

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks
Pfefferkrug 12 in 22397 Hamburg-Lemsahl-Mellingstedt
zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025

745.000,- EURO

802 K 12/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 47 Seiten zuzüglich 15 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Pfefferkrug 12 in 22397 Hamburg-Lemsahl-Mellingstedt“. Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungbaujahres 1960 (An-/Umbau 1967/1980) mit 1 Voll-/Wohngeschoss, teilausgebautem Pult-/Satteldach und Teilkeller sowie 1 Einzel-/Anbaugarage.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Lemsahl-Mellingstedt, Blatt 1580 und besteht aus dem Eigentum am 1.281qm großen Flurstück 6997 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zu baulichen Anlagen ebenso. Das Haus verfügt über eine i.W. mittlere/ältere Ausstattung und befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit tw. Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Wärmeversorgung ursprünglich über Ölheizung (demontiert); die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 107qm; sie ist verteilt auf 4,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume sowie Flur-/Nebenflächen.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß weder vermietet noch genutzt. Für das Grundstück bestehen Bebauungspotentiale; es wird ein Abriss des baulichen Bestands als wirtschaftlich sinnvoll unterstellt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 745.000,- € * (Liquidationswert; marktangepasst)

Kennzahlen*:	582,- €/qm	Qm-Faktor (Verkehrswert / Grundstücksfläche)
	100,0 %	Bodenwertanteil, relativ
	04.04.2025	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	28
4.3 Ertragswertermittlung	32
4.4 Vergleichswertermittlung	37
4.5 Liquidationswertermittlung	39
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	41
5.2 Plausibilitätsprüfung	42
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	44
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	46
7. Verzeichnis der Anlagen	47



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg vom 30.01.2025 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstücks zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft) beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG Hamburg	Grundbuch v. Lemsahl-Mellingstedt / Blatt 1580 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Lemsahl-Mellingstedt
• Flurstück	6997
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Pfefferkrug 12
• Größe	1.281qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 04.04.2025. Anwesend zum Termin waren die Eigentümer Abt. I / Nr. 3.1 + 3.2 jeweils mit Begleitung sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu baulichen Anlagen ebenso.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Von o.g. Eigentümern lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; vom Eigentümer Nr. 3.2 wurden 2 Verkaufsexposés, ein positiver Bauvorbescheid (Stand 2023) sowie ein Kostenangebot zum Abriss von baulichen Anlagen übergeben. Sonstige angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenmittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

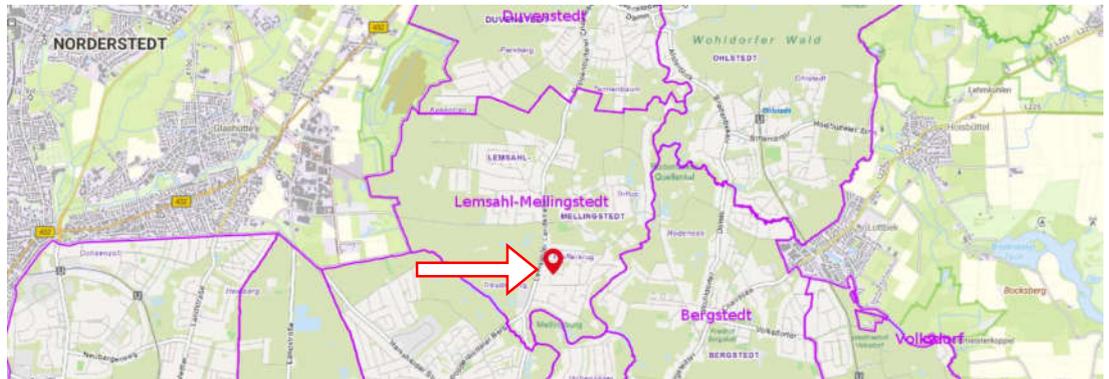


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt, einem Siedlungsraum ca. 15,6km nördlich des Stadtzentrums an der Grenze zu Schleswig-Holstein sowie ca. 1,0km südlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von zahlreichen Einfamilien-/Reihenhausbauten, vom Areal der Golfanlage „Treudelberg“ sowie durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Wittmoor bzw. Landschaftsschutzgebiet „Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volkstorf und Rahlstedt“.

Lemsahl-Mellingstedt hat rd. 7.000 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein tw. überdurchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum und EKZ „Alstertal“ (ca. 3,5km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im weiteren Umfeld; zur Naherholung bietet sich z.B. der „Kupferteich“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,7km, zur Autobahn ca. 14,5km (A7: Schnelsen-Nord), zur Bahnhaltestelle ca. 3,7km (S1: Poppenbüttel) und zum Linienbus ca. 0,4km (176, 276: Treudelberg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Lemsahler Landstraße (ca. 350m); die Verkehrslage ist eher mäßig.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Teil von Lemsahl-Mellingstedt bzw. im Siedlungsraum zwischen der Ortseilmitte (1,0km nach Norden), der Mellingburger Alster-/Schleuse (700m nach Süden) sowie o.g. Golfclub „Treudelberg“ (ca. 550m nach Westen).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemblekartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Pfefferkrug“ zweigt im Süden vom Kuhredder ab und ist am Standort als knapp 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser tw. neuerer Baujahre um 2000f sowie eine offene Blockbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Im Umkreis von rd. 400m befinden sich vorwiegend reine Wohnnutzungen. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind auch Bereiche entlang des Alsterlaufs (beiderseits Huuskoppel/Treudelberg/Saarenweg). Ein mäßig verdichteter, baulich i.W. homogener Quartierscharakter ohne störendes Gewerbe, die Sozialindikatoren und die Nähe zu Landschaftsschutzgebieten sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger sind Einwirkungen durch Flugverkehr und eine schwach ausgeprägte Zentralität (> Distanz zu ÖPNV-/Infrastruktur-/Kultureinrichtungen).

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage im knapp mittleren Bereich aus (Adresswert: 579,99; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 6997 / Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.281qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Lemsahl-Mellingstedt“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen tw. unregelmäßigen/mehrwinkligen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront „Pfefferkrug“ beträgt rd. 67m; die mittlere Breite rd. 35m bzw. die Tiefe rd. 38m in Nord-Süd-Richtung. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 6997 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohngebäude und 1 Einzelgarage. Das Wohnhaus befindet sich ca. 8m ab Fahrbahn im nördlich-zentralen/straßenzugewandten Grundstücksbereich und ist weder grenzstehend noch angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Norden; die Grundstückszufahrt ebenso. Insgesamt liegen durch Vegetation/mehrere Bäume tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Flurkarte ein westlicher Garagenanbau nicht dargestellt ist (s.u.).

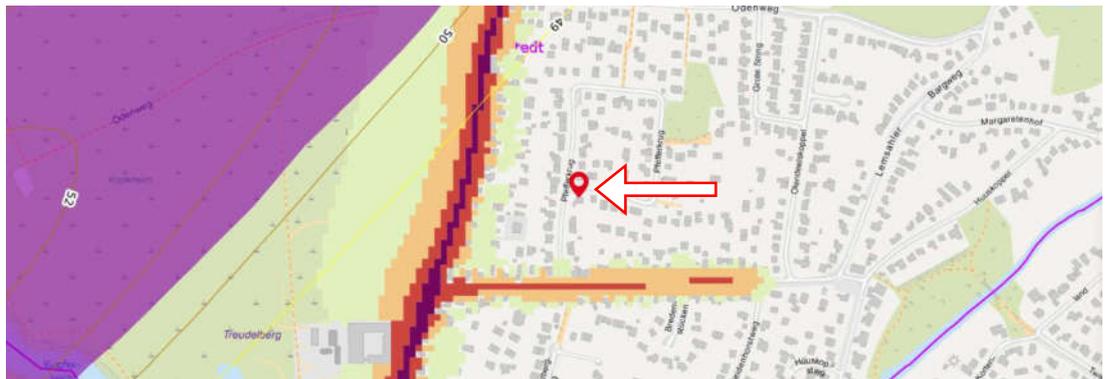
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 26.03.2025 liegt das Flurstück 6997 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Pfefferkrug“; diese ist endgültig hergestellt und mit Asphaltbelag, Beleuchtung bzw. Betonplatten (Gehwege) ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutz-, jedoch kein Regenwassiersiel. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 6997 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße, ca. 200m östlich der stärker frequentierten Lemsahler Landstraße (Verbindung von Ring 3 im Süden an die nördliche Stadtgrenze) sowie östlich eines Lärmschutzbereichs des Hamburger Flughafens.



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für das gesamte Flurstück ein 24h-Schallpegel von <math><55\text{ dB(A)/Tag}</math> bzw. <math><50\text{ dB(A)/Nachtzeit}</math> verzeichnet; der Lärmpegel durch Nachtflugverkehr liegt bei <math><49\text{ dB}</math> (Tag: <math><60\text{ dB}</math>). Aufgrund der Distanz zu o.g. Straßen und Lärmschutzbereichen ist das „Lästigkeitspotential“ m.A.n. erhöht; Fluglärm ist deutlich wahrnehmbar. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5,0-7,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 6,5m unter Gelände ein sandiger, tw. schluffiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 18.04.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Lemsahl-Mellingstedt / Blatt 1580
--------------	---

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| • Nr. 4/BV 1 | Anordnung der Zwangsversteigerung |
|--------------|-----------------------------------|

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese beeinflussen nicht den Objektwert, sondern nur den Preis in Höhe einer ggfs. valutierenden Restschuld.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 6997 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §34 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Lemsahl-Mellingstedt“
-------------	--------------------------------------

- | | |
|--------------------|---|
| • Ausweisung | W – I – o |
| • Feststellung | 14.01.1955 |
| • Planrecht i.V.m. | Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938 |

Anmerkung Für das Flurstück 6997 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise. Es sind keine Bauzonen durch z.B. Baulinien ausgewiesen.

Laut Zusatz/Erläuterung zum Baustufenplan sind die reinen Wohngebiete besonders geschützt; bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe sowie Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zudem soll die Mindestgrundstücksgröße bei offener Bebauung 1.000qm betragen. Weitere, hier wertrelevante Ausführungsvorschriften gelten nicht.



Nach §10 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; gewerbliche Nutzungen nach §10 (4) sind hier ausgeschlossen (s.o.). Gemäß §11 BPVO / Baustufentafel ist im „W-l-o“-Gebiet eine bebaubare Fläche von 2/10 zzgl. Überschreitungen durch Nebenanlagen möglich; maßgeblich für die Berechnung ist der hinter der vorderen Bau- oder Straßenlinie liegende Grundstücksteil (§13). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser; Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung i.S.v. §34 (1) BauGB einfügen.

Durch die vorhandene Bestandsbebauung eines Einzelhauses mit 1 Vollgeschoss, Garage und bebauter Fläche von rd. 0,12 besteht m.A.n. eine Unterausnutzung des Grundstücks/Baubereichs (> Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „bau-reifes Land“ einzustufen.



Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale oder Städtebauliche Erhaltungssatzungen (§172 BauGB), städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 18.03.2025 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 13.03.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Pfefferkrug 12
• 11.1958f	Eine Genehmigung zur Ursprungsplanung lag in der Bauakte nicht vor. Als Teil eines Siedlungsprogramms des gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens „Neues Hamburg“ war auf dem Grundstück zunächst ein Doppelhaus geplant, von dem der östliche Bauabschnitt nicht (mehr) existiert. Ursprungsbaujahr gemäß Rohbauabnahmeschein: 1960.
• 09.1961 (00958/61)	Genehmigung Garage; Gebrauchsschein: 03.1962.
• 01.1967 (00859/67)	Genehmigung An-/Umbau Zimmer + Bad; Gebrauchsschein: 12.1967
• 02.1972 (00015/72)	Genehmigung Anbau Geräteraum an Garage
• 03.1979 (00017/79)	Genehmigung Umbau und Erweiterung (Küche/Windfang) Es wurden u.a. Ausnahmen/Befreiungen erteilt für die teilweise Unterschreitung der erforderlichen lichten Raumhöhe von 2,50m um 0,36cm. Bedingung ist die Ausführung einer ganzflächig verglasten Küchenaußentür. Schlussabnahmeschein: 03.1980.

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Laut Fachamt Bauprüfung/Bauakte wurden keine Auflagen gegen Eigentümer/Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt/bekannt.

Keine Vorgänge bzw. Genehmigungen liegen mir vor bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung, eines Garagenanbaus und für den Ausbau eines Aufenthaltsraums im Dachboden. Für Abweichungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; da hier Nutzungsvorbehalte/Rückbaurisiken bestehen (> § 59, 75f HBauO), stellt die Bewertung auf o.g. Genehmigungszustand ab. Erwähnt wird, dass ein vom Eigentümer Nr. 3.2 vorgelegter, positiver Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einzelhäusern mit je 1 Wohneinheit (WBZ2-100777/2023 vom 04.10.2023) nicht in der Bauakte enthalten war. Der Bescheid gilt zunächst für 2 Jahre.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 6997 ist laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung keine belastende Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß nicht genutzt und nicht vermietet. Sonstige Nutzungsvereinbarungen wurden nicht bekannt. Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1960 (An-/Umbau 1967/1980) mit 1 Voll-/Wohngeschoss, teilausgebautem Pult-/Satteldach und Teilkeller sowie 1 Einzel-/Anbaugarage.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu den Wohnräumen des Objekts bzw. zu Keller-, Dachboden- und Garagenbereichen ebenso. Der Geräteschuppenanbau, Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/-deckungen, sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Vor-/Rücksprünge bzw. einen Garagenanbau gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz (Garten-seite), Mauerwerk mit Anstrich bzw. Flachverblender an der östlichen Giebelwand sowie mit hellem Anstrich ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/DG-Giebel: ca. 40cm (= 24cm Mauerwerk + 11,5cm Verblender, hinterlüftet bzw. WDVS mit Verblender); KG-Wände: 36,5cm KS-Stein auf Betonsohle/Massivfundament. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschosdecke: Holzbalkenkonstruktion bzw. Stahlbeton (über KG).

Dach/-indeckung Sattel-/Pulldach in Holzkonstruktion ohne Dremel und mit ca. 13° bzw. 43° Neigung, Wellplattendeckung sowie Entwässerung über Metallrinnen/-fallrohre (Zink). Teilausbau zu Hobbywecken und mit ca. 10cm Wärmedämmung in oberster Geschosdecke.

Fenster Wohnraumbenster mit i.W. 1-flügeligen Hartholzrahmen (Meranti o.ä.) und 2-fach-Verglasung von 1978. Zudem existieren Fenstertüren (Küche, Terrassenzugang), ein feststehendes/größeres Panoramaelement (Wohnzimmer, 1978), ein Dachflächenfenster bzw. in der Küche ein elektrischer Außenrollladen.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür (Meranti o.ä.) von 1980f mit Kassettenfüllung. Haupttreppe KG-EG als ¼-gewendelte Massivkonstruktion (Stufen ohne Belag); Zugang zum Dachboden ohne feste Treppe (s.u.).

Sonstige Bauteile Nicht vorhanden.

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Windfang mit braunen Boden-/Keramikfliesen, Gewebe-/Strukturtapete als Wandbekleidung und Weichholzbretterschalung an der Decke. Oberflächen im Treppenraum zum KG mit Mauerwerk bzw. Putz mit hellem Anstrich.

Innentüren Zimmertüren als glatte, leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Holzfurnierbeschichtung bzw. Strukturglasfüllung in einfachen Zargen; tw. als Ganzglastür.

Oberflächen Wohnräume mit Auslegware als Fußboden, Gewebe-/Strukturtapete mit hellem Anstrich bzw. Weichholzbretterschalung (Garderobe) als Wand-/Deckenbekleidung.

Sanitär Ausbau als Duschbad bzw. WC-Raum. Ausstattung mit weißen Bodenfliesen, farbig marmorierten Keramikfliesen als Wandbekleidung (umlaufend ca. raumhoch) und üblichen/tw. farbigen Sanitäröbekten (> Stand-WC/Aufputz-Spülkästen, Einzelwaschbecken, Eckdusche/Glaskabine, Armaturen).

Küche Ausbau als Zeilenküche mit braunen Bodenfliesen, grünlichem Fliesenschild bzw. Rauhfaser/hellem Anstrich als Wandbekleidung und üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche/Einbauschränke mit Dekor-/Kunststoffbeschichtung, Metallspüle, Elektrogeräte).



Heizung/Wasser Wärmeversorgung ursprünglich über Ölzentralheizung mit 4 Keller-/Kunststofffranks (Kessel demontiert), Konvektorheizkörper, raumluftabhängigem Kaminofen ohne Wärmetauscher (Wohnzimmer) sowie Steig-/Leitungen i.W. als Aufputzinstallation; Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Kellergeschoss; Unterverteilung mit Schraub- und Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingel sowie üblicher Schalter-/Steckdosenzahl. Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Dachboden: Zugang über 2 Decken-/Klappleitern in der Essdiele bzw. im Kinderzimmer. Teilausbau mit Weichholzbretterschalung und Dachflächenfenster; im Übrigen mit Bretterboden (tw.), aber ohne Bekleidung an Dachschrägen.

Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über Diele/Massivtreppe. Ausbau mit Estrichboden, Mauerwerk/Putz mit hellem Anstrich als Wandbelag, Betondecke, Spantür zum Öllageraum und Metallfenster mit Einfachverglasung.

Sonstiges/Einbauten Kaminkonsole/-rahmen mit hellen Dekorkacheln

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (2-flügeliges Holztor mit niedriger Pforte, Jäger-/Stabmattenzaun), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze/Bäume und mit Betonsteinwabenpflaster/Waschbetonplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangs-/Podeststufe mit Keramikfliesen bzw. Waschbeton (Küche), Terrasse mit Betonplattenbelag/Überdachung mit Wellplatten, kleiner Zierteich.

Nebengebäude Einzelgarage mit Geräteraum. Außenwände in Mauerwerk (d: 24cm), Flachdach in Betonkonstruktion mit Wellplatten, manuellem Schwingtor bzw. Metalltür und Ausbau mit Estrichboden, unverputzten Mauerwänden, Glasbausteinen und Elektrifizierung.

Unterstand (angebaut an Garage). Holzständer-/Balkenkonstruktion mit Wellplattendeckung, Betonsteinplatten und Holzmatten als Seitenwände.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1960 Ursprungsbaujahr (1967: Anbau Zimmer)
- 1980 Anbau Küche, Modernisierung von Fenster/Türen, Haustechnik, Innenausbau

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Bekannt wurden:

Primärstruktur Dach: Neben einigen Witterungsspuren bzw. Algen-/Moosbewuchs sind an Dachflächen/-überstand/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Dachdeckungen, Dämmung und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 1960/1980; Erneuerungsintervalle von Faserzementplatten betragen ca. 40 Jahre; sie sind gartenseitig u.U. asbesthaltig. Im Wohn- und Schlafzimmer existieren an der Deckenunterseite/Giebelwand - auskunftsgemäß ältere - Feuchtigkeitsschäden und Risse (> Ursache ungeprüft)

Fassade/Fenster: Es sind Witterungsspuren/Algenbewuchs, Anstrichschäden und einige Risse erkennbar; die Außenwände wurden energetisch seit ca. 1980 nicht modernisiert. Die Wohnraumfenster (1978) sind aus wärmetechnischer Sicht veraltet und nicht mehr zeitgemäß/objektgerecht; an Außenrahmen existieren Anstrichschäden. Erneuerungsintervalle von Hartholzfenstern betragen ca. 50 Jahre.

Eingang/Treppen: An der Haustür existieren übliche Gebrauchsspuren; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 1980f. Der Windfang weist normale Abnutzungen auf; die Oberflächengestaltung ist nicht mehr zeitgemäß (> Fliesen/Decke).

Innenausbau Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden tw. stärkere bzw. an Türblättern/-zargen übliche Gebrauchsspuren vorhanden. Es existieren Feuchtigkeitsschäden an Decken (s.o.). Die Raumbooberflächen sind aus dekorativer Sicht älter und nicht mehr markt-gängig (> Bretterdecken, Dekortapete, Auslegware).



Bad/Küche: Die Sanitärausstattung stammt aus älterer Zeit (WC: 1980, Duschbad: 1960, teilweise 2000f) und ist an Raumboflächen/Zubehör nicht mehr marktgängig. Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten sind älter/nicht mehr zeitgemäß und weisen übliche Gebrauchsspuren auf.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen i.W. aus älteren Zeiten. Unterverteilungen für Ab-/Wasser, Elektro und die Heizkörper wurden vermutlich überwiegend 1980f erneuert. Erneuerungsintervalle von Heizflächen betragen ca. 40 Jahre. Eine Heizungsanlage existiert nicht; die Kunststofftanks sind defekt/nicht verwendbar. Es wurden im Übrigen keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

Keller: Der Ausbau in den Allgemein-/Nutzräumen stammt aus älterer Zeit und weist übliche Gebrauchsspuren/tw. Ausblühungen auf. Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden bzw. Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand; der Garten wirkt mäßig gepflegt. Einige Bäume erfordern Pflegeschnitte. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Garage/Nebengebäude: Neben üblichen Gebrauchs-/Alterungs- bzw. Witterungsspuren und Ausblühungen waren keine größeren Schäden erkennbar (der Geräteraum war nicht einsehbar). Für den ungenehmigten Unterstand wird ein Abriss unterstellt.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Größere Baumaßnahmen wurden neben o.g. An-/Umbauten von 1967/1980 nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbare Gebäudehülle befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit einigen Alterungs-/Schäden. Die besichtigten Innenbereiche weisen in Bezug auf die Nutzungsdauer normale Abnutzungen auf. Für Investitionen an Fassaden, Außenanlagen/inkl. Dichtheitsprüfung sowie Einbau einer Heizung ist ein Risiko-/Abschlag begründet.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert/Lageumfeld – teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen; es sind m.A.n. Maßnahmen zeitnah absehbar. Für Erneuerung der Fenster, Raumboflächen und der Sanitärräume/-installationen ist ein Abschlag in voller bzw. für die Dacheindeckung in anteiliger Höhe marktgerecht; im Übrigen wird der Bauzustand als altersgemäß eingeschätzt.

Als Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte aus [L 2/5/6 und ImmoWertV], unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Markt-anpassungsfaktors für disponible Maßnahmen geschätzt:

	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region	
Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohn-/Mietfläche)	653 €/qm	0,78	1,85	1,75	1.647,0 €/qm
	Anteil	Anteil	Hebe-	Markt-	
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Gewicht	Defizit	faktor	faktor	
Fassade / Instandsetzung (Anstrich)	5,5%	100%	1,25	1,00	113,2 €/qm
Fenster / Modernisierung	11,0%	100%	1,25	1,00	226,5 €/qm
Heizkessel / Modernisierung	5,0%	100%	1,00	1,00	82,3 €/qm
Sanitär / Modernisierung (rd. 9qm x 1.500 €)	13.500 €	100%	1,25	1,00	157,0 €/qm
Dach / Modernisierung (disponibel)	6,0%	100%	1,50	0,70	103,8 €/qm
Raumboflächen / Modernisierung	12.500 €	100%	1,00	1,00	116,3 €/qm
Außenanlagen	5.000 €	100%	1,00	1,00	46,5 €/qm
Summe				=	845,6 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)				107,5 qm =	90.899 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,70
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 3 J.	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 837,- €/qm bei 107qmWMF) -90.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakten enthielten Grundrisse mit Maßketten, aber weder Raumstempel noch eine detaillierte Flächenberechnung. Die Eigentümer/Beteiligten haben keine prüfbareren Aufstellungen zur Wohn-/Miet-/Nutzfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird zugrunde gelegt:

- Ein Teil des Dachbodens wird für Hobbyzwecke genutzt, er erfüllt hinsichtlich Erschließung, Höhe und Belichtung nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO; aufgrund der lichten Höhe von maximal rd. 1,60m ist kein Ansatz als Wohnfläche marktgerecht. Dies gilt auch für die teilüberdachte Gartenterrasse.
- Gemäß Anlage 4 zu §12 ImmoWertV richtet sich die Anrechenbarkeit von Dachgeschossen auf die BGF nach ihrer Nutzbarkeit; diese setzt für Lager-/Abstellzwecke mindestens eine lichte Höhe von >1,25m voraus. Diese Höhe wird aufgrund der flachen Dachneigung von 13° nur partiell erreicht. Niedrigere Bereiche werden nicht auf die BGF angesetzt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		138 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		138 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		212 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,11
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,11
• Wohnfläche (rd.)	65,5%	107,5 qm
• Nutzfläche (KG/AbstellR, rd.)	21,4%	35,1 qm
• Nutzfläche (Nebengebäude/Garage, rd.)	13,1%	21,5 qm
Summe	100,0%	164,1 qm
Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		107,5 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1960/1980 (Anbau) mit 1 Voll-/Wohngeschoss (EG), Sattel-/Pulldach und Teilkeller. Es umfasst rd. 107,5qm Wohnfläche verteilt auf 4,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen. Zum Haus gehört eine Einzel-/Anbaugarage (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haus wird über einen Windfang bzw. eine Diele, einen Treppenraum zum Keller und 2 Klappleitern zum Dachboden erschlossen. Wohnzimmer und Küche sind räumlich getrennt sowie über die Essdiele bzw. den Windfang erreichbar. Der Hauptwohnraum nebst Terrasse ist nach Süden orientiert; die Küche nach Westen/zur Straße. Es sind ein WC-Raum und ein Duschbad vorhanden.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Wohnhaus mit baujahrestypischen, tw. konventionellen Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere, ältere Ausstattung, eine unterdurchschnittliche Wohnfläche und genügt knapp mittleren Nutzungsanforderungen. Bezogen auf die Bautypologie und Gesamtgröße sind die Grundrisse funktional, tw. auch kompakt strukturiert. Es sind ein recht gut bemessenes Wohnzimmer, eine separierte Küche, üblicher Bewegungsraum in Bädern und baujahrestypische Raumhöhen bzw. Abstellmöglichkeiten vorhanden. Der Dachboden eignet sich nicht zum dauernden Aufenthalt. Die Wohnbereiche sind überwiegend gut belichtet und i.W. von der Aussicht auf Vegetation geprägt; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Es existieren Garten-/Terrassenflächen mit gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen) und eine normal anfahrbare Einzelgarage. Die strukturelle Konzeption ist i.W. noch marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und unterdurchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem/tw. geringem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,47m (EG; Küche: tw. 2,26m) / 1,60m (Dachboden; Teilbereiche niedriger)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohnzwecke zur Eigennutzung unterstellt; das Vermietungsrisiko ist etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt bedingt zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1960 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 15 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 65 Jahren Baualter). Für Garagen sind 60 Jahre anzusetzen.

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/ Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	(fiktiv)	2,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		1980	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					9,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (EFH)	35 Jahre / 45 Jahre Alter
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Garage)	20 Jahre / 40 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und stützend zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert herangezogen:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 950qm / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Pfefferkrug 69 / 011 35 963 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	608,18 €/qm
---	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 618,- €/qm (zum 31.12.2020), 791,- €/qm (01.2022) und 710,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche und die Bauart als freistehendes Einzelhaus zunächst ein Ausgangswert von 562,03 €/qm.

Lageanpassung In den Bodenrichtwerten sind die allgemein geltenden Lageeinflüsse berücksichtigt. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.) sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen längeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Südausrichtung des Grundstücks sind bereits berücksichtigt. Eine Anpassung für die Ecklage halte ich nicht für angemessen; Vor- und Nachteile gleichen sich aus (privatere Lage / Straßenfrontlänge).

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon z.B. zu gewerblichen Zwecken wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB darin; ein Doppelhaus analog z.B. Pfefferkrug 4/6, 8/10 oder 13/15 oder 2 Einzelhäuser gemäß positivem Vorbescheid zu errichten (> Seite 10f/12). Separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht zu würdigen.

Für eine Einzelhausbebauung werden Grundstücksflächen von rd. 575qm bzw. 706qm, eine Zuwegung von Norden und 3m Grenzabstände unterstellt (vorbehaltlich Fachprüfung des Baumbestands). Im Hinblick auf die Mindestgrundstücksgröße von 1.000qm laut BS-Plan wird analog zum o.g. Vorbescheid von einer realen Teilung des Grundstücks in Teilflächen mit 701qm und 575qm ausgegangen. Hinsichtlich Bautypologie und Grundstückgröße resultieren:

Variante 1 (Bestand)

1 EFH/Einfamilienhaus (= 1.281qm x 562,03 €/qm)	=	719.960,43 €
---	---	--------------

Variante 2

1 DH/Doppelhaus (= 1.281qm x 601,37 €/qm)	=	770.354,97 €
---	---	--------------

Variante 3

2 EFH/Einzelhäuser (= 706qm x 657,76€/qm + 575qm x 694,38 €/qm)	=	863.647,06 €
---	---	--------------



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der Bodenwert der als genehmigungsfähig unterstellten Variante 3 / „2 EFH“ liegt über dem Wert der aktuellen Grundstücksausnutzung und dem der Doppelhausbebauung. Die Abweichung ist zu würdigen.

Sind Grundstücke gegenüber einer möglichen/planungsadäquaten Bebauung unwirtschaftlich genutzt oder bauliche Anlagen desolat, ist eine alsbaldige Freilegung indiziert (> Liquidationsobjekt i.S. §8 ImmoWertV). Ist im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen ein Abbruch nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, liegt eine befristete Unterausnutzung bzw. ein sog. „aufgeschobener“ Liquidationsfall nach §43 ImmoWertV vor.

Ist von einem Abriss auszugehen oder die Änderung baulicher Verhältnisse wirtschaftlich, wird der planungsadäquate Bodenwert angesetzt. Im Fall der aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich; nach §43 ImmoWertV ist der über die Restnutzungsdauer abgezinste Wert einfluss, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit abzüglich Freilegungs-/Teilungskosten ergibt, als Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („BoG“) zu würdigen.

Aufgrund der recht deutlichen Bodenwertdifferenz von +143.687,- € (+19,9%) ist zu prüfen, ob eine Freilegung/Neubebauung des Grundstücks aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Bewertungsfall bietet sich ein Umbau des Bestandsgebäudes zur Ausschöpfung des Bodenwertpotentials aus struktureller/technischer Sicht m.A.n. nicht an. Die Lage, die augenscheinlich brauchbare Bausubstanz, der Nutzwert und die Marktverhältnisse lassen einen zeitnahen Abriss nicht zwingend erwarten. Das Umfeld besteht aus Gebäuden der Baujahre ab 2000 sowie aus teilweise aufgestockten Haustypen analog zum Bewertungsobjekt.

Als mit dem Sachwertfaktor bzw. Liegenschaftszinssatz modellkonform ist daher zunächst der realisierte EFH-Bodenwert anzusetzen; überschreitet der planungsadäquate Bodenwert den marktangepassten Sach-/Ertrags- bzw. Verkehrswert oder übersteigt der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag der baulichen Anlagen, ist ein „alsbaldiger“ Liquidationsfall indiziert.

Planungsadäquater Bodenwert (2 EFH, real geteilt rd.)	=	863.647,- €
Realisierter Bodenwert (EFH, rd.)	-	719.960,- €
Differenz, rd.	=	143.687,- €

Bodenwertansatz (realisiert: 719.960 € : 1.281qm) 562,03 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **608,18 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	950,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1.281,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	562,03
Ausgangswert (€/qm)	=	608,18
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	562,03
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	562,03
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	562,03

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)	=	0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	719.960,4
Grundstücksflächenanteil (qm)		1.281,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	562,03
Sonstiges (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **719.960,4 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	719.960 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungsspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH	212qm	100,0%	2.054,- €/qm	2.054,- €/qm
Sonstiges	0qm	0,0%	0,- €/qm	0,- €/qm
EFH	212qm	100,0%		rd. 2.054,- €/qm
Garage	21qm	100,0%	18.795,- €/Stk.	895,- €/qm

Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

Baunebenkostenzuschlag (17% für EFH / 12% für Garage in NHK berücksichtigt) 0,0%



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren Bauteilen/Einrichtungen ist ihr Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird nicht angesetzt; das Bewertungsobjekt inkl. Teilausbau im Dachboden ist über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz bzw. Zuschlag für Einbauten ist nicht sachgemäß.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; prozentuale Zeitwert-Zuschläge vom Gebäudesachwert für das Terrassendach und die Nebengebäude (hier: Gartenschuppen/Unterstand) sind nicht marktgerecht.

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	0,- € / 0,- € / 0,- €
Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)	0,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß §38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „ $1 - (\text{RND} / \text{Übliche Gesamtnutzungsdauer})$ “ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	EFH: 0,5625 / Garage: 0,6667
-----------------------------------	-------------------------------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



Objektspezifische Marktanpassung Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 610,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9939
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} ((916.734,- € / 915.202,- € = >1,87, dann 0,80)	x	0,9994
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 78,54%)	x	1,1010
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 1.281qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9173
• Stadtteilfaktor	(Lemsahl-Mellingstedt)	x	1,0020
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-79)	x	0,9610
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 35 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0195
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier ca. 50% KG)	x	1,0270
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=107,5qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,9582
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (9,00 - 4,70); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 9,0; Mittel BJ-Klasse 1960-69 = 4,70)	x	1,0327
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	0,9760
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig ohne Dachausbau)	x	0,9420
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 50%)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn freistehendes Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor		=	0,7040

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Mittel der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung des strukturellen Nutzwerts (> Abschnitt 3.4) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor, gerundet **0,70 / -30,0 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksmerkmale (> Investitionsrückstau / Abschnitt 3.2) **-90.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen				=	454.243 €
		Garage	EFH		
NHK (€/qm/m ³)		895	2.054		
BGF / BRI (qm/m ³)	x	21	212		
Besondere Bauteile (€)	+	0	0		
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	0,0		
		18.795	435.448		
<hr/>					
1. Altersminderung (€)	=	-12.530	-244.940		
GND (Jahre)		60	80		
RND (Jahre)		20	35		
Alterswertminderungsfaktor		0,6667	0,5625		
<hr/>					
2. Besondere Zeitwerte (€)	=	0	0		
Bauteile (€)		0	0		
Einrichtung (€)		0	0		
<hr/>					
3. Außenanlagen (€)	=	0	0		
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	0,0		
<hr/>					
II. Gesamt-/Zeitwert	=	6.265	190.509	=	196.774 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag					
<hr/>					
III. Sachwert (vorläufig)				=	916.734 €
<hr/>					
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			196.774		
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 78,5%)	+		719.960		
<hr/>					
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)				=	641.714 €
<hr/>					
Vorläufiger Sachwert (€)			916.734		
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x		0,700		
Zwischensumme			641.714		
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+		0		
<hr/>					
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale				=	-90.000 €
<hr/>					
Werterhöhend (€)			0		
Wertmindernd (€)			-90.000		
<hr/>					
Sachwert				=	551.714 €
<hr/>					
Sachwert, gerundet				=	552.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland/IVD und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mietspiegeltabelle gibt neben dem arithmetischen Mittel auch die 2/3-Spanne der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung und in Einzel-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar, die – soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind.



Mietansatz

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Nebenflächen) ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1948 - 1960 / Feld „H8“)	91-131qm		10,07	15,11	12,19
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		10,05	19,40	12,40

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	12,03	18,67	12,63	-14,7%	12,63
Empirica/Value AG	-	-	13,37	-9,8%	13,37
Immowelt	-	-	16,88	13,9%	16,88
Wohnungsbörse	-	-	15,39	3,9%	15,39
Immoportal	13,52	18,70	15,93	7,5%	15,93
miete-aktuell	13,51	19,88	14,69	-0,8%	14,69
Arithmetisches Mittel, €/qm			14,82		14,82
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,11	1,59
Unter-/Obergrenze				13,22	16,41
Mietspanne; €/qm					3,19

I - Einordnung typischer Merkmale	Gewicht	Ansatz	Wert
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,50	0,40
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)	20%	-1,00	-0,64
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	-0,50	-0,32
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	1,00	0,48
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	1,00	0,64
Summe Zu-/Abschläge			0,56

II - Besondere Merkmale	Zu-/Abschlag	Wert
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)		
Aussichtslage (x) / direkte Nähe zu Störfaktoren+Gewerbe (x)	0,0%	0,00
Objektart (EFH) / Nutzwert+Struktur (x) / Komfortausstattung (x) / Aufzug (x)	10,0%	1,48
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-5,0%	-0,74
Summe Zu-/Abschläge		0,74
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		1,30
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		16,11

Im Gutachten orientiert sich der Mietansatz an den Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage-/Nutzwertmerkmale, der o.g. Recherchedaten und des Zielbaumverfahrens halte ich als größenangepasste Miete (inkl. Zubehör) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt) 1.550,- € (= 14,42 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden hier 700,- € angesetzt (= 420,- € x 1 Wohneinheit + 280,- € für EFH-Zuschlag).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,00% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 13,80 €/qm Wohnfläche und 104,- €/Stellplatz (Stand 2024). Die Pauschalen sind - anders als in der WertR06 - undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig. Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind ggfs. Zuschläge erforderlich. Hier werden 15,00 €/qm angesetzt.

Bewirtschaftungskosten **2.685,- € / 14,5 %**



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen Marktfaktoren dar, die die strukturellen Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie z.B. der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbilden. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Ergänzend wurde ein stadtteilüblicher Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen ermittelt; dieser beträgt für Einfamilienhäuser rd. 2,95% (nach Iteration). Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern (+/- 1,0%-Punkt), bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren. Im Bewertungsfall sind die Lage, Nachfrage, Laufzeit/RND sowie Ertragsituation positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Objektverhältnisse wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe lt. Gutachterausschuss)		4,37
Lagefaktor	(= 1.350 BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	0,944
Altersfaktor	(= 45 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0))	x	1,000
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0))	x	1,000
Stadtteilfaktor	(= Lemsahl-M. (Modellvorgabe))	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2024; Modellvorgabe))	x	0,969
LSZ MFH	(%)	x	4,00

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,95%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	-0,13
Objektrisiko	(Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	0,15
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit > Objektart/-größe/-struktur)	20%	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00
Laufzeitrisiko	(RND > Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	-0,25
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	-0,23
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)	=	2,73

Ausgehend vom o.g. Normzinssatz ist das Ergebnis der Ableitung plausibel; es liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,75 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	18.600 €
	Qm-	Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
P12	100,0%	100,0%	107,5 x	14,42 =	1.550,0		
STPL (inkl.)		0,0%	1 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	107,5	14,42	1.550,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-14,5 % =	-2.685
Betriebskosten	€ - Ansatz 0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz 3,8 % =	700
Mietausfallwagnis	% - Ansatz 2,0 % =	372
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm 8,7 % =	1.613
Instandhaltung (STPL)	104,00 €/Stk 0,0 % =	0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)	=	15.916
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-19.799
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,75
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	719.960

II. Reinertrag der baulichen Anlagen	=	-3.883 €
---	---	-----------------

III. Ertragswert der baulichen Anlagen	=	-86.574 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		-3.883
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 35 x	22,293

IV. Ertragswert (vorläufig)	=	633.386 €
Gebäudeertragswert (€)		-86.574
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	719.960
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-90.000 €
Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-90.000

Ertragswert	=	543.386 €
--------------------	---	------------------

Ertragswert, gerundet	=	543.000 €
------------------------------	---	------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche, ein Stadtteilfaktor das Ursprungsbaujahr, die Gebäudetypologie, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschusses hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

Gebäudeverhältnisse Ursprungsbaujahresklasse und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für die Bautypologie anzuwenden und die Ausstattung/Standardstufe zu beurteilen; letzteres erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2024).

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtsflächen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für den Nutzwert / > Abschnitt 3.4 erfolgt keine Anpassung. Die Grundstücksfläche ist für diese Formel gemäß Abschnitt 4.1 mit 1.281qm anzusetzen; für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist ein Abschlag marktgerecht (-90.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche) = **5.289,71 €**
Ausgangswert €/qm **5.355**

Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm =	610 / 630) ^{0,6798}	= 0,978
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter	45)	= 1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche	1.281)	= 1,101
Baujahresfaktor	BJ-Klasse 1960-69)	= 0,881
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,000
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,29)	= 0,963
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 0,987
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschoszahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss o. DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Volleigentum)	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(EFH)	= 1,000
Stadtteilfaktor	(Lemsahl-Mellingstedt)	= 1,043
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor	(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,802, sonst	107,5 / 120) ^{-0,2855}	= 1,032

II. Vergleichswert (vorläufig) = **568.643 €**

Spezifischer Gebädefaktor (€)		5.289,71
Objektgröße / qmWF	x	107,50
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	1,000

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-90.000 €**

Werterhöhend (€)	0,0%	=	0
Wertmindernd (€)	-15,8%	=	-90.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0%	=	0

Vergleichswert = **478.643 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = **479.000 €**



4.5 Liquidationswertermittlung

4.5.1 Verfahrensgrundsätze

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, gelten i.S.v. § 8 (3) ImmoWertV als Liquidationsobjekte. Hieraus resultierende Wertminderungen (Freilegungskosten) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gegenüber dem planungsadäquaten Bodenwert zu berücksichtigen.

Bei einer aufgeschobenen oder langfristig nicht erwartbaren Freilegung aus rechtlichen Gründen gilt hingegen § 43 ImmoWertV. Hier sind der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt (= abgezinste Differenz zwischen nutzungsabhängigen und planungsadäquaten Bodenwert) sowie die Freilegungskosten gesondert zu berücksichtigen.

4.5.2 Eingangsdaten zur Liquidationswertermittlung

Kennzahlen/Objektverhältnisse

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren zeigen an, dass eine Weiternutzung der baulichen Anlage trotz Investitionen und modifizierter Wertermittlungsansätze (z.B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Rohertrag) wirtschaftlich nicht sinnvoll ist:

- Der marktangepasste, vorläufige Sachwert liegt -78.246,- € unterhalb des nutzungsabhängigen Bodenwerts bzw. -259.514,- € unterhalb vom planungsadäquaten Bodenwert.
- Der Reinertrag ist nach Abzug der Bodenwertverzinsung negativ (-3.295,- €); der nutzungsabhängige bzw. der planungsadäquate Bodenwert übersteigen den vorläufigen Ertragswert.
- Der kalkulatorische Wertminderungsbetrag (-90.000,- €) entspricht rd. 46% des Gebäudezeitwerts. Der Kostenaufwand im Einzelfall kann deutlich darüber liegen.

Gleichwohl ist das Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu würdigen. Im Bewertungsfall handelt sich um ein typisches Wohngebäude zur Eigennutzung. Da es sich um eine kleinere „Starter-Immobilie“ mit augenscheinlich brauchbarer Bausubstanz und guter Grundstücksgröße handelt, ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen denkbar (wie im Umfeld tw. erfolgt). Erworben werden solche Objekte vorrangig von jungen Familien und handwerklich engagierten Personen und zu Preisen, die meist im Bereich des freigelegten Bodenwerts liegen. Für einen Neubau sprechen technische Defizite, die bedingt marktgängige bzw. nur mit hohem Aufwand zu verändernde Gesamtkonzeption und der begrenzte Interessentenkreis für solche Immobilien. Aufgrund des Bebauungs-/Bodenwertpotentials dürften hier i.W. kleinere Bauträger/Entwickler in Frage kommen. Letztlich wird ein Abriss für marktgerecht gehalten.



Eingangsdaten

Im Bewertungsfall wird Mietfreiheit (> Seite 10) und eine sofortige Freilegung des Grundstücks als möglich unterstellt. Gründe für eine aufgeschobene Freilegung sind mir nicht bekannt; ein Abschlag für Planungs-/Projektierungsdauer/Wartezeit wird nicht vorgenommen.

Bodenwertansatz Siehe Seite 24ff.

Freilegungskosten Zur Ausschöpfung des planungsadäquaten Bodenwerts sind bauliche Anlagen zu entfernen. Diesbezügliche Kosten umfassen Rückbau, Entsorgung von Baumaterial, abfall-/umweltrechtlichen Aufwand für z.B. Sondierung/Analysen sowie die Baureifmachung (> Entrümpelung/Rodung/Auffüllungen/Grundstücksteilungskosten etc.). Ihre Höhe bestimmt sich nach der Objektgröße/-konstruktion, den vorhandenen Baumaterialien, Sicherungsnotwendigkeiten und Entsorgungsmethoden. Übliche Freilegungskosten liegen zwischen 15,- und 50,- €/m³ Baustoff; bei Erschwernissen/Vorhandensein von Bauschadstoffen/Baumbestand auch deutlich darüber. Im Bewertungsfall wird eine konventionelle Bauart und ein für den Maschineneinsatz geeigneter Bewegungsraum unterstellt.

4.5.3 Liquidationswertverfahren

Liquidationswertverfahren bei unterstellt sofortiger Freilegung

Vorbehaltlich einer Detailplanung resultiert bei geschätzten Freilegungskosten von 35,- €/m³, einem Gebäudevolumen von rd. 650m³, einem Zuschlag für Außenanlagen/Rodung sowie für Grundstückskosten (Teilung/Vermessung, Grundbuch, Notar):

Planungsadäquater Bodenwert (s. Abschnitt 4.1.3)	863.647,- €
Erschließungsbeitrag	- 0,- €
<hr/>	<hr/>
Bodenwert, rd.	863.647,- €
Rückbau- und Entsorgungskosten, rd.	- 22.500,- €
Außenanlagen/Baureifmachung/Rodung des Grundstücks, rd.	- 2.500,- €
Teilungskosten, rd.	- 10.000,- €
Verwertungserlöse	+ 0,- €
<hr/>	<hr/>
Freilegungskosten, rd.	- 35.000,- €
Liquidationswert	828.647,- €
Liquidationswert bei unterstellt sofortiger Freilegung, rd.	829.000,- €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „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“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Sachwert Für das Sachwertverfahren standen differenzierte, regionale Bodenrichtwerte, Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor zur Verfügung.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwertauskünfte, eine gute Anzahl geeigneter Mietdaten sowie ein u.a. anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Liquidationswert Für die Liquidations-/Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene /hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein höheres Gewicht als dem Ertragswert beigemessen. Der Vergleichswert wurde nachrichtlich ermittelt. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Liquidationswert		829.000,- €
• Sachwert	-33,4%	552.000,- €
• Ertragswert	-34,5%	543.000,- €
• Bodenwert (planungsadäquat)	6.697,- €/qmWF	719.960,- €
Verkehrswert (qm-Grundstück, vorläufig)		647,- €/qm 829.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Vergleichs-/Grundstückspreise

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Grundstückswert rd. 647,- €/qm. Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert die Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus („Freistehende Einfamilienhäuser“) in mittlerer bis guter Lage und für das Jahr 2023 mit i.M. 792,- bzw. 1.119,- €/qm (Spanne aus 63 Verkäufen in mittlerer Lage: 395,- bis 1.750,- €/qm; [L4]). Als Mittel der Richtwerte in Lemsahl-Mellingstedt für 600qm große 1-/2-Familienhausgrundstücke werden 660,- €/qm genannt.

Laut Gutachterausschuss liegt eine mittlere Lage im untersten Spannenbereich vor; laut Wohnlagenverzeichnis eine gute Lage im knapp mittleren Bereich. Im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

5.2.2 Vergleichsbetrachtung: Projektentwicklung

Residualwertverfahren

Bei einer sofortigen Freilegung beträgt der planungsadäquate Bodenwert rd. 829.000,- € bei unterstellter Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern (s.o.). Projekte dieser Art werden üblicherweise nicht von Einzelpersonen oder kleinen Baugemeinschaften vorgenommen, sondern überwiegend von Investoren/Bauträgern. Diese beurteilen Ankaufspreise nach rein wirtschaftlichen Aspekten; ob der o.g. Bodenwert erzielbar ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Hierzu werden Kalkulationen von Projektentwicklern anhand eines sog. Residualwertverfahrens nachvollzogen. Ausgehend von prognostizierten Projekt-, Ertrags-, Kosten- und Renditevorgaben verbleibt ein Grenzwert für den tragbaren Ankaufspreis eines Grundstücks. Das Verfahren bietet ein nützliches Kontrollmittel der normierten Wertermittlungsverfahren, soweit die proportional hohe Sensibilität der Eingangsparameter auf das Ergebnis beachtet wird. Als Grundlage dienen der Bebauungsplan für das festgesetzte Maß der Grundstücksnutzung sowie lagebezogene Marktdaten zu Herstellungs-/Nebenkosten und zu Gebäudefaktoren.

Vergleichspreise Laut Gutachterausschuss betrug 2023 der Kaufpreis von Freistehenden Einfamilienhäusern und Ursprungsbaujahre ab 2020 in „mittlerer Lage“ i.M. 7.531,- €/qm (Spanne: 6.250,- bis 8.411,- €/qm; Eigentumswohnungen in mittleren Lagen: i.M. 7.103,- €/qm). Die Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für Lemsahl-Mellingstedt und Standard-Objekte (Haus: >130qmWF mit Keller und üblichem Grundstück), wonach ca. 6.000,- bis 8.000,- €/qm resultieren [L10].



Projektdaten Dieser Berechnung werden als rentierliche Wohnfläche rd. 280qm zu Grunde gelegt; sie ergibt sich aus der überbaubaren Grundfläche gemäß BPVO/Baustufentafel bzw. Bebauungsumfeld und einem Umrechnungsfaktor „Wohn- zu Geschossfläche“, der Anteile der sog. Konstruktionsfläche an der Geschossfläche berücksichtigt:

- Bebauung 1 Vollgeschoss (VG), DG (= 66% vom VG)
- Bau-/Grundfläche 210qm (= $2/10 \times 1.281\text{qm}$)
- Geschossfläche, GF 350qm (= 210qm x 1 VG + 210qm x 66% DG)
- Wohnfläche; WF 280qm (= 350qm x Wohnflächenfaktor 0,80 aus GF)

In Anlehnung an o.g. Marktdaten werden Erstverkaufspreise von 7.000,- €/qmWF angesetzt; mit den unterstellten Projektdaten resultiert ein abgezinster Residualwert von rd. 697.000,- €. Dieser liegt recht deutlich unterhalb des Liquidationswertes auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stand 01.2024. Im Hinblick auf den angesetzten Entwicklergewinn von lediglich 10% ist m.A.n. ein Marktanpassungsabschlag auf den Liquidationswert angezeigt.

I. Kalkulationsdaten / Projektkosten				=	1.179.777 €
Grundstücksgröße (qm; Bauland)				1.281	
Geschoss-/Wohnfläche (qm; realisierbar)	0,80	350		280	
Stellplätze	0,00	0		0	
1. Herstellung (Kostengruppe n. DIN 276)	3.700 €	100,0%	=	1.036.000 €	
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	100 €	2,7%		28.000 €	
KG 300/400 (Bauwerk)	3.000 €	81,1%		840.000 €	
KG 500 (Außenanlagen)	125 €	3,4%		35.000 €	
KG 600 (Ausstattung, Küchen etc.)	75 €	2,0%		21.000 €	
KG 700 (Baunebnkosten)	400 €	10,8%		112.000 €	
2. Finanzierungskosten (linearer Abfluss, zu 50%)			=	12.691 €	
Darlehensbetrag/Eigenkapital	725.200 €	30,0%			
Jahre bis Fertigstellung/Zinssatz	1,0 Jahre	3,5%			
3. Sonstige Nebenkosten (aus I. 1+2)			Anteil =	131.086 €	
Unvorhergesehenes		0,0%		- €	
Vermarktung		2,5%		26.217 €	
Entwicklergewinn		10,0%		104.869 €	
II. Ertragserwartung	Ansatz	Anteil	=	1.960.000 €	
Wohnen (je qm)	7.000 €	100,0%		1.960.000 €	
Stellplatz (je Stk.)	- €	0,0%		- €	
III. Residualwert			=	697.300 €	
Projektertrag/Übertrag aus I.				1.960.000 €	
Projektaufwand/Übertrag aus II.				- 1.179.777 €	
Zwischensumme				780.223 €	
Kosten des Erwerbs		7,5%		- 58.517 €	
Zwischensumme (€)				721.706 €	
Abzinsung (Finalisierung/Zinssatz)	1,0 Jahre	3,5%		0,966184	



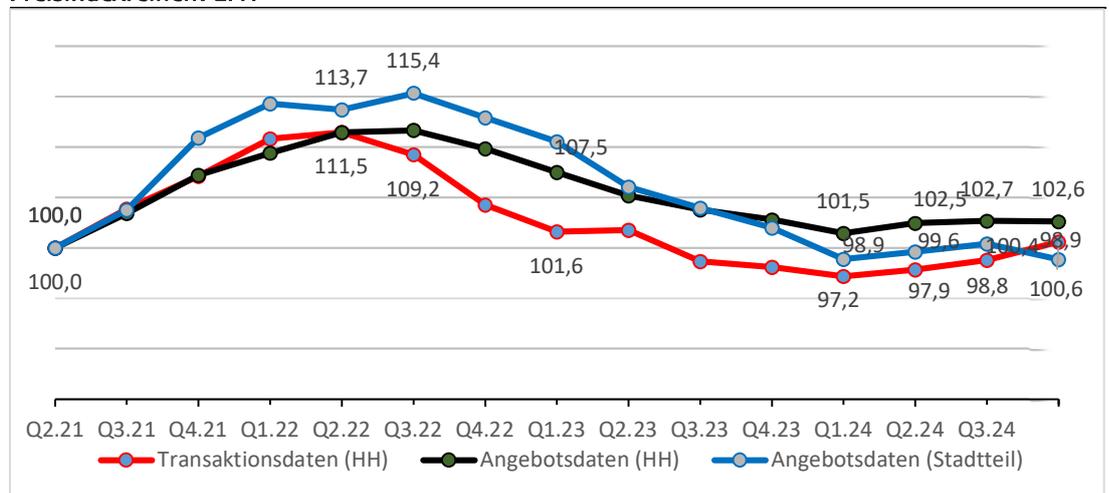
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischen Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: EFH



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe im Zeitraum Q3/23 > Q4/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-10,9%), Q1/23 > Q4/24 (-1,0%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+3,4%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q4/2024: -3,7%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in recht gut gefragter, dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen knapp durchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohnfläche, die Grundstücksgröße und das Bebauungspotential; nachteilig für die Nachfrage/Verwertbarkeit sind die Baujahresklasse, der energetische Modernisierungsgrad und die Zurückhaltung bei Bauträgern aufgrund der geringeren Leistbarkeit bzw. des hohen Baukostenniveaus für Käufer.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die erwartete Bodenpreisentwicklung (2023 > Q1/2024 = -14,3%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert halte ich hier eine Anpassung von -10,00% für marktgerecht; nach Rundung resultiert 745.000,- € (= 829.000,- € x 0,90).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich das Verfahrensergebnis (745.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Lemsahl-Mellingstedt / Blatt 1580 eingetragenen Grundstücks, belegen „Pfefferkrug 12 in 22397 Hamburg-Lemsahl-Mellingstedt“ zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 gerundet auf:

745.000,- EURO (Verkehrswert)

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 23.04.2025



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der
Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Gepürfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



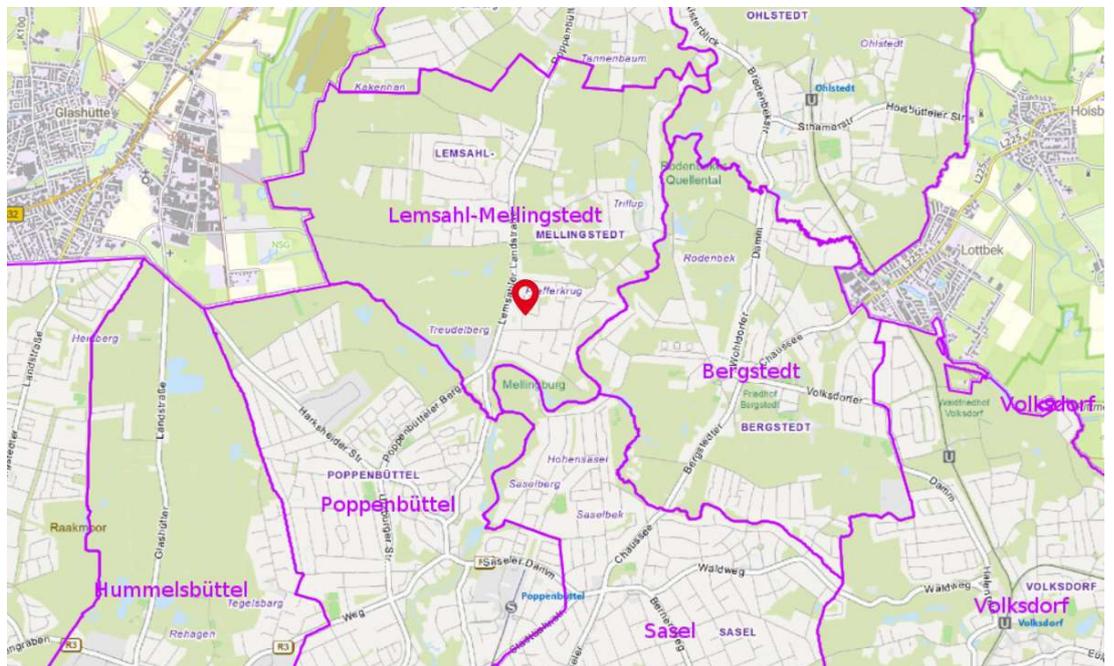
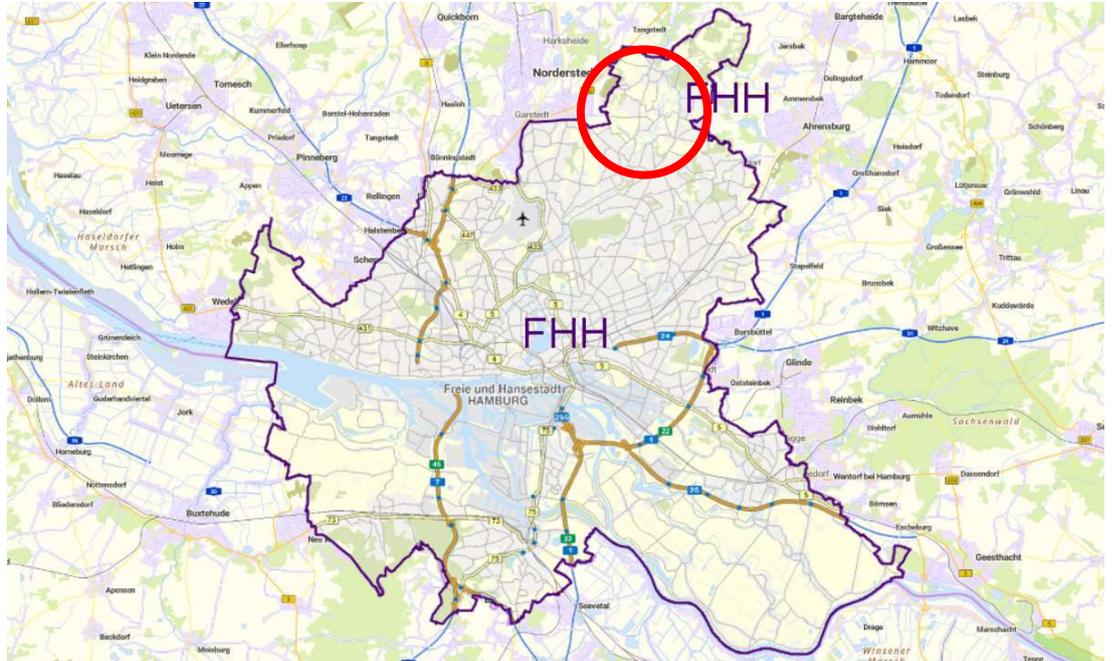
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 07
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 08
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 09
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 10
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 11
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 12
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 13
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 14

Gesamtseiten: 15

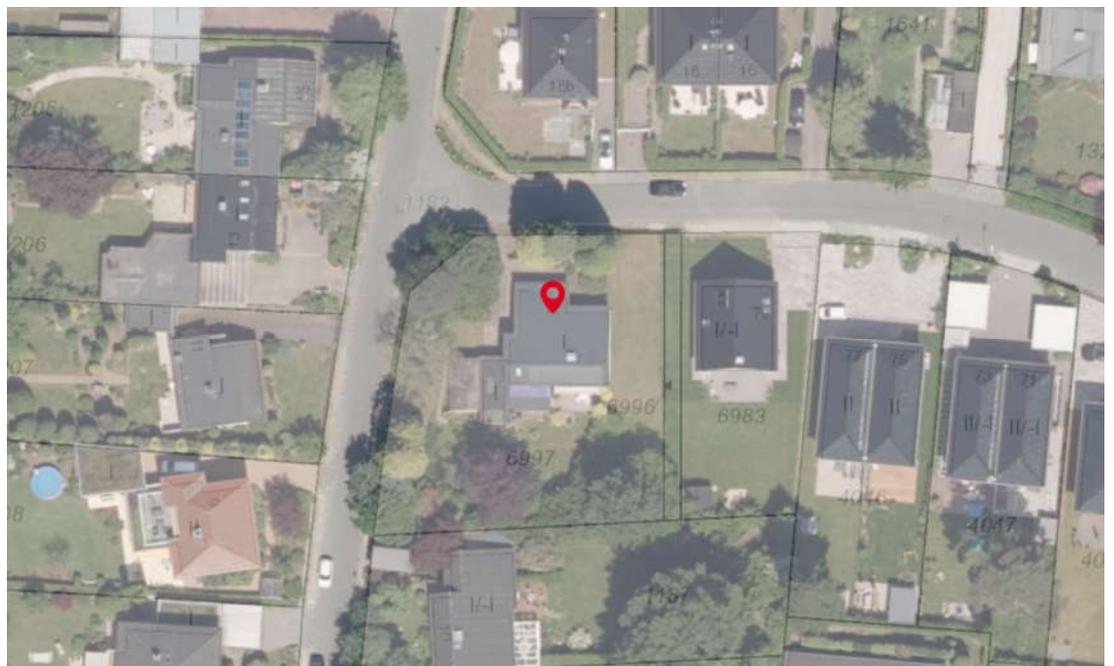
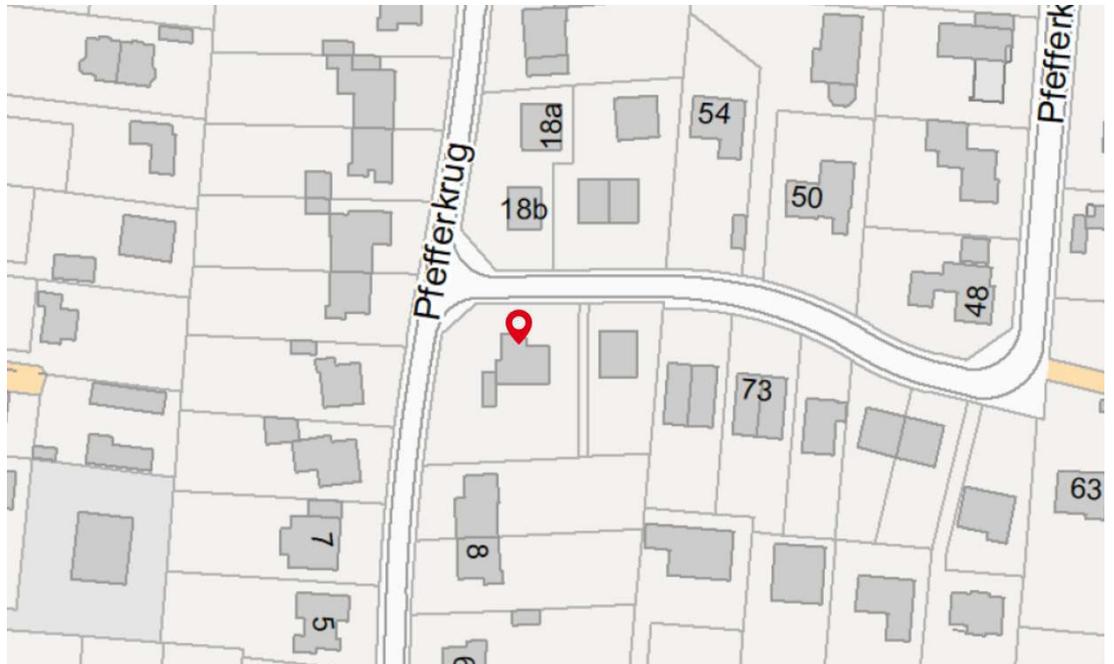




Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).

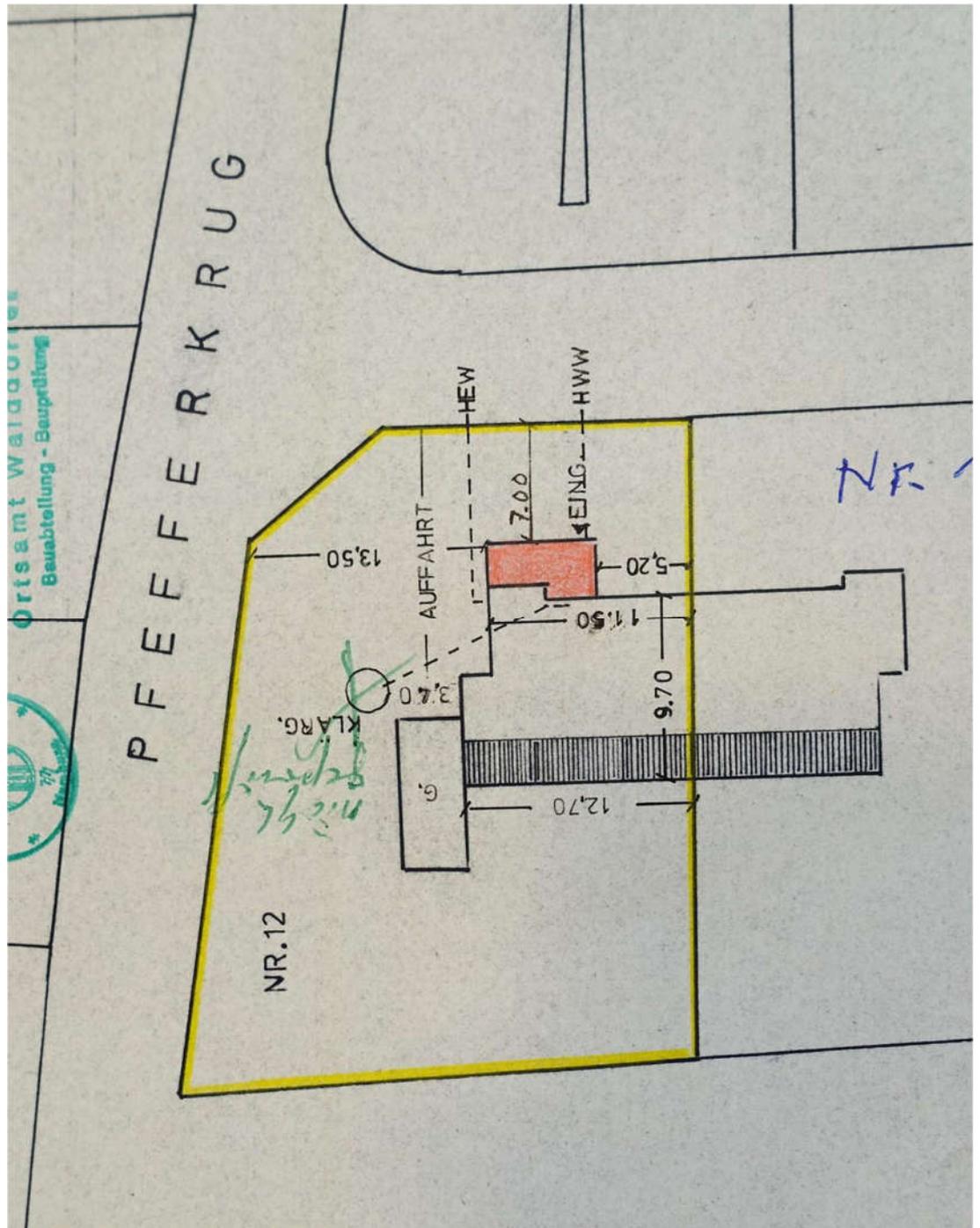




■ ■ **Stadtkarte/Luftbild mit Grenzverlauf**

(Quelle: geoportl-hamburg.de © FHH, LGV; Layer: 80%); hier ohne Maßstab

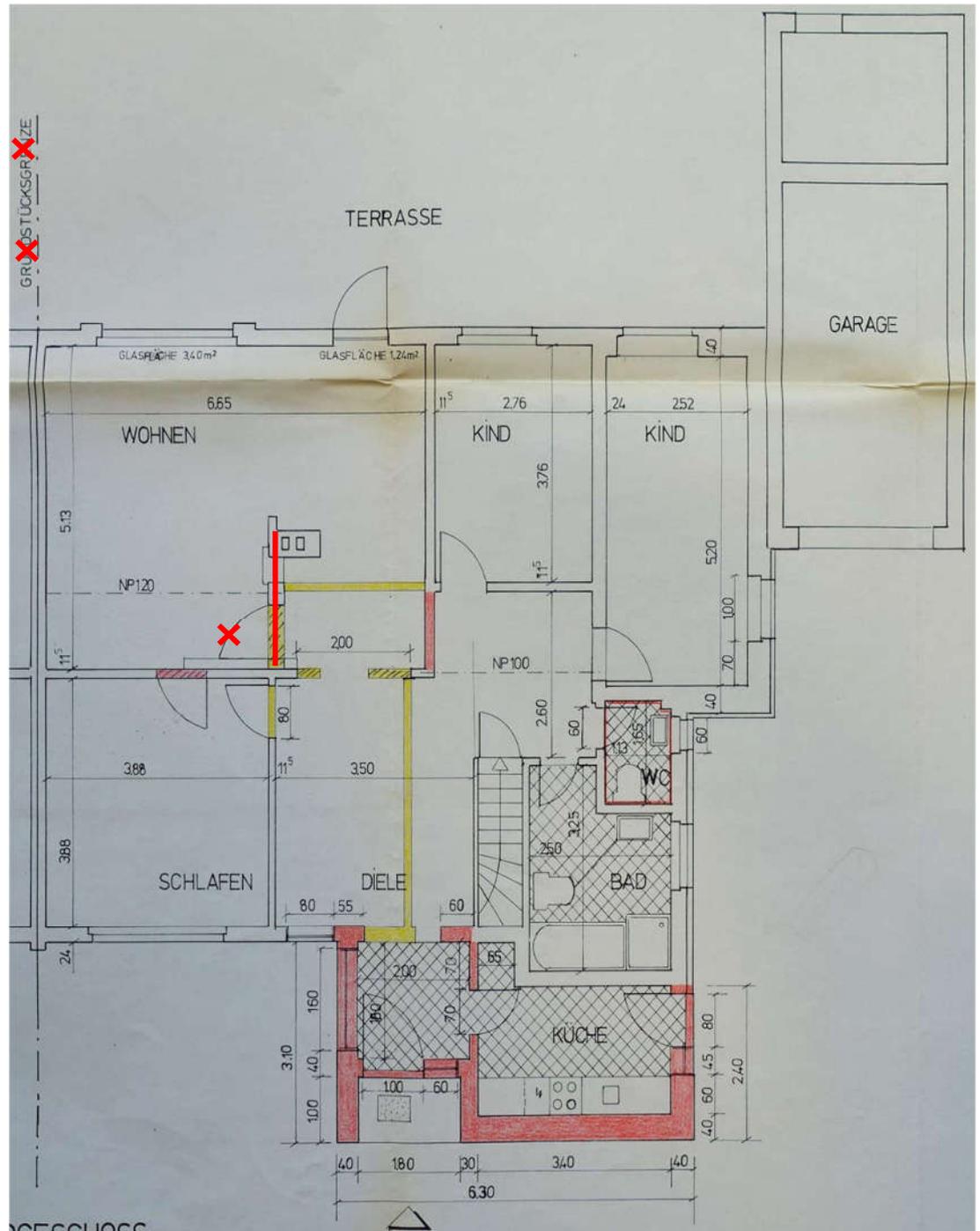




■ ■ Gesamtplan (hier mit Darstellung der nicht – mehr – vorhandenen Haushälfte Nr. 14)
 (Planstand 1979 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bau-/Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

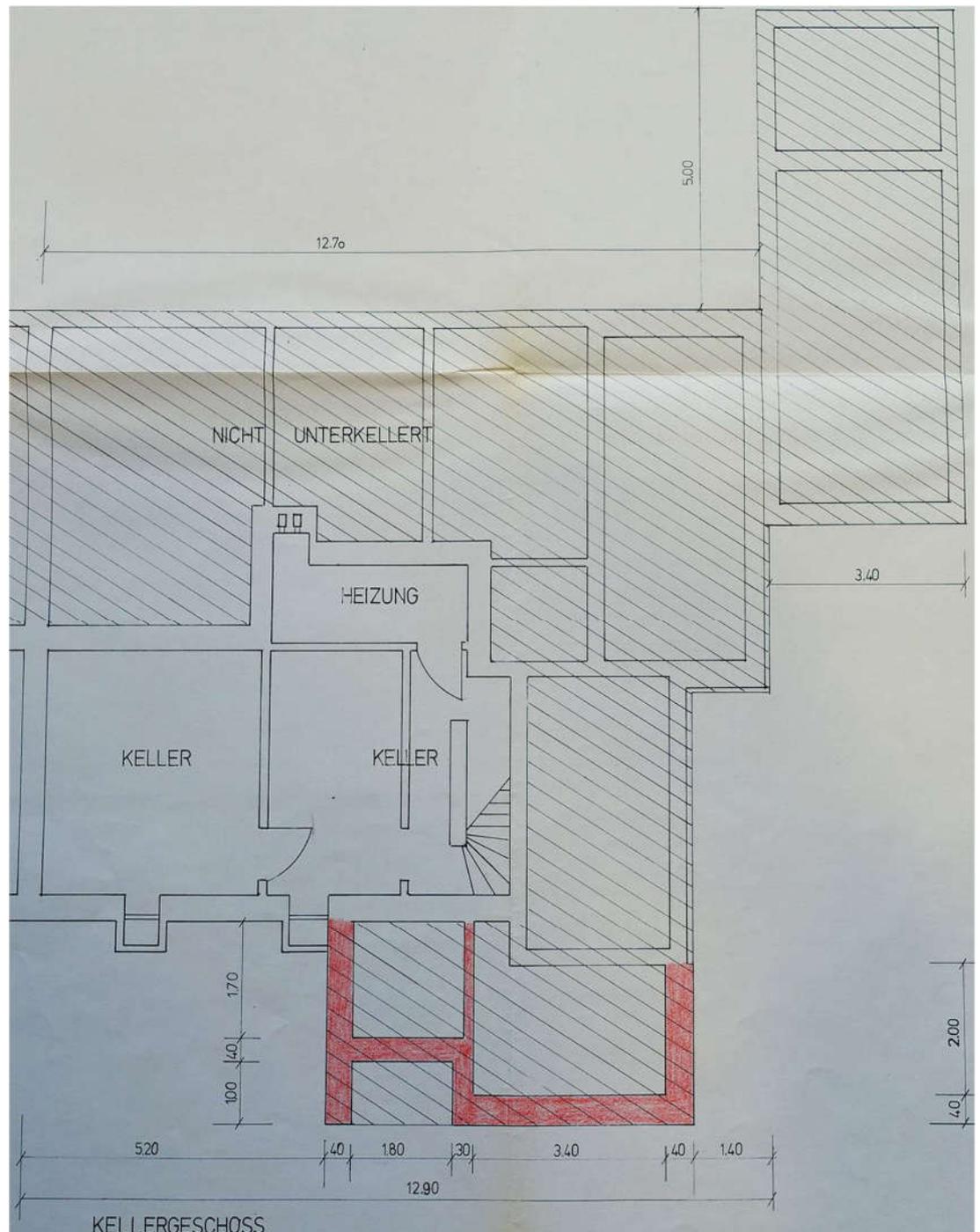


Erdgeschoss

(Planstand 1978 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bau-/Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

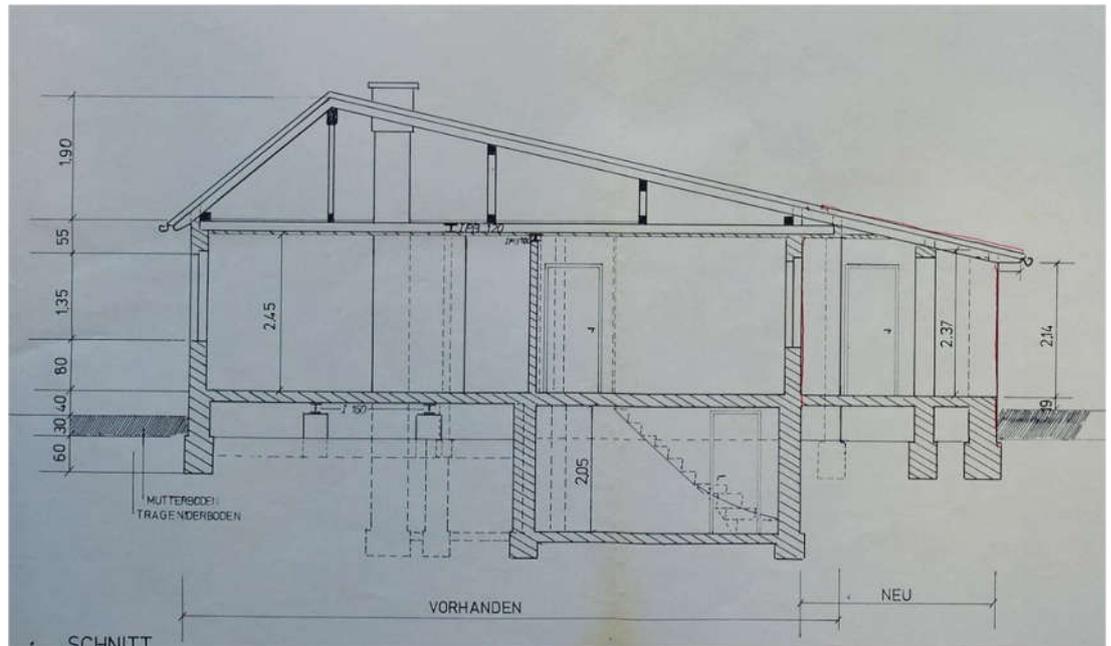


Teil-Kellergeschoss

(Planstand 1978 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bau-/Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitt / Fassadenansicht

(Planstand 1978 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bau-/Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

	Wohnfläche, ca.					Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
P12								
EG								
WohnZi ca.	6,55	x	5,13	-	0,35	x	2,35	= 32,78 x 0,97 = 31,80
SZ ca.	3,88	x	3,88					= 15,05 x 0,97 = 14,60
Kind 1+2 ca.	2,75	x	3,76	+	2,52	x	5,20	= 23,44 x 0,97 = 22,74
Küche ca.	3,40	x	2,00	+	0,65	x	0,65	= 7,22 x 0,97 = 7,01
Bad ca.	2,51	x	3,25	-	1,23	x	0,92	= 7,03 x 0,97 = 6,82
WC ca.	1,65	x	1,13					= 1,86 x 0,97 = 1,81
Diele ca.	3,50	x	3,88					= 13,58 x 0,97 = 13,17
WF+Flur ca.	2,00	x	1,80	+	2,42	x	2,60	= 9,89 x 0,97 = 9,60
								(110,87) (107,54)
OG								
- ca.	0,00	x	0,00					= 0,00 x 0,00 = 0,00
								(0,00) (0,00)
DG								
HobbyR ca.	1,26	x	2,48					= 3,12 x 0,00 = 0,00
(H> 1,50m)								(3,12) (0,00)
Sonstiges								
- ca.	0,00	x	0,00					= 0,00 x 0,00 = 0,00
								(0,00) (0,00)
					1			= 0,00) = 107,54
	Nutzfläche, ca.					Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
KG								
R1+TankR ca.	2,28	x	3,76	+	3,83	x	3,76	= 22,97 x 1,00 = 22,97
R2 ca.	3,61	x	1,97	+	0,45	x	0,45	= 7,31 x 1,00 = 7,31
Flur ca.	2,01	x	3,63	-	0,93	x	2,70	= 4,79 x 1,00 = 4,79
								(35,07) (35,07)
Sonstiges								
Garage ca.	6,03	x	2,64	+	2,14	x	2,64	= 21,53 x 1,00 = 21,53
- ca.	0,00	x	0,00					= 0,00 x 0,00 = 0,00
								(21,53) (21,53)
								= 56,60
Zusammenstellung								
Gesamt WNF, rd.						100,0%		164,1
WF (Wohnhaus), rd.						65,5%	=	107,5
NF (KG Wohnhaus), rd.						21,4%	=	35,1
NF (Nebengebäude) rd.						13,1%	=	21,5
Flächenanteile Wohnhaus, rd.						100,0%	=	142,6
EG						75,4%	=	107,5
OG						0,0%	=	0,0
DG						0,0%	=	0,0
Sonstiges						0,0%	=	0,0
NF (ohne Garage/Geräteraum)						24,6%	=	35,1



Baukennzahlen

Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

P12		(Voll-)Geschossfläche (GF)				Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm
EG	ca.	11,50	x	9,70	+ 6,00	x 1,20	=	118,75
EG Anbau	ca.	3,10	x	6,30			=	19,53
1.OG	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
Abzug	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
								(138,28)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG							
DG	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
DG (Erker)	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
-(H<1,50m)	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
Gauben	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
KG	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
								(0,00)
							=	138,28

Gebäude	Grundfläche (GR)	GR in qm
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben; ohne Anlagen i.S.v. §§14, 19, 21a BauNVO)	= 138,28

P12		Bruttogrundfläche (BGF)				Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm
EG	ca.	118,75	x	1,00			=	118,75
EG Anbau	ca.	19,53	x	1,00			=	19,53
OG	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
KG	ca.	8,75	x	4,49	+ 4,22	x 2,34	=	49,16
DG	ca.	11,50	x	9,70	+ 6,00	x 1,20	=	104,35
Gauben	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
-(H>1,25m)	ca.	11,50	x	6,65	+ 3,00	x 1,20	=	-80,08
SB	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
								(211,72)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)							
Garage	ca.	27,50	x	1,00			=	0,00
-	ca.	0,00	x	0,00			=	0,00
								(27,50)
							=	211,72

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	=	138,3	/	1.281	=	0,11
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	=	138,3	/	1.281	=	0,11
WMF (ohne Sonstiges) / BGF	=	107,5	/	211,7	=	0,51



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

(Hinweis: Der Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der Bauteilqualitäten nach fiktiven Investitionen)

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glastach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
0,75	0,25			
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holzterppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
	1,00			
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
11,25%	48,75%	40,00%	0,00%	0,00%
	Standardstufe 1	11,3%	x	1,00 = 0,1
	Standardstufe 2	48,8%	x	2,00 = 1,0
	Standardstufe 3	40,0%	x	3,00 = 1,2
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00 = 0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,29



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi: Freistehende Einfamilienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.02 (EG, KG, DG ohne Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	545 €/qm	605 €/qm	695 €/qm	840 €/qm	1.050 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 139,15 €				139,15 €/qm
Dach 15%	0,75 61,31 €	0,25 22,69 €				84,00 €/qm
Fenster 11%			1,00 76,45 €			76,45 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 66,55 €		0,00 0,00 €		66,55 €/qm
Decken 11%		1,00 66,55 €		0,00 0,00 €		66,55 €/qm
Fußböden 5%			1,00 34,75 €	0,00 0,00 €		34,75 €/qm
Sanitär 9%			1,00 62,55 €			62,55 €/qm
Heizung 9%			1,00 62,55 €			62,55 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 41,70 €			41,70 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						634,25 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Teilkeller	x	1,03		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH	x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	wenn ohne Spitzbodenausbaus	x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00		
Objektbezogene NHK / BGF						1.143,24 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$	x	1,797		
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.					





■ Straßenraum Pfefferkrug





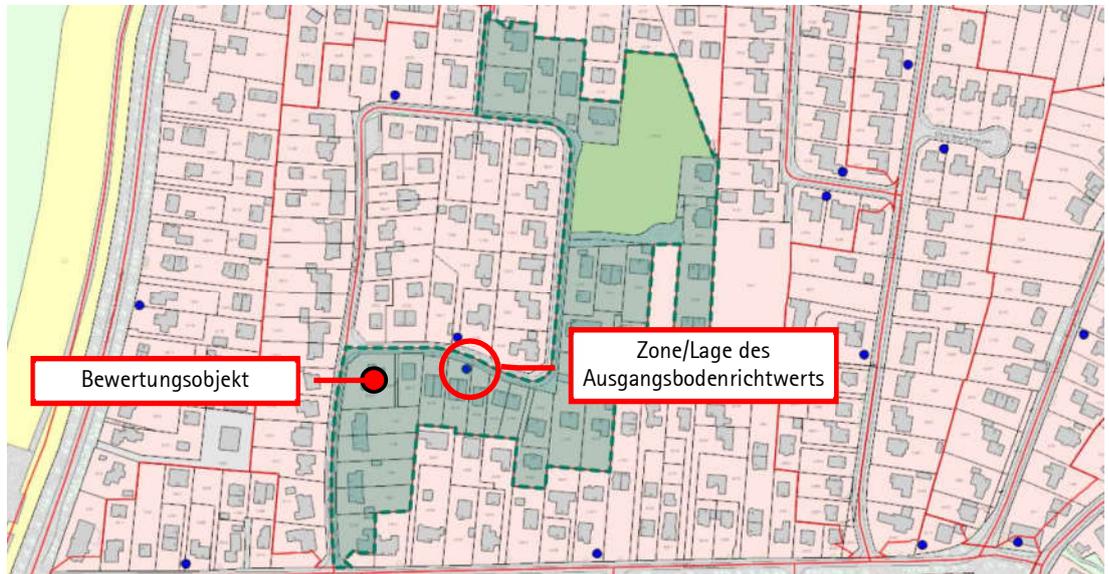
■ | Straßenfassade / Gartenfassade





■ | Eingangssituation / Gartenterrasse / Garage / Baudetail (Giebelwand)





Bodenrichtwertnummer: 01135963

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	950
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	608,18 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1281
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	562,03 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Pfefferkrug 69
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Lemsahl-Mellingstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	69002
Baublock	521041

Ausgangsbodenrichtwert „Pfefferkrug (EFH, 1.281qm)“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)



Bodenrichtwertnummer: 01135963

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	950	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	608,18 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	575	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	694,38 €/m ²	

Bodenrichtwertnummer: 01135963

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	950	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	608,18 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	706	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	657,76 €/m ²	

Ausgangsbodenrichtwert „Pfefferkrug (EFH, 575qm + 706qm)“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

