vorhandenen Kellerniedergang (als Zweiterschließung des im Kellergeschoss belegenen Gästezimmers) nebst Winkelstützmauer wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 8.500 EURO berücksichtigt.

##### *Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen*

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

## 6 SACHWERT

### 6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. Bezeichnung	Bau- jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert- minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		m <sup>2</sup> BGF/ An- zahl [Stck.]	EUR/ m <sup>2</sup> / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	EFH, freistehend	1.1	1979	80	35	417,9	2.687	Linear	43,75	631.630

Grdst.-teilfläche-Nr. 1.1: **Gesamtfläche**

\*) ursprüngliches  
Baujahr

\*\*) Kostenkennwerte Normalherstellungs-  
kosten 2010 (NHK 2010) gem. ImmoWertV 2021

Σ 631.630

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>		631.630
+ Außenanlagen	0%	0
<hr/>		
<b>Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen</b>		<b>631.630</b>
+ Bodenwert		393.120
<hr/>		
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>1.024.750</b>
- Marktanpassung	29,1%	298.202
<hr/>		
<b>Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>		<b>726.548</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"		8.500
- Abschläge		
Instandhaltung / Renovierung	pauschal	24.000
<hr/>		
<b>SACHWERT</b>		<b>711.048</b>

Entspricht rd. 106,0% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

### 6.2 Erläuterungen zum Sachwert

#### Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, 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 den vorliegenden Flächenermittlungen der Bauakte und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen im Spitzboden und der Terrasse. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

#### Normalherstellungskosten für das Wohngebäude

Gebäudetyp: 1.01, Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend mittel - Standardstufe 2,94

Normalherstellungskosten: 847 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,732 (+ 73,2 %)  
(mit: 1,813 = 181,3 [Stand: 05/2025] / 100,0 [Stand: 2010 = 100])

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.687 €/ m<sup>2</sup> 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 2024, S. 117)

## Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Ist-Zustand rund 35 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 2024, S. 118 ff.

### *Statistische Grundlagen:*

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

### *Einflussgrößen:*

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (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 *Stadtteil Lage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor; abgeleitet aus 178 Kauffällen aus dem Jahr 2023); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

### *Anpassungen:*

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen guter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9458 für den NormBRW'20 = 470 €/m<sup>2</sup>), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,9606 für den vorläufigen Sachwert 1.024.750 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,8821 bei einem Bodenwertanteil von 38,36%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9594 für die Grundstücksgröße von 864 m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,961 für die Baujahresklasse 1960 bis 1979), der Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauerfaktor: 1,1095, für das für die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren), des Kellers (Kellerfaktor: 1,054 für den vorhandenen Keller von über mindestens 75% der Grundfläche, der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,1737 für die Wohnfläche: 181,3 m<sup>2</sup>), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 0,9916 bei individueller Modernisierungspunktzahl: 3 Punkte), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilkorrekturfaktor: 0,956 für den Stadtteil Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Sachwertfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,971 für das Berichtsjahr 2023) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt, da Lage des Grundstücks zur Straße als Reihengrundstück und damit keine Ecklage, des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Dachfaktors (bei 1-Geschossigkeit und Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung 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*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Das niedrige Hauseingangstreppenpodest sowie der frontseitige Kellerniedergang nebst Winkelstützmauer zur Zweitierschließung des im Kellergeschoss belegenen Gäste-Zimmers werden werterhöhend mit 8.500 EUR (geschätzt) angesetzt.

#### *Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 24.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

## 7 ERGEBNISÜBERSICHT

		<b>Verkehrswert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert (gesamt)	393.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	727.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig, marktangepasst)	<b>686.000 EUR</b>
<b>- Abschläge</b> (verfahrenübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	8.500 EUR
	- Abschläge Instandsetzungskosten	24.000 EUR
	pauschal	
<b>Verkehrswert</b>	lastenfrei (gerundet)	<b>670.000 EUR</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/ m <sup>2</sup> WFL	<b>3.696</b>
	Bodenwertanteil	(rd. 393.000 EUR) 58,7%
<b>Grundstück</b>	Grundstücksgröße	864 m <sup>2</sup>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche (EG, DG)	ca. 165,2 m <sup>2</sup>
	zzgl.: Gästezimmer mit Bad im KG (40% angesetzt)	ca. 16,1 m <sup>2</sup>
	Gesamt	181,3 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichsverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern 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 Instandsetzungsrückstaus für das Objekt im Ist-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktor für den marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert am Stichtag (hier: 685.722 EUR):  
3.782 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (3.782 €/m<sup>2</sup> WFL für den marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert bzw. 4.007 EUR/m<sup>2</sup> WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Jenfeld und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m <sup>2</sup> / Durchschnittlicher Kaufpreis
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
ImmoWelt: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Jenfeld			<b>4.525</b>
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Rodigallee 235	3.670	4.486	<b>5.257</b>
- Marktwert EUR	664.281	811.899	<b>738.100</b>
ImmoScout24: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Jenfeld, 2. Quartal 2024	3.227	6.309	
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Rodigallee 235	3.448	5.028	<b>3.845</b>
Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: - Gesamtkaufpreise EUR Jenfeld, Ein- und Zweifamilienhäuser			<b>517.000</b>
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	202.000	14.000.000	<b>967.000</b>
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mäßige Lage, Baujahr 1960-1969 freistehende EFH/ ZFH, 22 Kauffälle	2.500	6.285	<b>4.404</b>

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig über dem marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

## 8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 08.07.2024 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 08.07.2024 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 18.11.2024

Klaus Görtz

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



## 9 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.*: Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.*: Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr*: Hamburger Mietenspiegel 2021, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2022, Hamburg
- Gärtner, S.*: Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gloede, E./ Dehn, E.*: Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg*: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2024, Hamburg
- Kleiber, W.*: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland*: Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 18.07.2024]

### **Regelwerke und Normen:**

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baupolizeiverordnung i.d.F. der Bek. vom 08.06.1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n)
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- 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)
- Hamburgische Bauordnung; Neufassung der Hamburgischen Bauordnung 2006 vom 1. April 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

### **Periodika:**

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

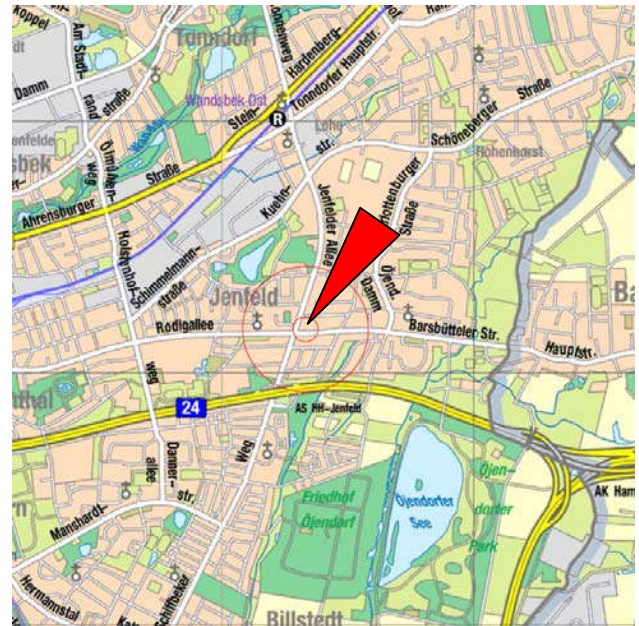
## Anlage G 1

### Umgebungsplan

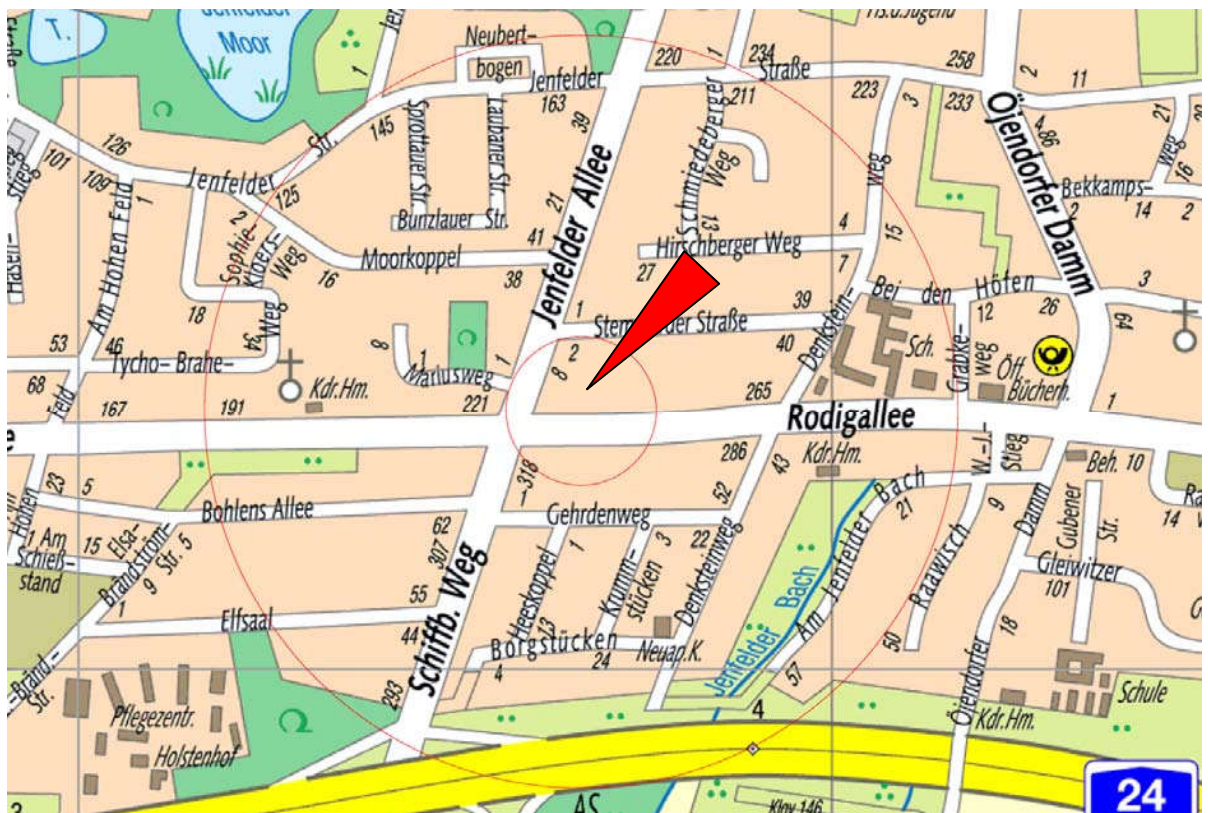
Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Rodigallee 235  
22043 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000

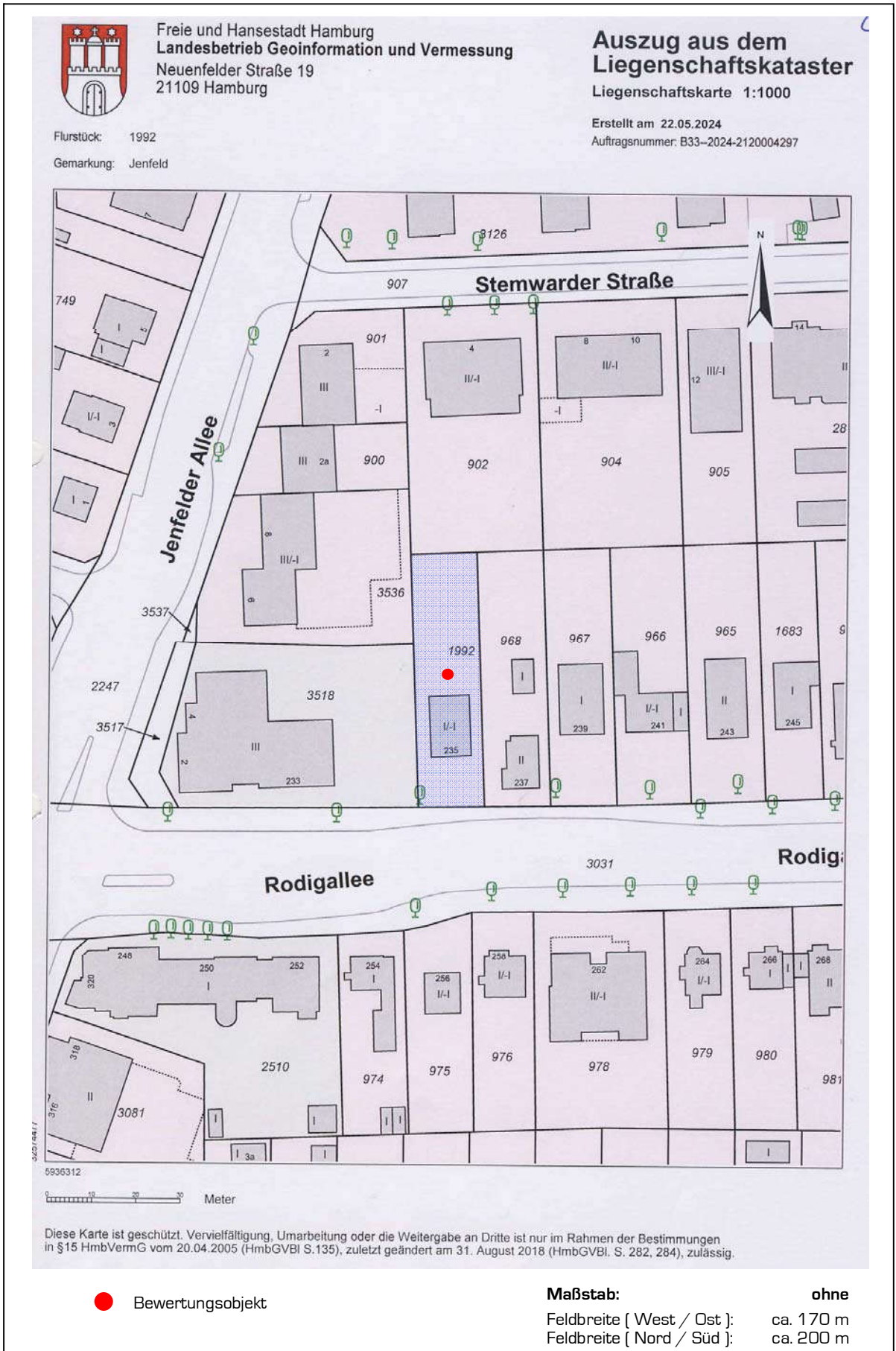


Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

**Quelle:** Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte  
**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**





● 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: 22.05.2024  
Auftragsnummer: B33--2024-2120004297

23

### Flurstück 1992 Gemarkung Jenfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Rodigallee 235,  
Fläche: 864 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 864 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)  
Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht  
Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Grundbuchbezirk Jenfeld  
Grundbuchblatt 2655  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer: 4.1

4.2

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.  
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15  
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl.S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 625, 532), zulässig.

Hinweis: Die Datensätze Denkmalschutz und Kampfmittelverdachtsflächen werden seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei den datenführenden Stellen für Kampfmittelverdachtsflächen (gekvv@feuerwehr.hamburg.de) oder Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120004297  
22. Mai 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Rodigallee 235

Für das Flurstück 1992 ---

der Gemarkung Jenfeld ---

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

---

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

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

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

g.u.  
29.15.24  
B

LGV-F50.011-02.2024

  
Bärbel Franz



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezir

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

SV Klaus Görtz

Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gansemarkt 36

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242

Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Imhoff

Zimmer: 16

Funktionspostfach:

anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

**Az.: B321/1 JE 2655**

Hamburg, 03.07.2024

Bescheinigung  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Rodigallee 235
Grundbuch:	Jenfeld
Blatt:	2655
Flurstück:	1992

Erschließungsbeiträge

Die Straße Rodigallee ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Rodigallee liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.

Für diese 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 51,00 Euro.

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

Imhoff

**Bescheinigung**

- Bescheid zum Kampfmittelverdacht, Seite 1 -



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Behörde für Inneres und Sport

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), Billhorner Deich 96  
D - 20539 Hamburg

Sachverständiger Klaus Görtz  
Klaus Görtz  
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

**Feuerwehr**

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)  
Billhorner Deich 96  
D - 20539 Hamburg  
Servicehotline **040 - 428 51** - 4115  
E-Fax **040 - 4279** - 51029  
Ansprechpartner:in Rackusch  
Zimmer B.05.018  
E-Mail stefanmartin.rackusch@feuerwehr.hamburg.de  
Leitzeichen: F046

Hamburg, den 03.07.2024

**Ihr Zeichen: 01NE/717/06/24**

**Ihr Antrag vom 24.06.2024, Prüfung des Verdachtsflächenkatasters, Rodigallee 235**

**Unser Geschäftszeichen: BIS/F046-24/04513\_1**

Bei Antwort bitte angeben

Sehr geehrter Herr Klaus Görtz,

hiermit erhalten Sie, zusammen mit dem beiliegenden Lageplan, das Ergebnis der Prüfung des Verdachtsflächenkatasters. Dieses Ergebnis dient vornehmlich Planungszwecken. Die Auskunft ist kein Ergebnis einer aktuellen Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung.

**Flächen mit Kampfmittelverdacht** innerhalb der von Ihnen abgefragten Fläche sind im beiliegenden Lageplan dargestellt und gemäß § 1 Abs. 4 KampfmittelVO als Verdachtsflächen eingestuft. Laut § 12 Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen (Hamburgisches Vermessungsgesetz – HmbVermG) vom 20. April 2005 in der geltenden Fassung ist die Belastung „Bombenblindgängerverdacht“ im ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) eingetragen.

Innerhalb Ihrer abgefragten Fläche stellen folgende Sachverhalte Verdachtsflächen dar:

- allgemeiner Bombenblindgängerverdacht

Einzelheiten zu den aufgeführten Sachverhalten entnehmen Sie bitte der Legende des Lageplans.

Nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Weiterführende Informationen zu grundsätzlichen Belangen, Herstellung der Kampfmittelfreiheit, geeigneten Maßnahmen, Pflichten und Normen sowie der KampfmittelVO entnehmen Sie bitte dem Merkblatt unter [www.feuerwehr.hamburg/referat-gefarenerkundung-kampfmittelverdacht-845602](http://www.feuerwehr.hamburg/referat-gefarenerkundung-kampfmittelverdacht-845602).

1 vc



## Bescheinigung

- Bescheid zum Kampfmittelverdacht, Seite 2 -

Zur dauerhaften Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der TA- KRD Hamburg 2017 durch ein geeignetes Unternehmen nach § 10 Abs. 2 KampfmittelVO zu untersuchen.

**In Bereichen, die nicht farblich gekennzeichnet sind** (nur Kartendarstellung), ist die Kampfmittelfrage bisher ungeklärt. Vor Eingriffen in den Baugrund muss die Kampfmittelfrage mittels einer vollständigen Auswertung geklärt werden. Alternativ können Sie eine Sondierung (systematisches Absuchen) nach § 8 Abs. 1 KampfmittelVO beauftragen.

Eine vollständige Auswertung ihrer Antragsfläche unter Berücksichtigung aller vorliegenden Informationen erhalten Sie mit einem Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung. Im Rahmen dieser Auswertung können sich neue Erkenntnisse ergeben, die dieser Prüfung des Verdachtsflächenkatasters noch nicht zugrunde liegen.

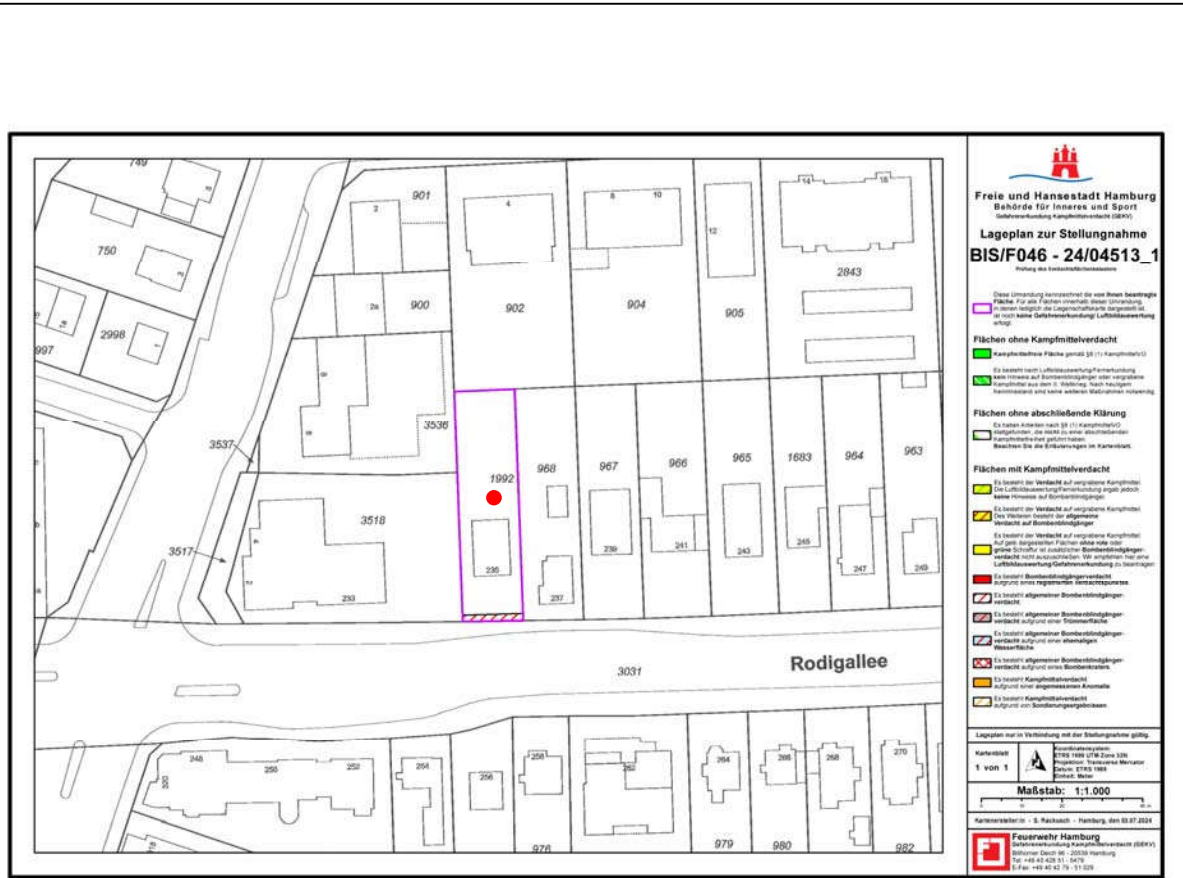
Mit freundlichen Grüßen

Rackusch


Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.


**Bescheinigung**

- Bescheid zum Kampfmittelverdacht, Lageplan -



**Erläuterungen:**

 Diese Umrandung kennzeichnet die von Ihnen beantragte Fläche. Für alle Flächen innerhalb dieser Umrandung, in denen lediglich die Liegenschaftskarte dargestellt ist, ist noch keine Gefahrenerkundung/ Luftbilddauswertung erfolgt.

 Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-Verdacht.

 Bewertungsobjekt



● Bewertungsobjekt

### Bodenrichtwertnummer: 01131793

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	800	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	477,31 €/m <sup>2</sup>	

#### Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rodigallee 247
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512054

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



 Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
 21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01131793

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

Beitrags- u. abgaberechl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	800	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	625,80 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	590 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rodigallee 247
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512054

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01131793

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	800	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	498,52 €/m <sup>2</sup>	

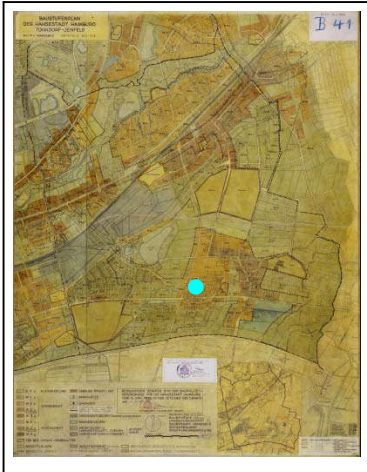
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	470 €/m <sup>2</sup>	

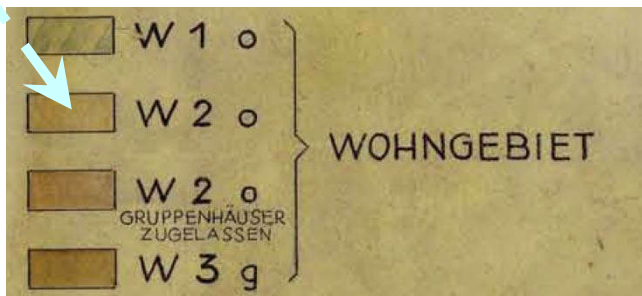
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rodigallee 247
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512054

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



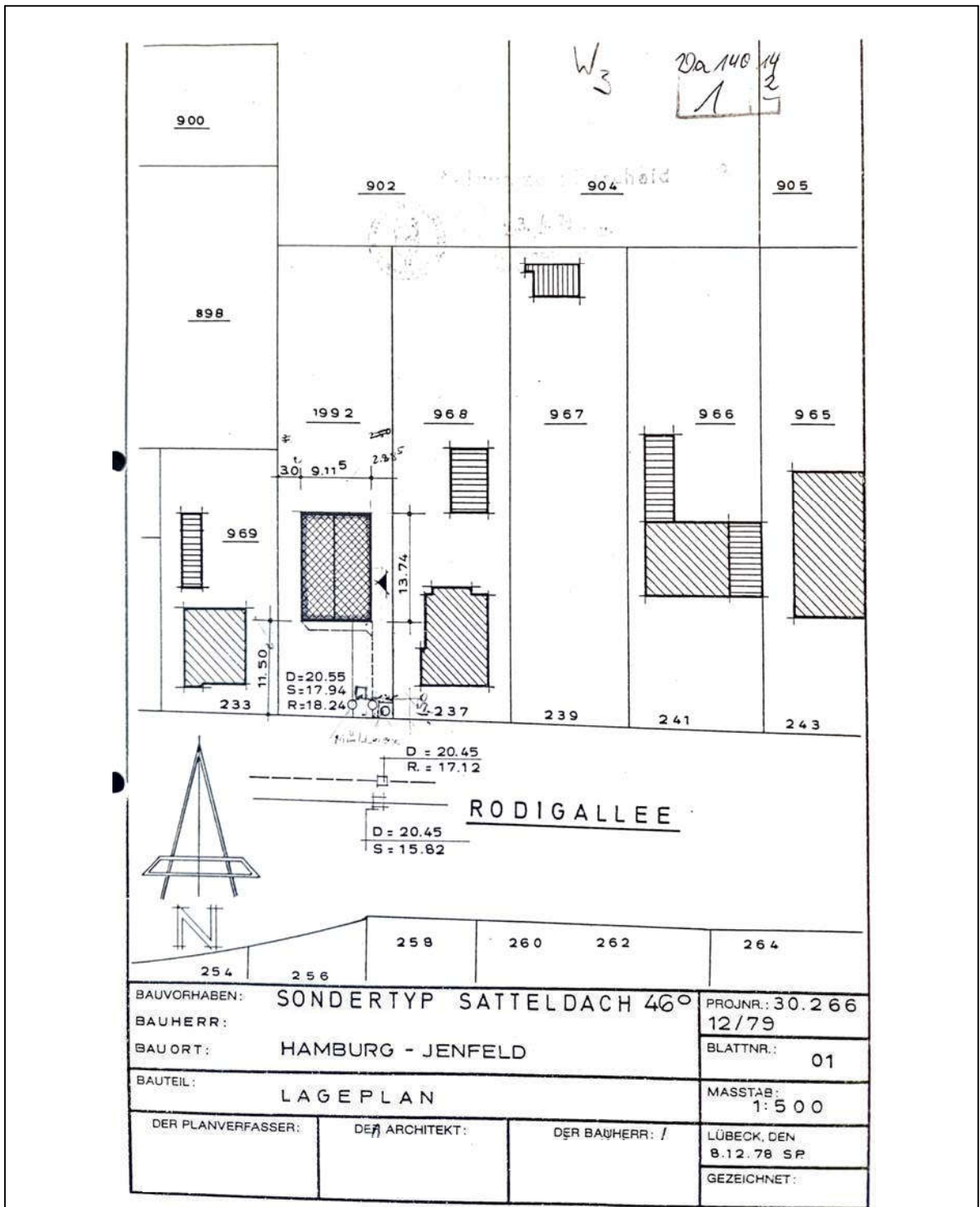
Festsetzungen



Bewertungsobjekt



Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen



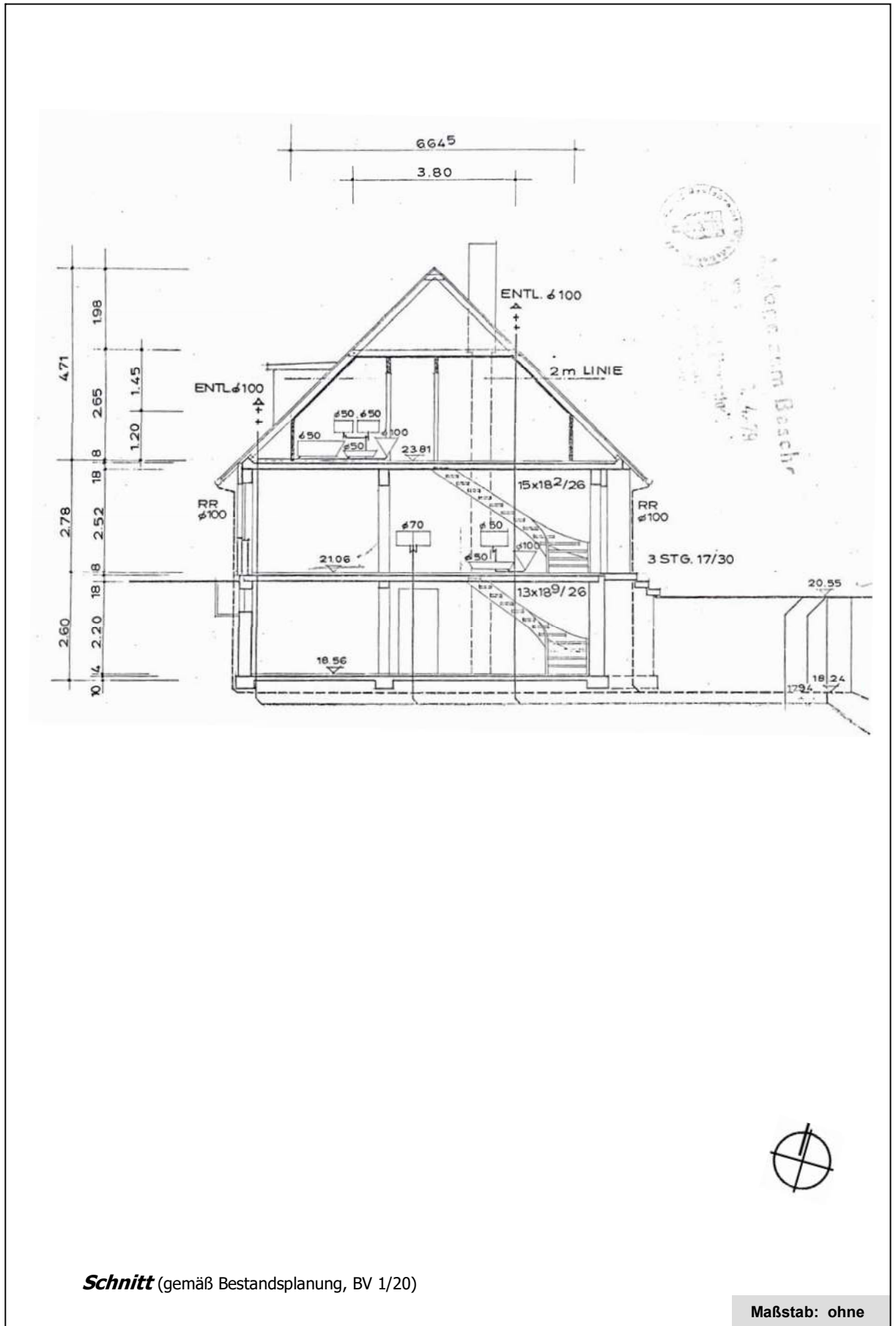
**Lageplan** (Bestandsplan, BV 1/2)

**Hinweis:**

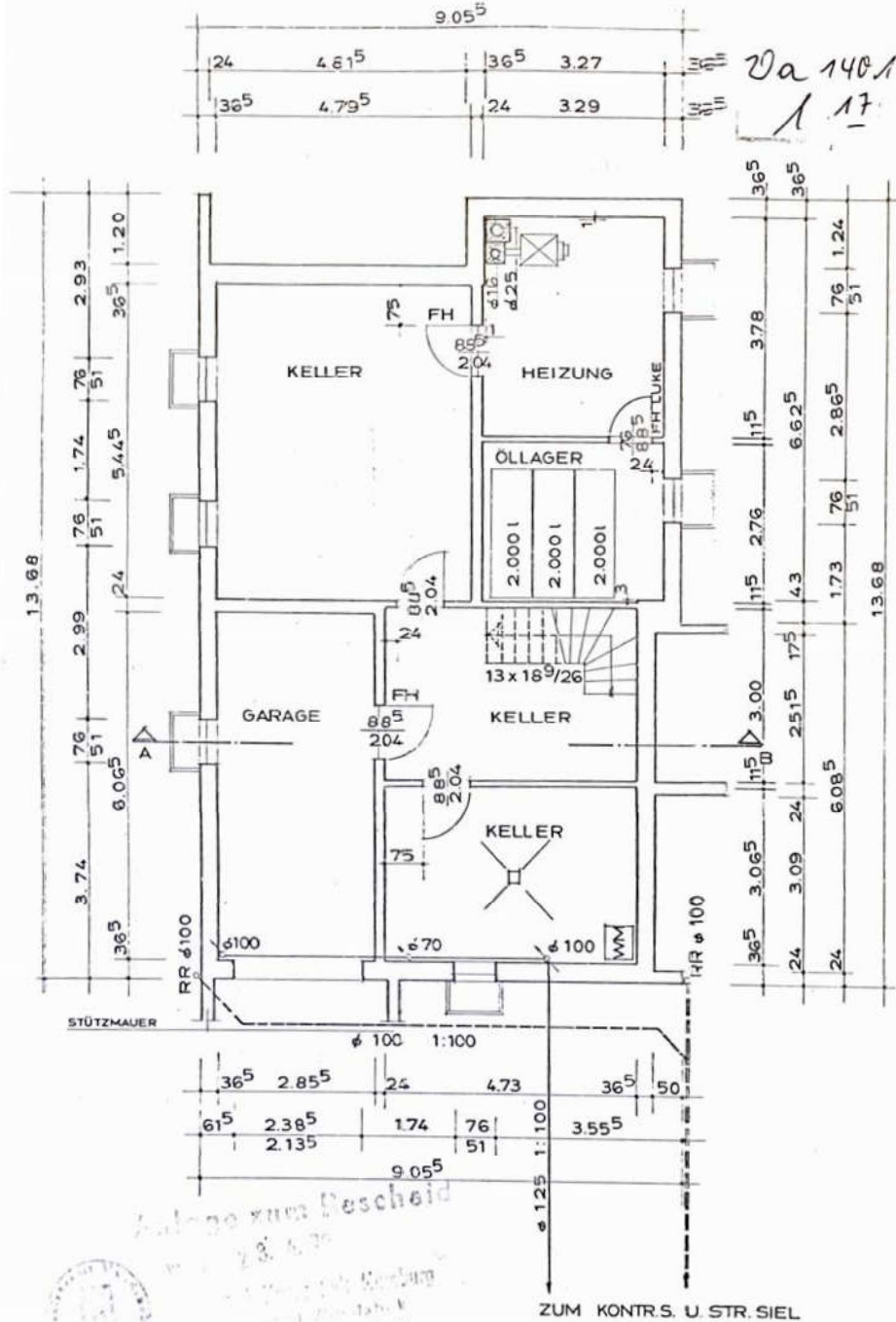
Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zum Bauvorhaben **"Neubau eines 1-geschossigen Einfamilienhauses mit Kellergarage"** des Ingenieurbüro F.K. Lüder, Lübeck aus dem Jahre 1979

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

**Maßstab: ohne**

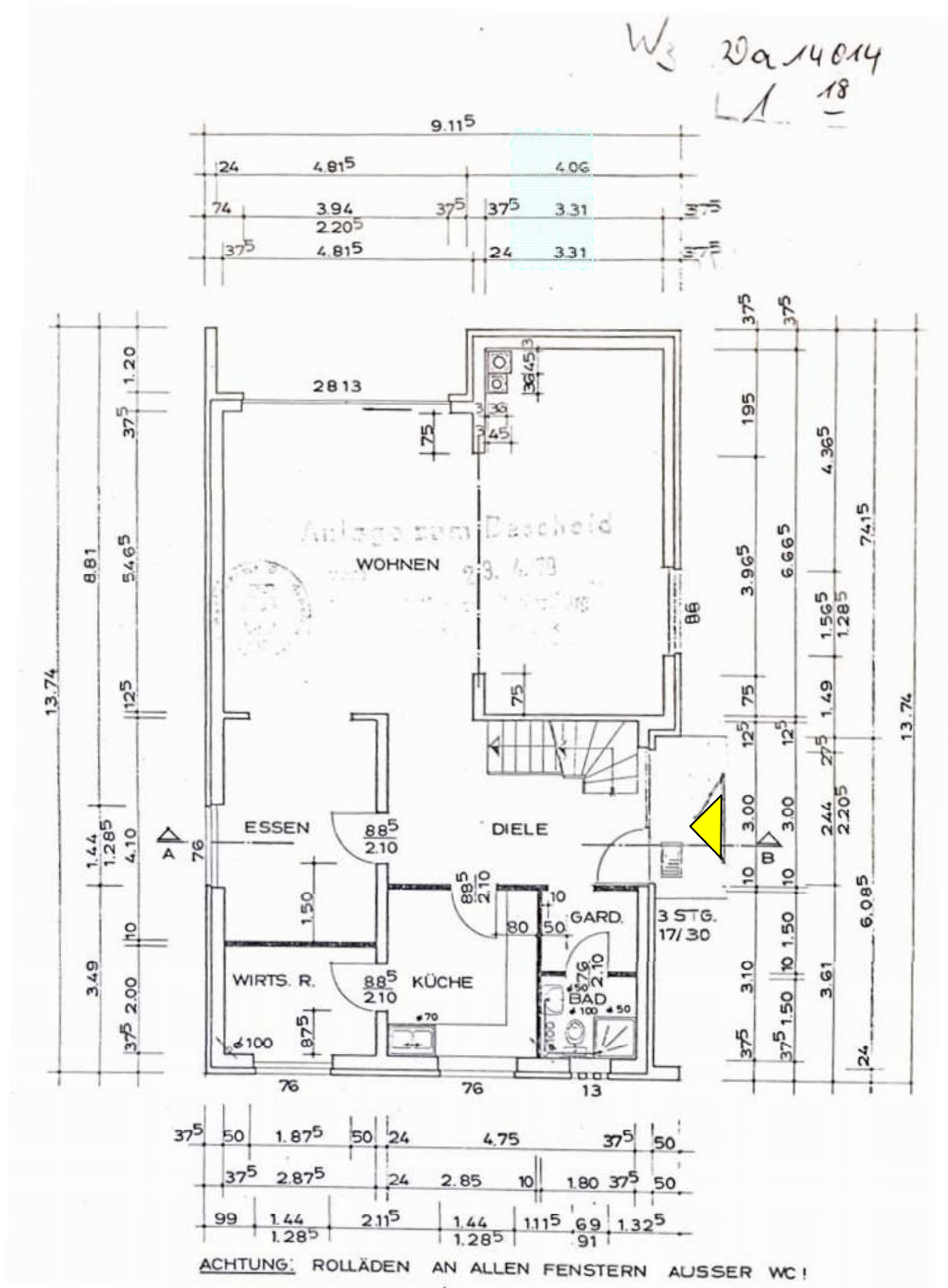






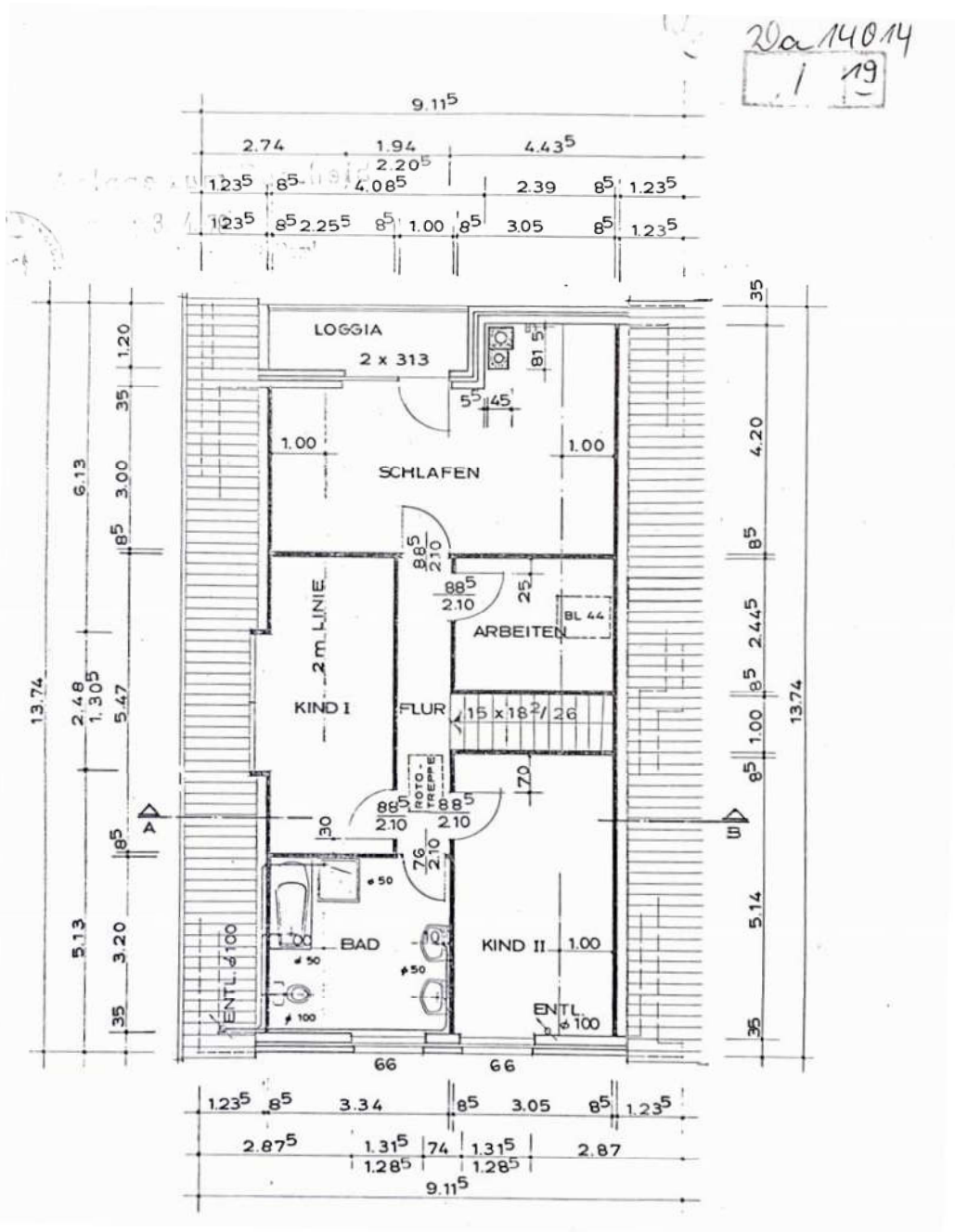
**Kellergeschoss** (gemäß Bestandsplanung, BV 1/17)

Maßstab: ohne



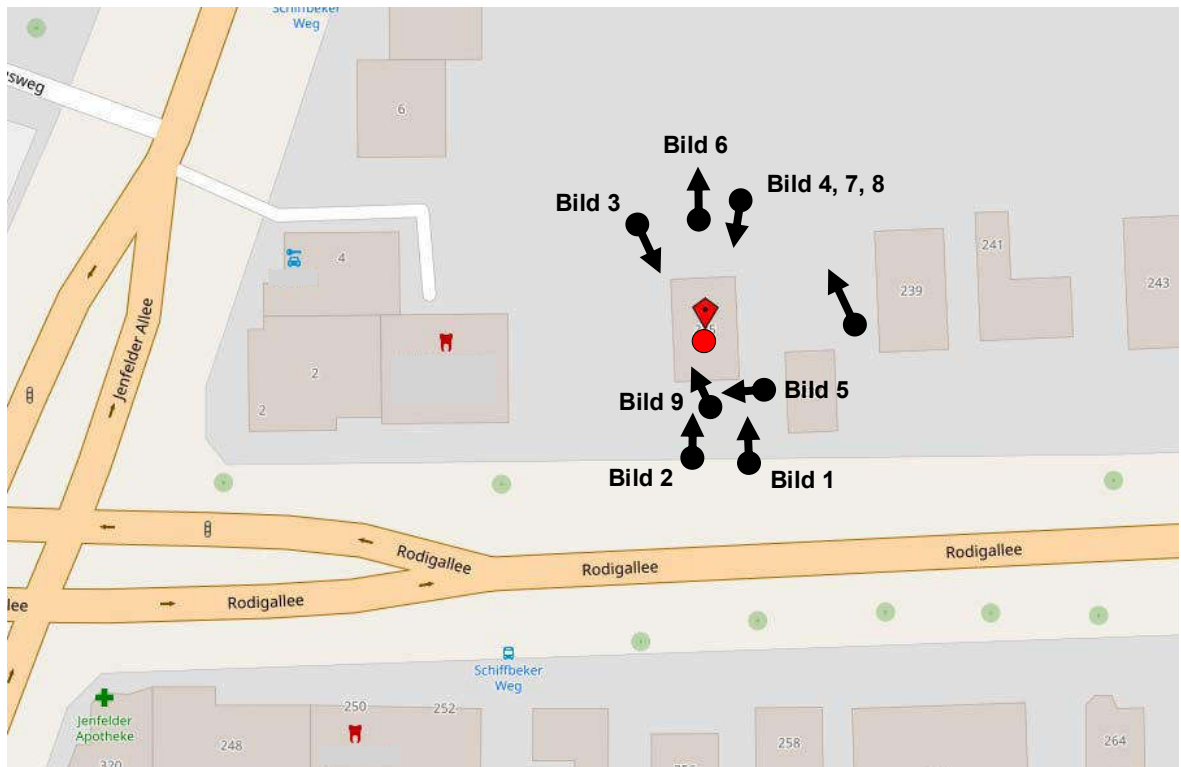
**Erdgeschoss** (gemäß Bestandsplanung, BV 1/18)

Maßstab: ohne





**Dachgeschoss** (Bestandsplan BV 1/19)

Maßstab: ohne



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 10.11.2021)

Verfügbarkeit der Daten: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



## Anlage G 11

### Gebäudeansichten

- Außenansichten -

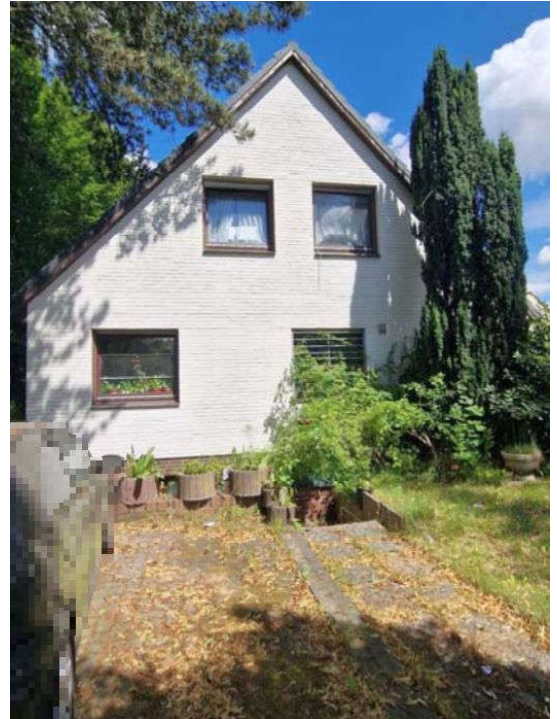
Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -

Rodigallee 235

22043 Hamburg



**Bild 1:** Frontansicht "Wohnhaus"



**Bild 2:** mit Kfz-Stellplatz im Vorgarten



**Bild 3:** Rückansicht "Wohngebäude"



**Bild 4:** ... Rückansicht mit Loggia und Terrasse nach Norden

## Anlage G 12

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

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

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Rodigallee 235

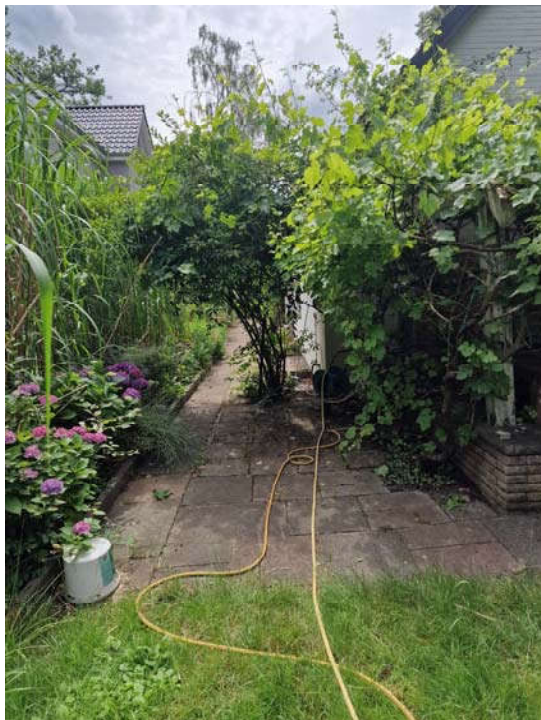
22043 Hamburg



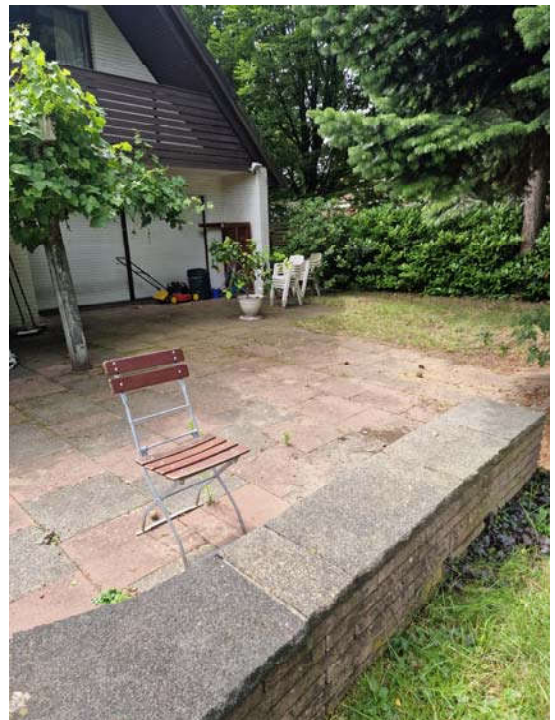
**Bild 5:** Vorgartenfläche mit Kfz-Stellplatz



**Bild 6:** rückwärtige Gartenfläche (Außenanlagen) mit diverser Eingrünung



**Bild 7:** Hauszu- und -umweg



**Bild 8:** und Terrasse mit Plattenbelag und niedriger Stützmauer

## Anlage G 13

### Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Rodigallee 235  
22043 Hamburg

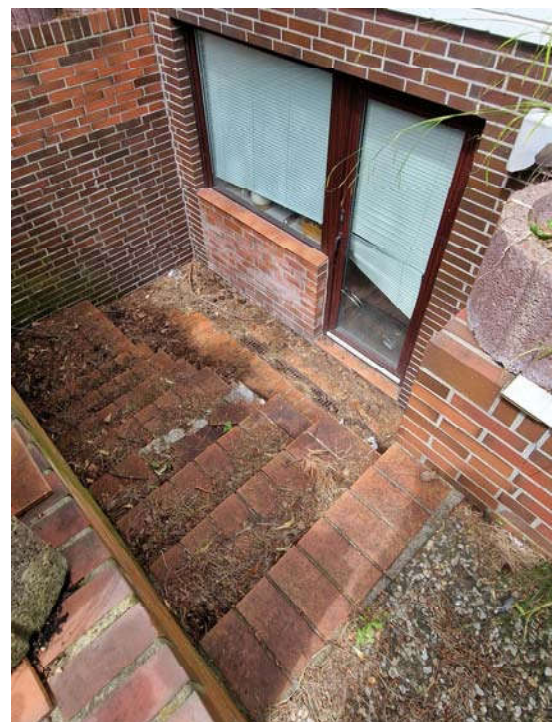
... äußere / innere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich



... Hauseingangsbereich

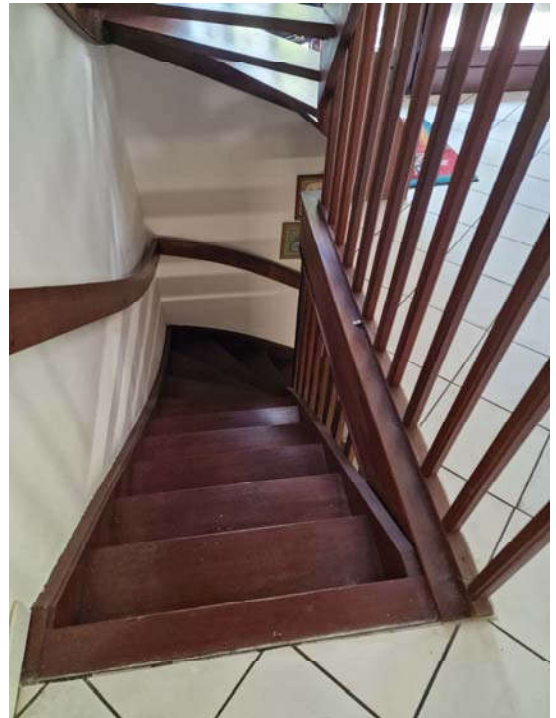


**Bild 9:** Separater Austritt für Gäste-Zimmer im Kellergeschoss mit Niedergang (ehemals Garage)

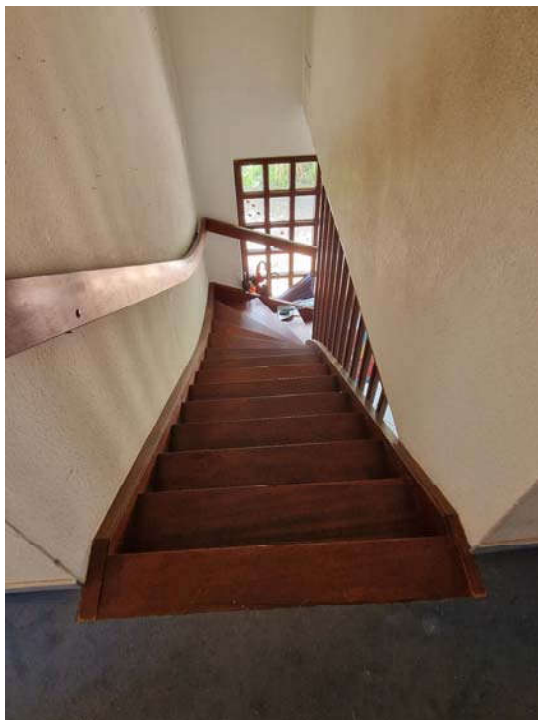
... äußere / innere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich - innen -



... Innere Erschließung zum Kellergeschoss mit Holzterappe



... Innere Erschließung zum Dachgeschoss mit Holzterappe und Holzhandlauf



... hölzerne Spitzbodentreppe als Einklapptreppe



## Anlage G 14

### Gebäudeansichten

- Innenansichten -

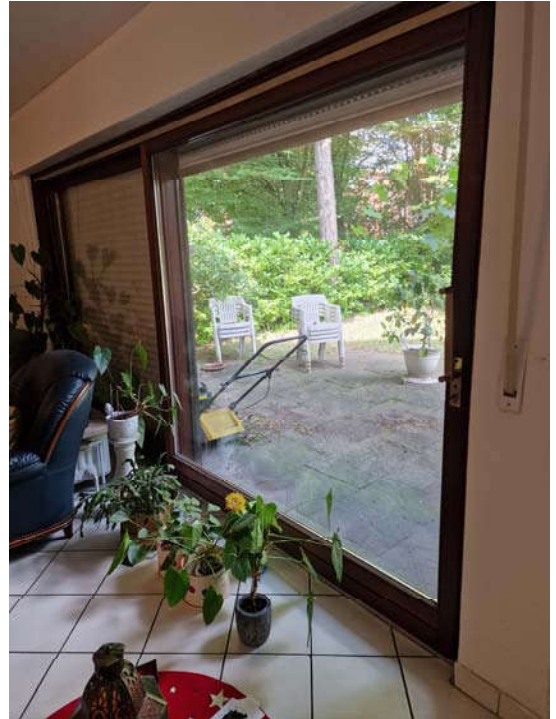
Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Rodigallee 235  
22043 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)



... Innentüren z.T. als Edelholz furniertüren mit  
z.T. Glasausschnitten

... Türen



... Terrassentür als Hub-Schiebe-Element

... Fenster

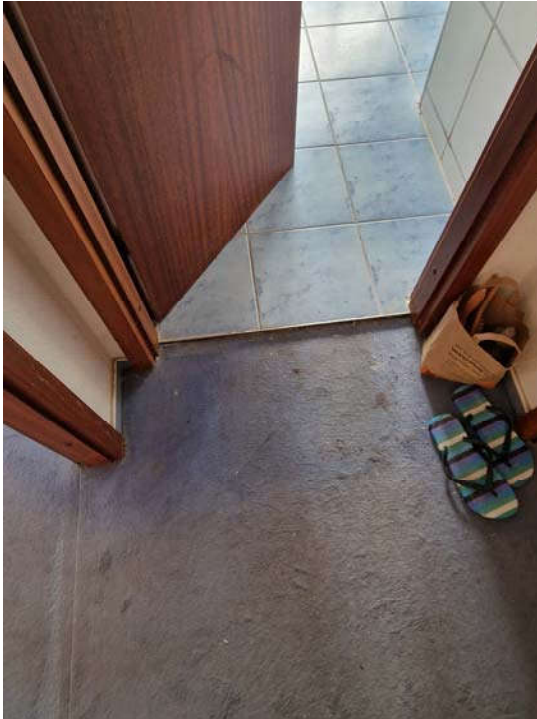


... Holzfenster (Mahagoni)



hier: als bodenlanges Loggia-Türfenster-Element im  
Dachgeschoss (zur Grundstücksrückseite)

... Bodenbeläge



... *Dachgeschoss*: Textilbelag,  
Fliesenbelag (Nassraum)



... *Kellergeschoss*: Laminat (Gästezimmer)

... Beheizung



... z.T. als Rippenheizkörper, z.T. Plattenheizkörper

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... *Wannen- und Duschbad* mit 2 Waschbecken und WC



... Badezimmer im Dachgeschoss



... Gäste-WC im Erdgeschoss

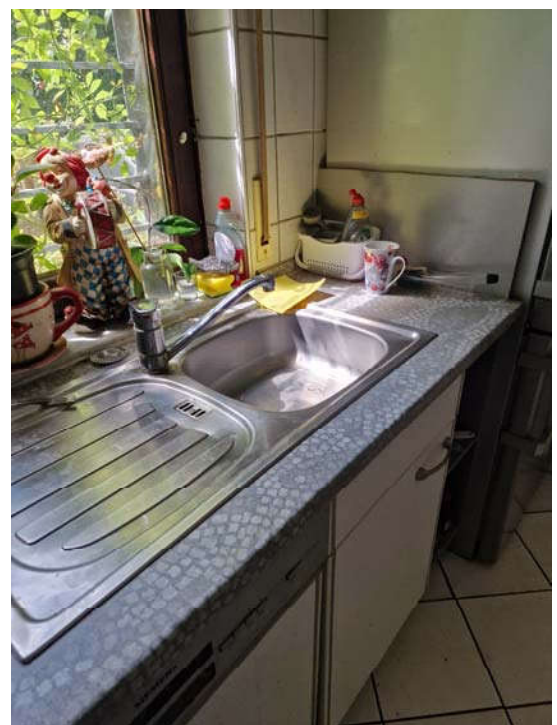


... freistehendes WC mit aufgesetztem Spülkasten

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küche



... als L-förmige Einbauküche



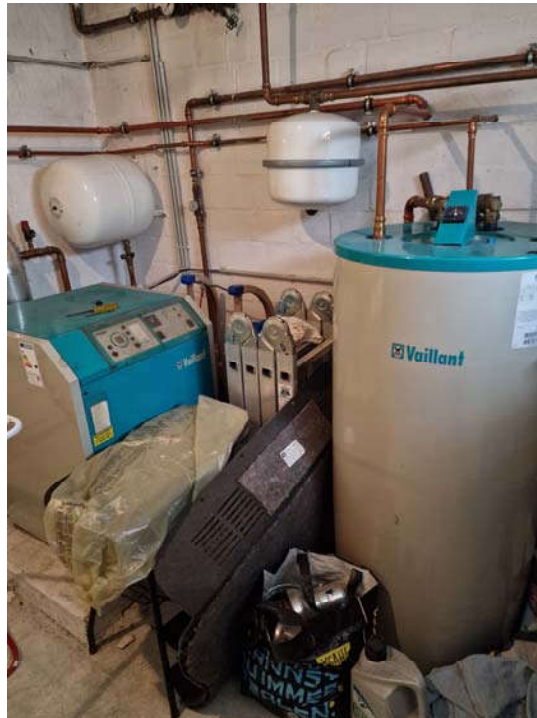
## Anlage G 15

### Gebäudeansichten

- Haustechnik -

Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Rodigallee 235  
22043 Hamburg

#### ... Beheizung



... Gaszentralheizungsanlage (Bauj. 2001): Hersteller: Vaillant, VK 15, als Niedertemperaturkessel 21,4 - 25,9 kW (Heizwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung und Durchlauferhitzer]

#### ... Sonstige

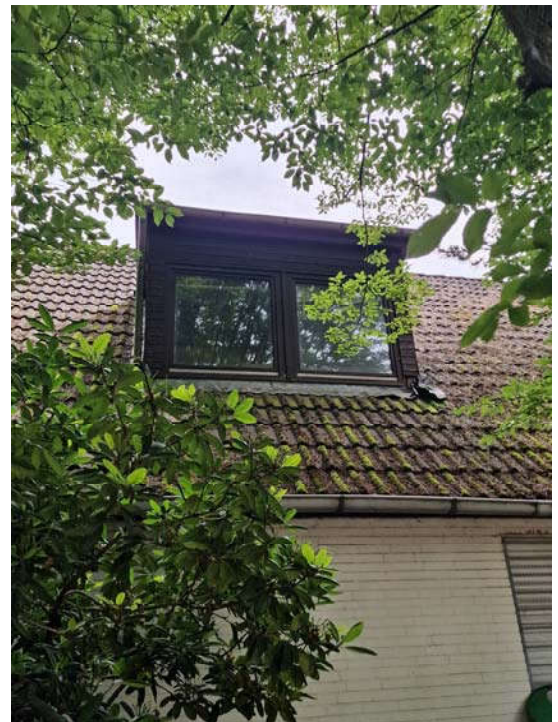


... Offener Kamin im Wohnzimmer (Erdgeschoss), stillgelegt



... ELT - Verteilerkasten im Dachgeschoss mit Kippschalter

... Dach



... Satteldach als Sparrendach; Eindeckung mit Betondachsteinen

... Dachstuhl



... Kehlbalckenlage (hölzerne Sparrendachkonstruktion mit Wärmedämmung ohne Unterdach)

## Anlage G 17

### Gebäudeansichten

- Schadens- und Instandhaltungssituation -

Normaleigentum  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Rodigallee 235  
22043 Hamburg

... Dach



... Beschichtungsschäden (Farbablösungen)  
an hölzernen Ortgang-Schlagbrettern des  
straßenseitigen Dachgiebels

... Übersicht:



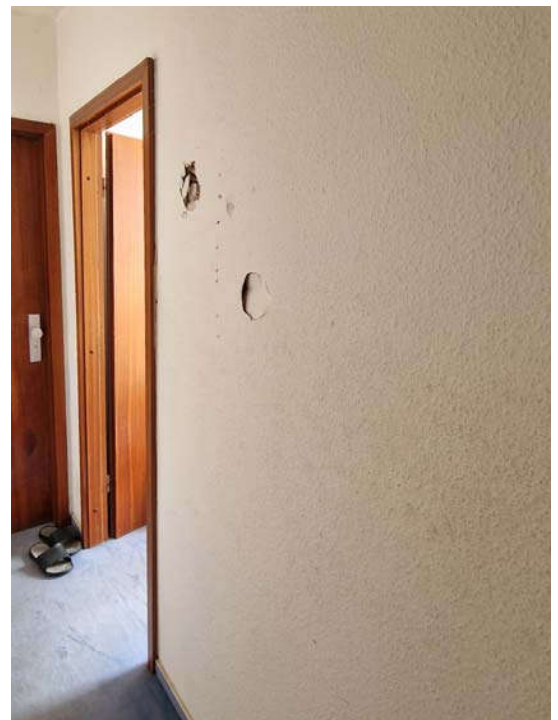
... Dachflächenverschmutzung infolge  
mikrobiellem Bewuchs (hier: intensiver  
Algen- und Moosbefall)

... Übersicht:

... Wand- und Deckenbekleidungen



... Renovierungsbedarfe infolge intensiven Verfärbungserscheinungen an Deckenuntersichten und Wandbekleidungen



... Instandsetzungsbedarfe bei intensiven Gebrauchsspuren (Beschädigungen an Leichtbau-Innenwänden infolge Vandalismus)



... Bodenbeläge



... Übersicht:



... Detail:

... intensive Gebrauchspuren durch Fliesenbruch im Wohnzimmer (Erdgeschoss)



... Übersicht:



... Detail:

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	b.F. [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	NFF
<b>A (Wohnhaus)</b>	KG, EG, DG, Spitzboden	w	125,3	417,9		
<b>Summe A</b>			<b>125,3</b>	<b>417,9</b>	<b>181,3</b>	<b>0,60</b>
<b>Wohnfläche "KG"</b>	Gäste (40 v.H. angesetzt)	w		<b>115,11</b>	<b>16,11</b>	<b>0,14</b>
<b>Wohnfläche "EG"</b>	Wohnen	w			48,95	
	Essen	w			11,66	
	Küche	w			8,57	
	Wirtschaftsraum	w			5,58	
	Bad	w			2,62	
	Garderobe	w			2,62	
	Diele	w			10,92	
	Terrasse (25,0 v.H. angesetzt)	w			11,77	
<b>Summe WFL "EG"</b>				<b>125,31</b>	<b>102,63</b>	<b>0,73</b>
<b>Wohnfläche "DG"</b>	Schlafen	w			18,33	
	Kind 1	w			9,60	
	Kind 2	w			13,11	
	Arbeiten	w			6,24	
	Bad	w			9,09	
	Flur	w			5,47	
	Loggia (25,0 v.H. angesetzt)	w			0,68	
<b>Summe WFL "DG"</b>				<b>125,31</b>	<b>62,52</b>	<b>0,50</b>
<b>Gesamte WFL</b>				<b>417,9</b>	<b>181,3</b>	<b>0,61</b>

Grundstücksausnutzung		
<b>Grundstücksgröße</b> (Baugrundstück)	<b>864 m<sup>2</sup></b>	
<b>b.F. [m<sup>2</sup>]</b>	rd. 0,15 = 125,31 m <sup>2</sup> / 864 m <sup>2</sup>	
<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	417,9 m <sup>2</sup>
<b>WFL [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	181,3 m <sup>2</sup>

#### Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
b.F.	Bebaute Fläche, gem. BPVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WFL	Wohnfläche (gemäß vorliegende Berechnung des Architekten K. Meinke, Lübeck in Ingenieurbüro F.K. Lüders vom 05.02.1979 (BV 1/ 10); eigene Berechnungen)

## Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %
Innenwände und -türen		0,75	0,25			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			0,75	0,25		11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			1			9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
<b>Summe:</b>	0	2,25	5,5	1,25	0	100 %
<b>gewogene Standardstufe:</b>			<b>2,89</b>			

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

Außenwände	$1 \times 23\% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 231,15 € / m <sup>2</sup> BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 108,75 € / m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	$(0,5 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 85,80 € / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	$(0,75 \times 11\% \times 725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 82,78 € / m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,75 \times 11\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 11\% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 96,53 € / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 41,75 € / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 75,15 € / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 75,15 € / m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 835 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 50,10 € / m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>		<b>= 847,15 € / m<sup>2</sup> BGF</b>