

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.

Oberstraße 18 a | 20144 Hamburg | Tel.: 040/ 555 81 81-0
info@h-kruse.de | www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

Rehmbrook 23 a
Einfamilienhausgrundstück

in 22399 Hamburg-Poppenbüttel

zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024



Aktenzeichen.:	802 K 13/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 802 Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek, Gemarkung: Poppenbüttel
Grundbuch von:	Poppenbüttel, Blatt 11753
Flurstück:	7626; Größe 470 m ²
Beschluss vom:	19.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	07.05.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Eigentümer, Hauke Kruse
Verkehrswert:	€ 620.000; In Worten: Sechshundertzwanzigtausend.
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 42 Seiten, Anlagenverzeichnis und 25 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Grundstücksbeschreibung	2
3.1 Standort und Lage	2
3.2 Wohnlage	2
3.3 Zustand der Erschließung	4
3.4 Grundstück	4
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	5
3.5.1 Grundbuch	5
3.5.2 Baulasten	6
3.5.3 Bauleitplanung	6
3.6 Mietverhältnisse	6
3.7 Mietpreisbindung	6
4. Baubeschreibung	7
4.1 Art und Baujahr	7
4.2 Bautechnische Beschreibung	7
4.3 Außenanlagen	10
5. Instandhaltungszustand	10
5.1 Vorbemerkungen	10
5.2 Zustand am Bewertungsstichtag	11
5.3 Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	12
6. Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	13
6.1 Geschossfläche	13
6.2 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	13
6.3 Bruttogrundfläche	14
6.4 Wohnfläche	14
6.5 Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche	15
7. Bewirtschaftungskosten	15
8. Bodenwert	16
8.1 Vorbemerkung	16
8.2 Vergleichswertverfahren	16
8.3 Bodenrichtwerte	16
9. Sachwert	18
9.1 Normalherstellungskosten	18
9.2 Wertminderung wegen Alters	20
9.3 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	21
9.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände/Drittverwendungsfähigkeit	21
10. Ermittlung des Sachwertes	22
11. Ertragswert	23
11.1 Ertragswertverfahren	23
11.2 Vorbemerkung	23
11.3 Ertragsverhältnisse	23
11.4 Rohertrag	23
11.4.1 Betriebskostensituation	24
11.4.2 Mietansatz	24
11.5 Bewirtschaftungskosten	24
11.5.1 Betriebskosten	24

11.5.2	Instandhaltungskosten -----	25
11.5.3	Verwaltungskosten -----	25
11.5.4	Mietausfallwagnis -----	25
11.6	Liegenschaftszinssatz -----	25
11.7	Restnutzungsdauer -----	28
11.8	Ermittlung des Ertragswertes -----	29
12.	Vergleichswerte -----	30
12.1	Vergleichsfaktorverfahren -----	30
12.2	Mittelbare Vergleichspreise -----	34
13.	Alternativbetrachtung: Vergleichwert aus einer tragbaren Monatsbelastung ----	35
14.	Zusammenfassende Übersicht -----	39
14.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	39
14.2	Ermittelte Werte -----	39
14.3	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen -----	39
15.	Verkehrswert -----	40
16.	Verzeichnis der Anlagen -----	1

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 19.04.2024 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Rehmbrook 23 a in 22399 Hamburg-Poppenbüttel“ beauftragt worden.

Ich habe mich schon 2023 mit dem Objekt beschäftigt und eine Außenbesichtigung vorgenommen, weil zum vereinbarten Ortstermin niemand erschien. Nachfolgend hat das Amtsgericht den Schätzauftrag zurückgezogen und ich habe meine Kosten abgerechnet. Am 07.03.2024 erhielt ich die Nachricht, dass ich die Bewertung fortführen soll. Ich habe somit die Eigentümer (über deren Rechtsanwälte) sowie die betreibende Gläubigerin von dem geplanten Ortstermin am 19.04.2024 informiert. In diesem Schreiben habe ich auch um weitere Unterlagen gebeten.

An diesem Tag war keine Innenbesichtigung möglich, da niemand erschien. Ich konnte nur eine Außenbesichtigung vornehmen.

Mit Schreiben vom 25.04.2024 haben ich die betreibende Gläubigerin sowie die Eigentümer über deren Rechtsanwälte nochmals angeschrieben und einen erneuten Besichtigungstermin für den 13.05.2023 angekündigt. Auch an diesem Termin konnten die Eigentümer nicht, dieser Termin wurde dann auf den 07.05.2024 vorverlegt und ich konnte die Besichtigung durchführen.

Eine Bauakteneinsicht habe ich am 11.04.2024 im zuständigen Fachamt Bauprüfung vorgenommen.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das bebaute Grundstück liegt in der Straße „Rehmbrook 23 a“ in 22399 Hamburg-Poppenbüttel und ist eingetragen im Grundbuch von Poppenbüttel, Blatt 11753. Es besteht aus dem 470 m² großem Flurstück Nr. 7626 der Gemarkung Poppenbüttel. Es handelt sich um ein Pfeifenstilgrundstück. Das Haus steht in zweiter Reihe hinter dem Wohnhaus Rehmbrook 23.

Gebäude: Eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach ohne Keller, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Ausstattung ist im Wesentlichen durchschnittlich.

Wohnfläche insgesamt 112,05 m². Beheizung über eine Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral über Warmwasserspeicher. Das Haus verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster. Die EnEV-Berechnung aus der Bauakte weist einen Jahresprimärenergiebedarf von 118,9 kWh/m² im Jahr aus.

Vorhanden sind insgesamt 3 2/2-Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, zwei Badezimmer sowie Diele und Flurfläche. Es gibt einen kleinen Spitzboden und ein hölzernes Gartenhaus neben dem Einfamilienhaus.

Das Objekt war am Bewertungsstichtag nicht vermietet. Das Haus befindet sich im Wesentlichen in einem guten Zustand.

Ermittelter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 07.05.2024 € 620.000¹.

¹ In Worten: Sechshundertzwanzigtausend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil „Poppenbüttel“ im nordöstlichen Randbereich der Hansestadt Hamburg. Poppenbüttel gehört zum Bezirksamt Hamburg Wandsbek. Der Stadtteil hat rund 24.000 Einwohner. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt rund 15 km.

Die Straße Rehmbrook liegt in etwa in der Mitte von Poppenbüttel und verläuft zwischen dem Stofferkamp im Westen bis hin zum Schulbergredder im Osten. Dabei ist die Straße rund 1.200 m lang und quert die Hauptstraße „Ulzburger Straße“. Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich der Straße auf der südlichen Straßenseite.

Es handelt sich in diesem Bereich des Rehmbrooks um eine wenig befahrene und asphaltierte Straße mit einem befestigten Gehweg.

Die Nachbarbebauung auf der Westseite des Reembrooks besteht überwiegend aus freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber liegen viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. Fast unmittelbar südöstlich befindet sich die Grund- und Stadtteilschule Poppenbüttel. Westlich der gegenüberliegenden Mehrfamilienhausbebauung befindet sich der Gewerbepark „Auf der Koppel“.

In rund 1.000 m Umkreis befinden sich Schule, Sportplatz, Tennisplatz und Einkaufsmöglichkeiten. Die Entfernung zum Alster-Einkaufs-Zentrum (AEZ) beträgt ca. 1,5 km.

Parkmöglichkeiten, insbesondere auch für Besucher, stehen im Seitenstreifenbereich der Straße zur Verfügung.

Von einer Bushaltestelle, die rund 8 Fußwegminuten entfernt liegt, gelangt man in rund 14 Minuten Fahrtzeit zur S-Bahn-Station Poppenbüttel und von dort mit der Linie S1 in rund 35 Minuten Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof.

Je nach Anschluss beträgt die Gesamtfahrtzeit etwa 50 Minuten. Mit dem PKW beträgt die Fahrtzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 30 bis 45 Minuten in die Hamburger City.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 7 beträgt rund 10 km (Anschlussstelle Schnelsen Nord). Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können somit für ein Stadtrandgebiet als durchschnittlich bezeichnet werden.

3.2 Wohnlage

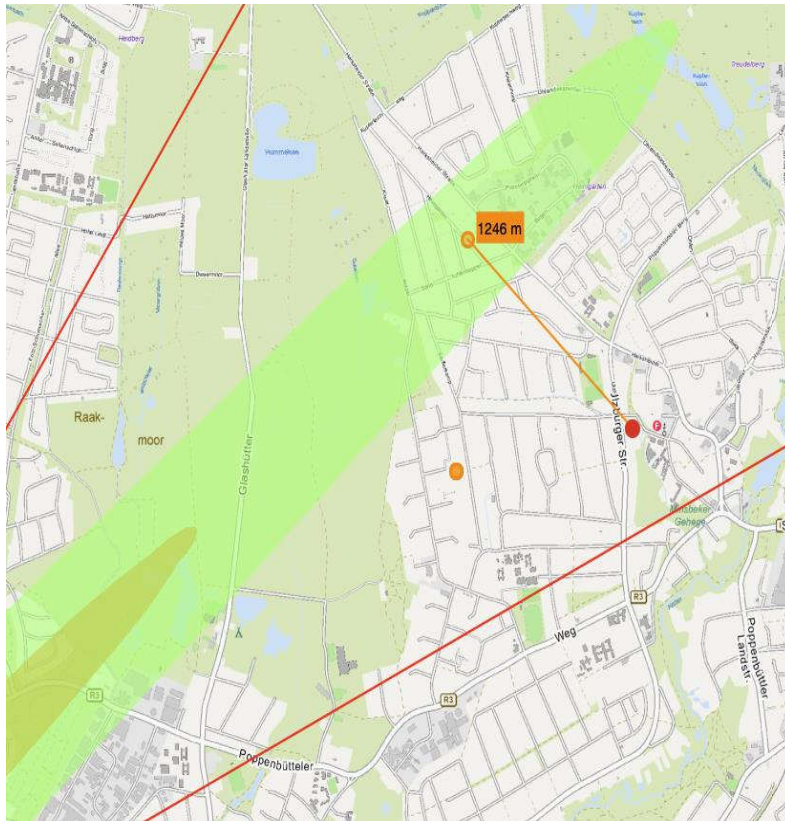
Poppenbüttel ist ein Hamburger Stadtteil mit einem leicht überdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Einfamilienhausgebiete sowie einige Bereiche mit Geschosswohnungsbau. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 104 m² liegen knapp 60 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Wohnlage wird positiv geprägt durch die relative Nähe zum Alsterlauf und attraktive Naherholungsgebiete in der Nachbarschaft. Die Belastung durch Kraftfahrzeugimmissionen ist gering.

Der Bereich des Bewertungsobjektes liegt außerhalb der Tag Flugschutzzone II und der Nachtschutzzone. Es liegt jedoch im Bereich der Haupteinflugschneise zum Hamburger-Flughafen Fuhlsbüttel.

Die Einflugschneise über die Achse Poppenbüttel – Langenhorn – Fuhlsbüttel wird in der Praxis fast ausschließlich von Flugzeugen im Landeanflug genutzt. Die Flughöhe im Bereich des Bewertungsobjektes beträgt noch rund 300 bis 350 m. Der direkte Überflug findet rund 1.250 m nordwestlich statt. Das Grundstück liegt somit nicht direkt in der Einflugschneise.

Übersicht: Verlauf Einflugschneise mit Schutzzone I & II



Auch wenn Flugzeuge im Landeanflug weitaus weniger Lärmimmissionen verursachen als beim Start, ist bei den in Norddeutschland überwiegenden westlichen Winden auch im Bereich des Bewertungsobjektes mit zeitweiligen Lärmbelastungen und ggf. Belästigungen durch Kerosingeruch zu rechnen.

Aufgrund der noch großen Entfernung von über 5 Kilometer bis zur Landebahn haben die startenden und landenden Flugzeuge jedoch eine verhältnismäßig große Flughöhe, die sich geräuschemindernd wirkt.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt eine Bodenwertermittlung anhand der Bodenrichtwerte aus der Nachbarschaft. Ein Abzug Fluglärm ist nur dann angemessen, wenn das Objekt im Hinblick auf ein durchschnittliches Richtwertgrundstück in der Zone etwas schlechter liegt und somit mehr vom Fluglärm betroffen ist.

Der eingezeichnete rote Trichter gibt den Anflugsektor der Flugzeuge an, wo sie eine noch mindestens 36,00 m hoch über NHN sind. Dieser hat für den Wert der Immobilie aber keine weitere Bewandnis.

Die infrastrukturelle Versorgung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind durchschnittlich.

Die Straße² ist im Wohnlagenverzeichnis³ der Baubehörde als normale Wohnlage eingestuft.

Insgesamt handelt es sich somit um eine durchschnittlich beliebte Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen.

² Im Bereich des Bewertungsobjektes.

³ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich um eine Lage, im Bereich einer mittleren Wohnlage. Diese Einstufung anhand des Bodenpreinsniveaus ist für spätere Vergleichswertbetrachtungen bedeutsam.

3.3 Zustand der Erschließung

Die Straße Rehmbrook ist endgültig hergestellt worden⁴. Für diesen Ausbauzustand werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Für Erweiterungen und Verbesserungen der genannten, endgültig hergestellten Erschließungsanlagen werden Ausbaubeiträge erhoben.

Vor der Front zur Straße liegt ein Schmutzwassersiel vor. Für das Siel werden bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Ich gehe ich in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

3.4 Grundstück

Das Grundstück hat die Flurstücksnummer 7626 der Gemarkung Poppenbüttel mit einer Größe von 470 m². Es handelt sich um ein unregelmäßiges Polygon geschnittenes Grundstück. Das Grundstück ist durch Abteilung des rückwärtigen Teils des Einfamilienhausgrundstücks Rehmbrook 23 entstanden. Es handelt sich jetzt um ein Pfeifengrundstück, bei dem die Zufahrt südöstlich des Vorderhauses Rehmbrook 23 verläuft.

Hinsichtlich Form und Zuschnitt verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte des Hamburger Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.

Das Grundstück hat eine ausreichende Gesamtgröße und der Garten hinter dem Haus ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Straßenfrontbreite beträgt lediglich etwa 4 m. Dabei handelt es sich nur um eine Zufahrt zum hinten liegenden Grundstückteil. Die Zufahrtslänge beträgt etwa 29 m.

Die Tiefe ist etwa 27 m, nach Abzug der Zufahrt.

Weiter sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten⁵ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben. Aus der beigefügten Bescheinigung aus dem Altlastenhinweiskataster ergeben sich keine Altlasten.

⁴ Eine entsprechende Anliegerbescheinigung über den Erschließungszustand habe ich diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

⁵ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Barmbek, Grundbuch von Poppenbüttel, Blatt 11753 vom 28.02.2024 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

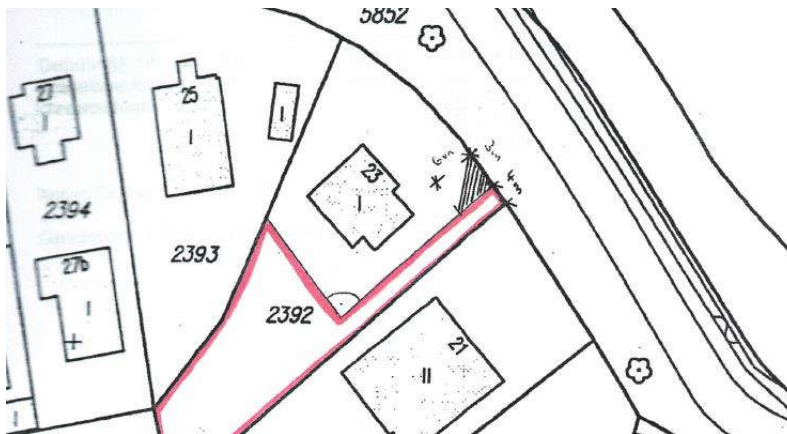
Das Grundstück ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 7626, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Rehmbrook 23 a, Größe 470 m².

Im Bestandsverzeichnis gibt es einen Hinweis auf ein bestehendes Wegerecht. Es handelt sich um ein Wegerecht zur Nutzung der Einfahrt im vorderen Bereich des Grundstücks.

Die Bewilligung zum Wegerecht lag mir in Kopie vor. Hier darf eine Fläche von rund 9 m² im südöstlichen Eckbereichs des Flurstücks 7625 mitbenutzt werden. Hierdurch verbessert sich die Einfahrtssituation des Bewertungsgrundstücks. Dies ist vorteilhaft, einen gesonderten Zuschlag halte ich hierfür dennoch nicht marktgerecht.

Lageplan Wegerecht



Das Grundbuch ist in Abteilung II nur mit der Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft und der Anordnung der Zwangsversteigerung belastet. Diese Eintragungen sind hier nicht wertbeeinflussend. Etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind⁶ hier ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

⁶ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

3.5.2 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung vom in Fotokopie vor⁷. Hiernach sind auf dem Flurstück 7626 der Gemarkung Poppenbüttel keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte über solche liegen mir nicht vor. Auch aus der eingesehenen Bauakte konnte ich solche nicht erkennen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.5.3 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des alten Baustufenplans Poppenbüttel, Bezirk Wandsbek, aus dem Jahre 1955. Das Gebiet ist als Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung ausgewiesen.

Ein alter Baustufenplan ist kein qualifizierter Bebauungsplan. Hier ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Nachbarschaft einfügt.

Auch in der Nachbarschaft stehen in der Regel eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften.

Ich habe im Fachamt Bauprüfung die Bauakte des Bewertungsobjekts eingesehen. 2006 wurde hier ein Bauantrag für den Bau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss gestellt. Das Haus wurde dann im Wesentlichen so errichtet. Die im Anhang beigelegten Pläne stammen aus der Bauakte.

Auflagen gegen die Eigentümer des Grundstücks liegen nach Aktenlage nicht vor.

3.6 Mietverhältnisse

Das Objekt war am Bewertungsstichtag nicht vermietet.

3.7 Mietpreisbindung

Laut Abteilung III des Grundbuchs ist das Objekt nicht von der Investitionsbank (vormals Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) gefördert worden.

Anhaltspunkte für eine etwaige Mietpreis- oder Nutzungsbindung liegen somit nicht vor.

⁷ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

4. Baubeschreibung

4.1 Art und Baujahr

Art

Eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach ohne Keller, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

2006 Gebäudeerrichtung laut Bauakte.

4.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag eine Baubeschreibung aus der Bauakte vor. Soweit nicht anders erkennbar, unterstelle ich die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bau-sachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Konstruktionsart	Massiver Mauerwerksbau auf Streifenfundamenten aus Beton.
Außenwände	17,5 cm armierter Porenbeton, 100 mm Wärmedämmputz, heller Putz.
Innenwände	17,5 bzw. 11,5 cm Porenbeton, mit Putz und hellem Anstrich.
Geschossdecken	Erdgeschossdecke aus Stahlbeton, Schweißbahn, 15 cm schwimmender Estrich, Deckenunterseiten verputzt und hell gestrichen. Oberhalb des Dachgeschosses Holzbalkendecke mit Gipskartonplattenverkleidung,
Dach	Dach als vermutlich zimmermannsmäßige hölzerne Satteldachkonstruktion mit rund 45 Grad Dachneigung. Dachdeckung mit dunklen (glasierten) Betondachpfannen. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Dachschrägen mit Gipskartonplattenverkleidung und hellem Anstrich.
Treppen	Vom Erdgeschoss in das Obergeschoss führt eine ¼ gewendete Betontreppe, 15 Steigungen, 0,90 m, Treppen- und Brüstungsgeländer h = 90 cm ab OK FFB. Die Treppe ist mit einem beigen Teppich belegt, der Spitzboden ist über eine weiße Steigleiter zu erreichen.
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss und Dachgeschoss mit schwimmendem Estrich, mit Fliesen und Parkettboden. Spitzboden mit Laminat.

Fenster	Das Haus verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossenunterteilung, außen weiß, innen weiß, mit Dreh- bzw. Drehkippschlägen, Baujahr 2006 / 2007.
Türen	Hauseingangstür als massive Holztür mit Lichtausschnitt mit Wärmeschutzverglasung, feststehende Kunststofffensterelemente mit Ornamentverglasung links neben der Haustür und oberhalb. Tür außen weiß, innen weiß. Innentüren als glatte weiß beschichtete Sperrtüren in Holzbauweise in weißen Holzzargen.
Heizung	Beheizung des Hauses über eine Gaszentralheizung. Die Heizung stammt aus dem Jahre 2007. Es handelt sich um eine Wandtherme der Fa. Junkers. Warmwasserbereitung zentral über Warmwasserspeicher (Wärmetauscher, Firma Junkers), Wärmeverteilung über eine Warmwasserfußbodenheizung. In Teilbereichen (Spitzboden) und Badezimmer gibt es auch Heizkörper.
Elektroinstallation	Moderne Elektroinstallation mit Sicherungsautomaten im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Verlegung der Leitungen unter Putz. In die meisten Decken sind Halogenstrahler integriert.
Sanitärinstallation und Ausstattung	Moderne Sanitärinstallation aus der Zeit der Gebäudeerrichtung. Aufgrund des fehlenden Kellers sind die Wasser- und Abwasserleitungen nicht sichtbar. Das Haus hat ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Badezimmer im Dachgeschoss. Alle Bereiche sind gut ausgestattet. Gäste/WC im Erdgeschoss: Gute Ausstattung mit bräunlichen Bodenfliesen, im Bereich WC ist ein bräunliches Mosaik im Wandbereich vorhanden, WC-Becken wandhängend mit eingebautem Spülkasten. Abgerundetes Waschbecken ohne Unterschrank, Sanitärobjekte in weiß. Ein Außenfenster ist vorhanden. Wände bis etwas über Höhe des Spülbeckens mit hellen Fliesen gefliest, darüber verputzt und hell gestrichen. Vollbad/WC im Dachgeschoss: Wandfliesen beigefarben, Fußboden mit ebensolchen Fliesen, Ausstattung mit Waschbecken in Gestell aus Holz mit Ablageborden, eingeflieste Badewanne mit Brausegarnitur. Es ist ein Wandheizkörper vorhanden. Dusche bodentief mit Glastüren. Sanitärobjekte in weiß. Das Badezimmer hat ein Dachflächenfenster.
Küche	Das Haus hat eine offene Küche im Wohn-/Essbereich. Die Küche im Erdgeschoss ist in einem klassischen Stil gehalten und verfügt über eine funktionale und durchdachte Aufteilung. Die Einbauküche hat Ober- und Unterschränke mit cremefarbenen Fronten mit einer Arbeitsplatte in Holzdekor. Die Küchenzeile bietet Stauraum in zahlreichen Schubladen und Schränken. Im Arbeitsplattenbereich gibt es eine Glasplatte als Spritzschutz. In die Schränke sind Elektrogeräte integriert, darunter ein Backofen, eine Mikrowelle und eine Spülmaschine. Es gibt einen E-Herd mit einem großen Cerankochfeld, einen Kühl-/Gefrierschrank und eine Ablufthaube. Der Boden der Küche ist mit großen, hellbraunen Fliesen ausgelegt. Die Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum.
Sonstiges	Das Haus hat auf der Giebelseite hinten einen kleinen Erker im Erdgeschoss. Dieser hat ein an das Haus heranlaufendes Steildach mit drei Reihen Dachsteinen. Im nordöstlichen Bereich neben dem Haus befindet sich ein hölzernes Gartenhaus mit einem zweiseitigen Pultdach. Das Gartenhaus hat eine Fläche von 8,57 m ² . Das Haus ist grau/weiß

gestrichen und hat eine zweiflügelige Eingangstür und daneben Fenster mit einfacher Verglasung. Das Gartenhaus hat einen Holzboden.

4.3 Außenanlagen

Das Grundstück ist mit 470 m² schon eher klein. Dies gilt insbesondere deshalb, weil rund 25 Prozent der Grundstücksfläche auf die Zufahrt entfallen. Rechts und links der Auffahrt befinden sich hohe Hecken, welche sich bis zum Haus entlang ziehen. Die Auffahrt ist mit Betonsteinen in einem quer zum Bord verlaufenden Verband hergestellt worden.

Im vorderen Bereich des Hauseingangs befinden sich Standard-Betonpflastersteine. Teilweise getrennt mit Kleinpflastersteinen. Ins Haus gelangt man über ein Kleinpflaster-Podest, welches in gebundener Bauweise hergestellt worden ist.

Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich eine Terrasse, welche durch die Zuwegung entlang des Hauses nord-östlich und süd-östlich erreichbar ist. In rückwärtigen Bereich hinter der Terrasse befindet sich eine Rasenfläche.

Die Terrasse ist in einem wilden Verband mit rot/orangenem Pflaster verlegt. Diese machen optisch einen höherwertigen Eindruck. Innerhalb des Gartens befindet sich ein Schacht, welcher in der Rasenfläche ersichtlich ist. Ansonsten ist der Garten blickdicht zu den anderen umliegenden Grundstücken durch die hohen Büsche.

Insgesamt sind die gärtnerischen Außenanlagen in einem gut gepflegten Zustand.

5. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustands weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt.

Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

5.1 Vorbemerkungen

In vielen Gutachten werden an dieser Stelle tatsächliche Instandsetzungskosten angesetzt, teilweise werden hier Angebote von Handwerkern oder Ausführungen von Bausachverständigen zur Ermittlung der Höhe der anzusetzenden Kosten mit herangezogen.

Es handelt sich hier um ein Gebäude aus dem Jahre 2006, welches am Bewertungsstichtag 07.05.2024 ein Baualter von rund 18 Jahren hat. Es ist erforderlich darzustellen, welche Umstände in der Praxis bei der Bewertung eines Gebäudes überhaupt zu einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden führen.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Zustand (negativ) unterscheidet.

Eine Verkehrswertermittlung setzt somit das Nachvollziehen von Käuferverhalten voraus. Alle Fassaden dieses Baujahres haben eine nur sehr ungenügende Wärmedämmung. Dies ist kein Umstand, der eine Wertminderung nach sich zieht, sondern der Normalzustand solcher Objekte.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wertminderung darf keinesfalls mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden.⁸

⁸ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff.

So hat auch der BGH ausgeführt:

„sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“⁹.

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen, als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Es gehört zu den anerkannten Regeln der Bewertung, dass keinesfalls bei einem älteren Objekt die voraussichtlichen Schadenbeseitigungskosten abgezogen werden dürfen. Wäre dies nicht der Fall, würden sich bei fast allen älteren Häusern negative Werte ergeben.

Im Rahmen einer Grundstücksbewertung muss immer modellkonform gearbeitet werden. Alle Bewertungsansätze müssen zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte passen, das im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Wird dieser Grundsatz der Modellkonformität nicht eingehalten, so sind die Bewertungsergebnisse nicht verwertbar bzw. auch nicht von Dritten zu überprüfen.

Wird ein älteres Gebäude baujahrstypisch bewertet, werden Mieten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Baumängel und Bauschäden so angesetzt, wie sie der Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen.

Diese Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus den Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der hierfür tatsächlich erzielte Kaufpreise ausgewertet hat.

Ein Gebäude, das sich in einem „gepflegten und durchschnittlichen Zustand“ befindet, hat in der Regel überhaupt keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Wertermittlung.

„Gepflegt“ bedeutet einen Zustand, der dem Zustand von vergleichbaren Objekten des Baujahres 2006 entspricht.

Baumängel und Bauschäden finden als Wertminderung nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das tatsächlich unterdurchschnittlich gepflegt ist. Dies ist hier der Fall.

5.2 Zustand am Bewertungsstichtag

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das 2006 erbaute Objekt in einem für das Baualter von rund 18 Jahren zum Bewertungsstichtag im Jahre 2024 in einem guten Zustand. Dies gilt jedenfalls im Vergleich zu ähnlichen Objekten dieses Baujahrs in einer solchen Lage.

Das Einfamilienhaus entspricht in etwa den Standards des Baujahres. Die Dacheindeckung sowie die Fassade sind in einem guten Zustand und bedürfen keiner Modernisierung. Die energetische Effizienz des Hauses ist im Wesentlichen zeitgemäß, sodass keine zusätzliche Wärmedämmung notwendig ist.

Die Fenster sind ebenfalls aus dem Baujahr 2006. Sie bieten eine gute Isolierung und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Auch die Außentüren sind in einem guten Zustand und erfüllen vermutlich alle aktuellen Sicherheitsstandards.

⁹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Die Heizung stammt aus dem Baujahr und ist somit etwa 18 Jahre alt. Die Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen entsprechen den modernen Standards.

Der Innenbereich des Hauses ist gut gepflegt und modern. Die Wand-, Boden- und Deckenbeläge sind in gutem Zustand, und die Sanitäreinrichtungen sowie die Küche sind zeitgemäß und voll funktionsfähig. Auch die Innentüren und Zargen sind in einem sehr guten Zustand.

Der Dachgeschossausbau ist gut durchdacht und bietet einen modernen Grundriss. Dieser Bereich ist gut isoliert und energetisch effizient gestaltet, sodass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

Insgesamt ist das Haus in einem guten Zustand und bezugsfertig, ohne dass größere Renovierungsarbeiten erforderlich sind.

5.3 Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Wie bereits dargestellt, sind tatsächliche Modernisierungs- bzw. Renovierungskosten hier nicht relevant.

Für die Einschätzung des Zustandes des Gebäudes ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein übliches Gebäude dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung hat in Teilbereichen immer ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Gebäude, sondern ein übliches Gebäude aus dem Baujahr des Bewertungsobjekts im Durchschnittszustand.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Vorbesitzer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Teilweise gibt es auch langjährige Auseinandersetzungen, bevor ein solches Objekt verkauft werden kann.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Gebäudes dieses Baujahres ist somit im Schnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Meines Erachtens ist das Gebäude hier nicht schlechter als ein durchschnittliches Haus dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden. Hier muss beachtet werden, dass im Sach- und Ertragswertverfahren hier ohnehin nur mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren gerechnet wird.

Für eine Folgenutzung ist hier von einem Selbstnutzer auszugehen, der das Haus für sich und seine Angehörigen selbst nutzen will. Hier werden für eine Selbstnutzer-Immobilie in Poppenbüttel andere Ansprüche gestellt als für einfachere Mietobjekte.

Ich halte hier keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden für angemessen. Dennoch können hier in Teilbereichen kleinere Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecke vorhanden sein. Dies ist kein Grund für eine gesonderte Wertminderung. Ein Folgenutzer hätte hier lediglich dekorative Maßnahmen auszuführen.

6. Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses mit rund 77,30 m² Grundfläche bebaut. Bei einer Grundstücksgröße von 470 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von $(77,30 \text{ m}^2 / 470 \text{ m}^2) = 0,16$.

Dies ist für die Grundstücksgröße und ein Pfeifenstilgrundstück schon eine durchschnittliche Ausnutzung, weitere Erweiterungen bzw. ein Neubau mit größeren Abmessungen dürften kaum möglich sein.

6.1 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Beim Dachgeschoss handelt es sich hier nicht um ein baurechtliches Vollgeschoss.

Geschoss	m ²
Erdgeschoss	77,30
Geschossfläche	77,30

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(77,30 \text{ m}^2 / 470 \text{ m}^2) = 0,16$.

6.2 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gearbeitet.

Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt. Auf eine detaillierte Berechnung der Volumina des Bewertungsobjektes wird deshalb verzichtet.

Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht.

6.3 Bruttogrundfläche¹⁰

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. Für die Flächenermittlung sind hier die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie zum Beispiel Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen.

Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Flächen in den einzelnen Ebenen des Bewertungsobjektes:

Übersicht Bruttogrundfläche

Geschoss	m ²
Keller	0,00
Erdgeschoss	77,30
Dachgeschoss	75,00
Spitzboden ca. 45 m ² zu ½	22,50
Bruttogrundfläche	174,80

Der Spitzboden hat nur eine sehr geringe lichte Höhe von 1,76 m. Ein Ausbau zu Wohnzwecken ist hier nicht möglich, da der Bereich nicht die Anforderungen für Aufenthaltsräume im Sinne der Hamburgischen Bauordnung erfüllen würde. Hierfür müsste die Hälfte der Grundfläche höher als 2,30 m sein. Dies ist hier nicht der Fall. Der Bereich eignet sich somit nur als einfache Abstellfläche oder als Wartungsebene. Dennoch hat er einen Nutzungswert. Im vorliegenden Fall gibt es hier eine Abstellfläche im Westen und einen Schlafbereich im Osten. Ich habe deshalb den Spitzbodenbereich nur zur Hälfte berücksichtigt.

6.4 Wohnfläche

Mir lag keine Wohnflächenberechnung vor. Ich habe Teilflächen aus den mir vorliegenden Grundrissen entnommen. Insgesamt ergeben sich hier die nachfolgenden „ca.“ Werte für die einzelnen Flächen.

Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche

ERDGESCHOSS	m²	m²
Wohnzimmer / Küche	44,28	
Flur/Diele	8,39	
Abstellraum	1,60	
Hauswirtschaftsraum	5,78	
Bad/WC	2,86	
Summe Erdgeschoss	62,91	62,91
Dachgeschoss		
Schlafzimmer	13,58	
Bad/WC	8,29	
Flur	3,72	
Gästezimmer	5,31	
Ankleidezimmer	5,26	
Kinderzimmer	12,98	
Summe Dachgeschoss	49,14	49,14
Dachboden (Nutzfläche ca.)	10,00	10,00
Wohn- und Nutzfläche gesamt		122,05

¹⁰ Nach DIN 277/1987.

Im Bereich Erdgeschoss und Dachgeschoss sind insgesamt:

$62,91 \text{ m}^2 + 49,14 \text{ m}^2 = 112,05 \text{ m}^2$ Wohnfläche vorhanden. Der Spitzboden hat geschätzt 10 m^2 Nutzfläche, die jedoch nicht zur Wohnfläche zählen. Anlässlich der Ortsbesichtigung habe ich in Teilbereichen die lichten Höhen gemessen.

Diese betragen:

- Erdgeschoss: 2,47 m
- Dachgeschoss: 2,53 m
- Dachboden 1,76 m

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 70 Prozent. Dies ist ein durchschnittlicher Wert für ein solches Haus ohne Keller.

6.5 Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche

BAUTEIL	WOHNFLÄCHE/ NUTZFLÄCHE m ²	BGF m ²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Erdgeschoss	62,91		
Dachgeschoss	49,14		
Spitzboden	10,00		
Gesamt	122,05	174,80	0,70

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Für eine solche Nutzung hat das Objekt eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und eine durchschnittliche Ausstattung.

Vorhanden sind insgesamt 3 2/2-Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, zwei Badezimmer sowie Diele und Flurfläche. Es gibt einen kleinen Spitzboden und ein hölzernes Gartenhaus neben dem Einfamilienhaus.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten des Hauses sind durchschnittlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um Einfamilienhaus handelt, das keine Umbauten benötigt. Die Grundrissgestaltung ist für eine Familie mit zwei Kindern vermutlich nicht befriedigend. Das Erdgeschoss ist großzügig, im Dachgeschoss sind alle Zimmer eher klein. Es fehlt zumindest ein weiteres Kinderzimmer.

Das Objekt ist für zwei Personen bis drei Personen ausreichend, für eine größere Familie ist die geringe Gesamtgröße ggf. unbefriedigend. Von der Größe bietet das Haus kaum mehr Nutzungsqualität als ein übliches Reihenheim in dieser Gegend. Nachteilig ist der fehlende Keller und die nur geringe lichte Höhe im Bereich des Spitzbodens.

7. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft.

Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Die EnEV-Berechnung aus der Bauakte weist einen Jahresprimärenergiebedarf von 118,9 kWh/m² im Jahr aus.

Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines 18 Jahre alten Einfamilienhauses mit baualterstypischer und vorhandener Wärmedämmung und modernen Fenstern mit Isolierverglasung.

8. Bodenwert

8.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

8.2 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind. Nicht genügend Vergleichswerte für eine solche Analyse vor.

Der Vergleichswertverfahren kann somit nicht mit einer hinreichenden Genauigkeit durchgeführt werden.

8.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert

ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert veröffentlicht.

Einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und die Richtwertauskunft habe ich im Anhang beigelegt. Hieraus kann man auch die Richtwertzone erkennen.

Es handelt sich um:

Richtwert 01135023: Richtwert für 470 m² große Einfamilienhausgrundstücke € 707 je m² Grundstücksfläche.

Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2024. Bewertungsstichtag ist der 07.05.2024. Lagebezeichnung des Richtwertes ist „Rehmbrook 17“.

Der oben ermittelte Betrag, ist der zeitlich und größtmäßig angepasste Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone bzw. ein durchschnittliches Grundstück, in dem Bereich in dem sich das Richtwertgrundstück befindet. In der Praxis sind die individuellen Merkmale der Grundstücke verschieden.

Der Richtwert stellt nur einen Wert dar, der ein übliches Grundstück beschreibt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsobjekte für die Richtwertermittlung entspricht.

Es handelt sich hier nicht um einen Richtwert genau für die Lage des Bewertungsobjekts, in der ganzen Nachbarschaft sind die Bodenrichtwerte in etwa gleich hoch.

Zu- oder Abschläge sind dann vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück in Bezug auf die preisbeeinflussenden Kriterien Abweichungen vom Richtwertgrundstück aufweist.

In der Summe handelt es sich hier um ein durchschnittliches Grundstück. Die Eigenschaft „Pfeifenstil“ wurde schon bei der Auswahl des Richtwertes entsprechend berücksichtigt. Der Anteil der Zufahrt an der Gesamtfläche ist für ein solches Grundstück durchschnittlich. Zu- oder Abschläge sind nicht angemessen.

Der Anpassungsfaktor beträgt somit 1,0.

Somit ergibt sich: € 707 je m² x 1,00 = € 707,00 je m².

Ausgehend von einer Größe von 470 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von:

€ 707,00 * 470 m² = € 332.290¹¹.

¹¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 332.290, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 10.799 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 24,55 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 265.115. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 67.175. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts haben, als es der absolute Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 2,02 Prozent auf den Ertragswert.

9. Sachwert

9.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 18 Jahre altes und für diese normale Wohnlage in Poppenbüttel recht kleines Einfamilienhaus. Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben.

Für die Wertermittlung ist somit nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag, sondern der auf der Beurteilung technischer Merkmale basierende Sachwert maßgeblich.

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt¹². Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal mit dem Zeitwert geschätzt werden.

Im Gesamtwert sind unter anderem die Zeitwerte der nachfolgenden Positionen enthalten:

- Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Anschlüsse für Grundstücksentwässerung
- Einfriedigung
- Wege, Plätze und Kfz-Stellflächen
- Gartenanlage und Bepflanzung

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Sie sind mit Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Baukosten des BKI (Baukosteninformationssystems Deutscher Architektenkammern) 2024 weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht unterkellert mit mittlerem Standard einen Durchschnittswert von € 2.135 je m² BGF bzw. € 3.185 je m² Wohnfläche aus.

Es handelt sich hier um ein relativ neues Haus von 2006, welches bautechnisch dennoch nicht genau mit einem Neubau des Jahres 2024 verglichen werden kann.

Ich halte es hier für erforderlich, die Mittelwerte der BKI-Kosten um rund 10 Prozent für ein solches Haus zu reduzieren. Dies ergibt dann einen Umrechnungsfaktor von 0,90.

¹² Hier gibt es detaillierte Regelungen zur Sachwertermittlung mit vielen Hinweisen, um einen solchen Wert möglichst „exakt“ zu ermitteln. Hierzu gibt es Normalherstellungskosten auf Basis 2010. Diese Berechnung ist meines Erachtens praxisfremd, weil sie nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führt. Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt. Bei der Anwendung kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen. Dies könnte nur durch entsprechende Marktanpassungsfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis der ImmoWertV gesetzt werden. Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es in Hamburg meines Erachtens keine brauchbaren Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte solcher Objekte auf Basis der NHK 2010. Zudem besteht für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ohnehin keine Pflicht, Sachwerte auf dieser Basis zu errechnen. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertberechnung erfolgt deshalb eine Berechnung auf Basis der BKI mit dem aktuellen Baupreisindex. Das Ergebnis wird anhand der mir aus vielen Jahren bekannten Einflussparameter an den Verkehrswert angepasst. Die Abweichung wird durch alternative Bewertungsverfahren plausibilisiert. Dieses Verfahren führt zu einer deutlich größeren Wertermittlungssicherheit als die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010.

Dies sind dann Normalherstellungskosten in der Höhe von:

$$0,90 * € 2.135 \text{ je m}^2 \text{ BGF} = € 1.922 \text{ bzw. } 0,90 * € 3.185 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche} = € 2.867.$$

Diese Werte liegen im Bereich der Spannen zu den Kosten je m² BGF bzw. je m² Wohnfläche.

Die dargestellten Ansätze beinhalten nur die reinen Kostenkennwerte des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400). Hinzu kommen die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen (Kostengruppe 500), Ausstattung (Küchen, Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten.

Aus einem Gutachten der Hansestadt Hamburg zum Thema Baukosten in Hamburg aus dem Jahre 2023 haben sich für die obigen Bereiche die nachfolgenden Prozentsätze der reinen Bauwerkskosten ergeben:

- Herrichten und Erschließen 1,8 Prozent
- Außenanlagen 2,9 Prozent
- Ausstattung 1,3 Prozent
- techn. Baunebenkosten 9,7 Prozent

In der Summe sind dies 15,7 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind. Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei rund 13 Prozent.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäusern ist von etwas höheren Anteilen auszugehen. Dies betrifft insbesondere die technischen Nebenkosten, bei denen durchaus ein Ansatz von 20 Prozent marktgerecht ist.

Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 15 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$$1,15 * € 1.922 = € 2.210 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,15 * € 2.867 = € 3.297 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und bedürfen deshalb jeweils einer Anpassung an die speziellen regionalen Verhältnisse.

Ich halte für den Bereich Hamburg entsprechend den Empfehlungen des BKI einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,153 für angemessen.

Dies entspricht dann einem Preis je m² in Höhe von:

$$1,15 * € 2.210 = € 2.548 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,15 * € 3.297 = € 3.801 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 2.500 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten. Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt.

Bei einer Gesamtfläche des Hauses von 122,05 m², einem Baupreisindex von 100, einer gesamten Bruttogrundfläche von 174,80 m² und einem Regionalfaktor von 1,153 ergeben sich hier Kosten je m² Gesamtfläche in Höhe von:

$$(\text{€ } 2.500 * 174,80 \text{ m}^2) / 122,05 = \text{rund € } 3.580 \text{ je m}^2.$$

Bezogen auf die reine Wohnfläche von 112,05 m² ergeben sich Kosten in Höhe von:

$$(\text{€ } 2.500 * 174,80 \text{ m}^2) / 112,05 = \text{rund € } 3.900 \text{ je m}^2. \text{ Die Vergleichsrechnung zeigt, dass der gewählte Herstellungskostenansatz in etwa plausibel ist.}$$

In dieser Berechnung wurde aufgrund der Bauweise ein Abschlag von 10,00 Prozent berücksichtigt, weil es sich um ein bautechnisch älteres Haus handelt, welches nicht ganz mit einem Neubau in der Art

der Typenklassen der BKI verglichen werden kann. Ohne diesen Abschlag lägen die Neubaukosten bei € 4.333 je m² Wohnfläche.

Für sonstige bauliche Anlagen (Gartenhaus) habe ich hier einen pauschalen Zuschlag von € 2.500 berücksichtigt.

9.2 Wertminderung wegen Alters

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Für massive Wohnhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer rund 70 bis 80 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 2006 haben die Baulichkeiten am Bewertungsstichtag ein Alter von rund 18 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten. Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer normalverteilten Stichprobe liegt eine Verteilungsfunktion zugrunde, die „rechts“ und „links“ des Mittelwertes deutlich längere und deutlich kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein.

Ebenso wenig, wie zum Beispiel ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen auf das individuelle Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch.

Der Modernisierungsgrad des Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meines Erachtens nicht allzu bedeutsam. Die bloße „Ausrechnung“ der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern.

Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.

Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit.

So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und

nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben.

Schematisches Vorgehen aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer knapp durchschnittlichen Restnutzungsdauer. Das vorhandene Gebäude nutzt die Grundstücksfläche gut aus, es hat jedoch nur ein Vollgeschoss.

Das Objekt ist mit einer Wohnfläche von 112,05 m² bei hohen Wohnansprüchen für eine Familie mit mehreren Kindern schon klein und grundrissmäßig nicht mehr zeitgemäß.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines solchen Gebäudes liegt meist bei 40 bis 70 Jahren. Auch nach dieser Zeit erfolgt meist kein Abriss.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 50 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von 20 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier nur für eine vergleichende Sachwertermittlung dargestellt. Im Grunde ist die Restnutzungsdauer abgelaufen. Die von mir geschätzte Restnutzungsdauer ist dann marktgerecht, wenn man eine umfassende Sanierung/Modernisierung unterstellt. Auch in 50 Jahren ist dann das Haus nicht abbruchreif, es ist jedoch im Hinblick auf energetische Eigenschaften und die späteren Wohnbedürfnisse noch unattraktiver, als es zum Bewertungsstichtag 07.05.2024 der Fall ist.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 29 Prozent aus. Dies erscheint hier marktgerecht.

9.3 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Zur Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden wird auf Abschnitt 5. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

9.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände/Drittverwendungsfähigkeit

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände werden grundsätzlich in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- Wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- Geringer Wert der baulichen Anlagen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 2006. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte meist von einer Familie zur Eigennutzung erworben. Für einen Selbstnutzer ist das Haus mit 112,05 m² Wohnfläche in dieser Lage im Stadtteil Poppenbüttel schon recht klein. Die Zweitverwendungsfähigkeit ist hier im Wesentlichen dennoch gut gegeben. Eine Drittverwendung zu gewerblichen Zwecken dürfte hier baurechtlich nicht möglich sein. Ich sehe hier keinen Anlass für den Ansatz weiterer Wertminderungen.

10. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kosten-
gruppen"

Typbeschreibung:

Ein- und Zweifamilienhäuser nicht unterkellert

Ausstattungsstandard BKI: mittlerer Standard

BKI modifiziert nach tatsächlicher Ausstattung

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2024 (mit Baunebenkosten) € je m² Bruttogrundfläche (BGF)	2.500
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,153
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m² BGF =	2.883
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 07.05.2024 (Basisjahr 2024 / Q1 = 100)	100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag € je m² BGF	2.883
Bruttogrundfläche m²	174,80

	€
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	503.948
= BGF * Normalherstellungskosten	
+ besondere Bauteile:	0
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	503.948
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 % 0
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	503.948
- Alterswertminderung	29 % 146.145
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	357.803
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	0
- Weitere Wertminderungen	0
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 29 % Alterswertminderung.	17.890
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Gartenhaus	2.500
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungstichtag	378.193
+ Bodenwert	332.290
= Sachwert	710.483

Sachwert rund 710.000

Sachwert je m² Wohnfläche (112,05 m²): € 6.336,46

11. Ertragswert

11.1 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern regelmäßig der Fall. Beim Ertragswertverfahren handelt es sich nicht um ein Bewertungsverfahren, mit denen ein Käufer seine Rendite kalkuliert. Finanzierungskosten, Steuervorteile und andere individuelle Renditekriterien spielen hier keine Rolle.

Es handelt sich um ein Bewertungsverfahren, bei denen mit vorgegebenen Parametern aus dem Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ein Verkehrswert einer Renditeimmobilie ermittelt werden kann. Die entsprechenden Parameter leitet der Gutachterausschuss aus der Auswertung von tatsächlichen Verkäufen vergleichbarer Objekte ab.

Alle Parameter des Ertragswertmodells haben eine gewisse Durchschnittlichkeit, weil sie aus der Auswertung von vielen Verkäufen stammen. Somit ist es erforderlich entsprechend nachvollziehbare Anpassungen vorzunehmen, wenn ersichtlich ist, dass das Objekt nicht dem Durchschnitt üblicher verkaufter Ertragswertobjekte entspricht. Die Anpassungen sind nur moderat vorzunehmen und stellen dann keinen Verstoß gegen die sogenannte Modellkonformität dar, da auch in der Praxis die ausgewerteten Einflusskriterien auf den Ertragswert in üblicher Weise um einen dargestellten Mittelwert nicht unerheblich schwanken. Am Ende des Gutachtens wird der ermittelte Ertragswert sorgfältig mit Hilfe von mittelbaren Vergleichswerten des Gutachterausschusses plausibilisiert und auf Marktnähe untersucht.

11.2 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die nachhaltig erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

11.3 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

11.4 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

11.4.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Angaben über Nebenkosten liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines modernen Einfamilienhauses dieser Art.

11.4.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen. Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen. Eine getrennte Vermietung ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	62,91	20,00	1.258	59,40
Dachgeschoss	49,14	17,50	860	40,60
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0	0,00
0 Garage á € 0,00			0	0,00
Gesamt	112,05		2.118	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 25.416	

Es handelt sich hier um eine Ertragswertberechnung eines Selbstnutzerhauses. Kaum ein Käufer erwirbt ein solches Haus, renoviert es, um es dann an Fremde Dritte zu vermieten. Da jedoch das Mietniveau vergleichbarer Objekte auch für einen Selbstnutzer bedeutsam ist, ist auch die Schätzung der Roherträge hier bedeutsam.

11.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

11.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Häusern werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

11.5.2 Instandhaltungskosten

Im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden folgende Instandhaltungskosten aufgrund von Erfahrungssätzen angesetzt. Keller und der Bereich Gartengeräteraum sind systematisch in den Ansätzen enthalten.

Art der Fläche	Größe kalkulatorisch m²	Instandhaltungskosten p.a. je m² €	Gesamt €
Erdgeschoss	62,91	15,00	944
Dachgeschoss	49,14	15,00	737
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0
0 Garagen á € 0			0
Gesamt	112,05		1.681

11.5.3 Verwaltungskosten

In der Praxis ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5 Prozent des Rohertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Einfamilienhausverwaltung pauschal Schätzwert	€	800
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	800

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 25.416 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit (€ 800 / € 25.416) * 100 = 3,15 Prozent.

Dies erscheint hier marktgerecht.

11.5.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2 % des Rohertrages anzusetzen. Aufgrund der Lage halte ich hier einen Ansatz von 2,25 % für angemessen. Hierbei ist auch das Risiko eines Ausfalls aus dem Bereich der fixen Nebenkosten des Vermieters bereits berücksichtigt.

11.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Hier hat eine objektbezogene Risikoeinschätzung zu erfolgen. Da es sich im Ertragswertverfahren um eine Barwertberechnung handelt, ist der Liegenschaftszinssatz ein Abzinsungssummenfaktor.

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden.

Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich in der Praxis nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines fiktiv voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Im Liegenschaftszinssatz sind systematisch bereits allgemein zu erwartende Änderungen im Bereich der Erträge, Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Änderungen der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Eine weitere Dynamisierung passt nicht in dieses Modell.

Nur wenn objektbezogene Änderungen, wie zum Beispiel temporäre Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblichen Erträgen erkennbar sind, werden diese durch gesonderte Zu- und Abschläge am Ende des Verfahrens berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird in der Praxis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, ihm kommt deshalb im Ertragswertverfahren auch die Funktion eines Marktanpassungsfaktors zu. Eine solche Marktanpassung ist systematisch im Zinssatz enthalten und muss demzufolge im Ertragswertverfahren am Ende nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen Altbau mit Charme.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Käufer geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- Das Haus liegt in durchschnittlicher Wohnlage im Stadtteil Poppenbüttel
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 112,05 m² und der Grundrissgestaltung in etwa durchschnittlich
- es handelt sich um ein kleines Haus ohne Keller
- das Haus hat eine Grundstücksgröße von 470 m²
- es befindet sich in einem guten Zustand.

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in etwa zwischen 2,5 und 3,5 Prozent. Am unteren Ende der Spanne liegen charmante Altbauten in einem guten Zustand, die auch gut in die Nachbarschaft mit vielen Villen passen. Nachkriegshäuser mit einer einfachen Zweckarchitektur und besonderen Nachteilen bzw. Risiken sind eher am oberen Ende der Spanne anzusiedeln.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt aufgrund der oben dargestellten Merkmale des Bewertungsobjekts im oberen Bereich der Spanne. Nachteilig ist hier vor allem die Gesamtgröße, das kleine Grundstück und der fehlende Keller.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2024 wie folgt:

$$\begin{aligned} & (4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2024 (GFZ 1,0)/1.100})^{-0,282} \\ & * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor } (1,144) \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 } 0,969 \\ & * \text{Stadtteiffaktor } (1,00) \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2024, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.300 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\text{€ } 1.300/1.100)^{-0,282}) * 1,144 * 0,969 * 1,00 = 4,62 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrsklasse, ausgehend von dem 01.01.2024. Dies passt in etwa zeitlich zum Bewertungsstichtag am 07.05.2024.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind normalerweise etwas geringere Zinssätze marktgerecht. Üblicherweise führt bei einem Durchschnittsobjekt die Reduktion des Mehrfamilienhauszinssatzes um rund 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte zu einem passenden Ergebnis. Ich halte hier einen Abschlag von rund 1,25 Prozentpunkten auf den formelmäßigen Liegenschaftszinssatz hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 4,62 % - 1,25 % = 3,37 Prozent.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,37 Prozent entspricht nicht dem näherungsweise von mir pauschal geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 Prozent.

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz ist für ein MFH errechnet. Die Umrechnung für ein EFH erfolgt nun:

Hinweis

Der Hamburger Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses ergeben soll. Hierfür sind 216 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(0,85 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 0,53$$

Somit ergibt sich hier:

$$(0,85 * 4,62) - 0,53 = 3,40 \text{ Prozent.}$$

Es ergibt sich ein formal legitimer Liegenschaftszinssatz. Dies ist finanzmathematisch nachvollziehbar. Auch wenn die Formel nicht unbedingt für die Verkehrswertermittlung gedacht ist, zeigt das Ergebnis,

dass in dieser Lage ein vergleichsweise geringerer Zinssatz anzusetzen ist. Ich halte daher einen Liegenschaftszinssatz von 3,25 Prozent für angemessen.

11.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Angesichts vorstehender Ausführungen und des unter Punkt 5. dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren aus.

11.8 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Einfamilienhaus	25.416		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	25.416		25.416
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,25%	572	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	1.681	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	800	
Gesamt		3.053	3.053
Jahresreinertrag =			22.363
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			
(3,25 % von € 332.290)			10.799
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			11.564
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	50		
Liegenschaftszins von	3,25 %		
Vervielfältiger somit =	24,55		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	11.564,00	* 24,55 =	283.896
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			0
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			332.290
= Zwischensumme			616.186
- Räumung			0
- Weitere Wertminderung			0
= Ertragswert			616.186
Ertragswert rund			616.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m² Wohnfläche	5.499		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	24,24 -fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	12,01 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	53,93%		

12. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor.

Es handelt sich ohnehin um ein Standardhaus, gerade was die Attraktivität im Hinblick auf die Lage in Poppenbüttel betrifft. Zudem ist der Zustand gut. Das Haus ist recht klein und auch die Grundstücksgröße ist eher unterdurchschnittlich.

Trotz fehlender direkter Vergleichspreise gibt es hier die Möglichkeit, einen indirekten Preisvergleich zur Plausibilisierung vorzunehmen.

Hierfür stehen zwei Erkenntnisquellen des Gutachterausschusses zur Verfügung:

12.1 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser verwendet das Finanzamt eine Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, bei der unter Berücksichtigung einiger Daten ein Vergleichsfaktor (Quadratmeterpreis) ermittelt wird.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses entsprechend dargestellt. Die Formel gilt durch verschiedene veröffentlichte Aktualisierungsfaktoren für Berechnungen ab 2009.

Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2024
- Baujahr: 2006, Wohnfläche: 112,05 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke € 630.

Mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses wird ein Quadratmeterpreis je m² Wohnfläche ermittelt, der den Wert des Grund- und Bodens beinhaltet. Dies entspricht üblichem Käuferverhalten, auch hier wird in der Regel mehr Wert auf die Größe des Hauses als auf das Grundstück gelegt. Das Grundstück muss für die Lage nur ausreichend groß genug sein. Die Erkenntnisse für die Regressionsformel stammen aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche ist mit einer Vielzahl von Faktoren an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts anzupassen. Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 (€ 630/630)^{0,6798} hier = € 1,00. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 18 Jahre: $1,09 - 0,003 \cdot 18 = 1,04$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,00. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 2006 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
bis 1919	0,926
1920 bis 1929	0,935
1930 bis 1939	0,951
1940 bis 1949	0,931
1950 bis 1959	0,913
1960 bis 1969	0,881
1970 bis 1979	0,889
1980 bis 1989	0,966
ab 1990	1,000

Für das Bewertungsobjekt mit dem Baujahr 2006 ist hier ein Faktor von 1,00 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 470 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 470 = 0,98$.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent. Da aber kein Keller vorhanden ist bleibt der Wert bei 1,00.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,00.

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

Für freistehendes Einfamilienhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2855}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1824}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1772}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,872

Für Endreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2338}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(112,05 \text{ m}^2 / 120)^{-0,2855} = 1,02$.

Standardstufenfaktor: Hier ist die Standardstufe des Bewertungsobjekts zu schätzen. Entsprechend der Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe im Grundstücksmarktbericht ergibt sich:

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	4	0,92
Dach	0,15	4	0,60
Fenster und Außentüren	0,11	3	0,33
Innenwände und -türen	0,11	3	0,33
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	3	0,33
Fußböden	0,05	3	0,15
Sanitäreinrichtungen	0,09	2,5	0,23
Heizung	0,09	3,5	0,32
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	4	0,24
Summe	1,00		3,45

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 3,45 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 \cdot 3,45 = 1,02$.

Ecklagenfaktor für Einfamilienhäuser: Bei Einfamilienhäusern in Ecklage beträgt dieser 0,987. Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor somit 1,0 (keine Ecklage).

Wohnungsanzahlfaktor: Ist im Haus mehr als eine Wohnung vorhanden, so reduziert sich hierdurch der Wert. Bei zwei Wohnungen beträgt der Faktor 0,897, bei drei Wohnungen 0,818. Im vorliegenden Fall ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Einbauküchenfaktor: Beim Vorhandensein einer Einbauküche ist ein Faktor von 1,03 zu verwenden. Hier gibt ein Faktor von 1,03.

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,022.

Solarenergiefaktor: Ist Solarthermie oder Fotovoltaik vorhanden, so ist ein Faktor von 1,021 zu verwenden. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Rechtsformfaktor: Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist wertmindernd. Ist dies der Fall, ist für ein Einfamilienhaus ein Faktor von 0,916 anzusetzen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt der Faktor 0,946, für ein Reihenhäuser 0,971. Im Fall des Bewertungsobjekts ist ein Faktor von 1,0 zu verwenden.

Stellungsfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt der Faktor 1,0, für eine Doppelhaushälfte 0,910, für ein Mittelreihenhäuser 0,827 und für ein Endreihenhäuser 0,862. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Stadtteilkorrekturfaktor: Poppenbüttel; Stadtteilkorrekturfaktor: 0,971

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 07.05.2024 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,009.

Mit diesen ermittelten 18 Faktoren kann nun der Quadratmeterpreis des Bewertungsobjekts ermittelt werden:

Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche wird mit den einzelnen Faktoren multipliziert:

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	1,00		
Altersfaktor	1,04	1,0400	18 Jahre
Baujahrsfaktor	1,00	1,0400	2006
Grundstücksgrößenfaktor	0,98	1,0192	470 m ²
Kellerfaktor	1,00	1,0192	
Garagenfaktor	1,00	1,0192	
Wohnflächenfaktor	1,02	1,0396	112,05m ²
Standardstufenfaktor	1,02	1,0604	
Ecklagefaktor	1,0	1,0604	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	1,0604	1
Einbauküchenfaktor	1,03	1,0922	
Geschossfaktor	1,0	1,0922	
Fußbodenheizungsfaktor	1,022	1,1162	
Solarenergiefaktor	1,0	1,1162	
Rechtsformfaktor	1,0	1,1162	Normaleigentum
Stellungsfaktor	1,0	1,1162	
Stadtteilkorrekturfaktor	0,971	1,0838	
Aktualisierungsfaktor	1,009	1,0936	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 1,0936. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert. Dies ergibt dann einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von € 5.355 * 1,0936 = € 5.856,23. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 112,05 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:
 $112,05 \text{ m}^2 * € 5.856,23 = € 656.191$. Hiervon ist eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen.

Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 2.500 für sonstige bauliche Anlagen (Gartenhaus).

Somit ergibt sich dann:

$$€ 656.191 - € 0 + € 2.500 = € 658.691.$$

Bei der Regressionsformel des Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet. Ich habe hier schon kleinere Anpassungen vorgenommen und bin nicht streng schematisch vorgegangen.

Bei Durchschnittsobjekten können sich brauchbare Werte ergeben, die sich hier immer nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses eignen.

Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine deutliche Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann. Auch hier handelt es sich um ein nicht durchschnittliches Objekt.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren sind immer Zu- oder Abschläge erforderlich, wenn ein Objekt eine erhöhte Individualität aufweist. Dies ist hier der Fall. Hier liegen der Ertragswert und der mittelbare Vergleichswert anhand der Einstufung des Bewertungsobjekts in die entsprechende Lage- und Baujahrsklasse des Gutachterausschusses in etwa im gleichen Bereich.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um eine Wertermittlungsmethode und keineswegs um ein richtiges Vergleichswertverfahren. Die statistischen Kennzahlen der Formeln des Gutachterausschusses sind mir aus mehreren Verfahren bekannt, auch wenn sie nicht im Marktbericht veröffentlicht werden. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses geht davon aus, dass man Käuferverhalten berechenbar machen kann. Die Formel enthält jedoch nicht alle Einflusskriterien, die für einen Käufer bedeutsam sind. Insbesondere Aussehen und Architektur, Charme und Grundrissgestaltung sind nicht enthalten, obwohl dies neben der Lage und Wohnfläche die wichtigsten Kriterien sind.

Dem Bodenwert kommt in den meisten Bewertungen eine Bedeutung zu, die nicht dem Käuferverhalten entspricht. Ein Käufer bewertet auch ein Einfamilienhaus nach der Wohnfläche, der Bodenwert ist unbedeutend, sofern das Grundstück groß genug ist. Ich halte für eine Plausibilisierung einen kleinen Abschlag von rund 5 Prozent für angemessen¹³.

Somit ergibt sich dann:

$$€ 658.691 * 0,95 = € 625.756.$$

¹³ Die Höhe des Abschlages lässt sich nicht nachvollziehbar ableiten, sie beruht auf Markterfahrungen und den alternativen Berechnungsansätzen. Bei der Regressionsformel des Gutachterausschusses handelt es sich auch um die Formel, nach der das Finanzamt den Grundbesitzwert ermittelt. Eben dieser soll hier durch dieses Gutachten widerlegt werden. Das kann nicht mit genau der gleichen Formel vorgenommen werden. Somit dient die Darstellung des Formelergebnisses im Wesentlichen nur für eine Prüfung des steuerlichen Grundbesitzwertes hinsichtlich sachlicher und rechnerischer Richtigkeit. Für weitere Berechnungen in diesem Gutachten wird das Ergebnis nicht verwendet und stattdessen der Vergleichswert der mittelbaren Vergleichsbetrachtung verwendet.

12.2 Mittelbare Vergleichspreise

Aus tatsächlichen Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern sind dem Marktbericht 2024 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr 2000 bis 2009: Mittelwert € 5.949 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2024 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2023. In der obigen Lage- und Baualtersklasse gab es 13 Verkäufe.

Ich halte in Anlehnung an die obigen Vergleichszahlen und der Größe, Art und Ausstattung des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale zum Bewertungsstichtag 07.05.2024 einen Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 6.000 je m² Wohnfläche für marktgerecht.

Lage und Baujahr sind bereits berücksichtigt worden. Auch hierfür waren keine Zu- oder Abschläge mehr erforderlich.

Das Haus hat keinen Keller. Vorhanden sind auch keine Abstellräume außerhalb des Hauses, mit Ausnahme des Gartenhauses. Ein übliches Einfamilienhaus hat bei dieser Größe einen Keller mit etwa 60 m² Nutzfläche. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ein Haus ohne Keller immer schlechter zu veräußern als ein Haus mit einem gut nutzbaren Keller. Dieser wird bei diesem Baujahr nicht nur als Abstellfläche, sondern häufig noch als Hobbyraum genutzt. Ich halte hier eine Wertminderung in Höhe von rund € 750 je m² fehlender Kellernutzfläche für marktgerecht.

Bei rund 60 m² üblicher Kellerfläche für ein solches Haus ergibt sich somit eine Wertminderung fehlender Keller in Höhe von:

$$€ 750 \cdot 60 \text{ m}^2 = € 45.000.$$

Abziehen ist hier weiterhin eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 0.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 6.000	
112,05 m ² Wfl. * € 6.000 =	672.300
+ Sonstige bauliche Anlagen (Gartenhaus).	2.500
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	0
- Wertminderung fehlender Keller	-45.000
Vergleichswert	629.800
Vergleichswert rund	630.000

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt.

Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Im Jahre 2023 wurden in Poppenbüttel insgesamt 53 Einfamilienhäuser verkauft. Der Durchschnitts Kaufpreis lag bei € 725.000. Der Durchschnitt ist wenig aussagefähig. Meist handelt es sich um größere Grundstücke und ältere Häuser, die nicht exakt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Das Bewertungsobjekt ist zwar recht neu, hat jedoch keinen Keller und das Grundstück ist klein. Ein Vergleichswert, unterhalb eines Durchschnittswertes im Stadtteil ist somit plausibel.

13. Alternativbetrachtung: Vergleichswert aus einer tragbaren Monatsbelastung

Zusätzlich erfolgt hier eine weitere Vergleichswertermittlung, die ich eigens für diese besonderen Marktgegebenheiten entwickelt habe.

Ökonomisch bildet sich der Preis im Schnittpunkt von Angebots- und Nachfragfunktion. Die Preisvorstellungen der Verkäufer resultieren aus Erfahrungen der Vergangenheit und Hoffnungen, sie werden noch annähernd diese Preise erreichen.

Opportunitätskosten spielen im Grunde keine Rolle. Dies wären Alternativkosten, die ein Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie decken muss, um den Nutzenverlust auszugleichen. Die Finanzierungen sind meist deutlich unterhalb der Verkaufspreise. Entscheidend ist, welchen Betrag ein Käufer für den Erwerb und die weitere Nutzung der Immobilie aufbringen kann. Ist das Budget überschritten, können Käufer nicht mehr ausgeben. Die Verkäufer müssen ihre Preisvorstellungen reduzieren, sonst kommt es zu keinen Transaktionen. Das Mietniveau spielt eine gewisse Rolle. Ein Verkäufer trennt sich nicht von seinem Objekt, wenn die Vermietung eine deutlich lukrativere Alternative ist. Umgekehrt spielt das Mietpreinsniveau eine Rolle für den Käufer, er zahlt nicht das Mehrfache an einer üblichen Mietpreisbelastung.

Die Klärung der Frage, was kann ein Käufer für ein solches Objekt bezahlen, ist deshalb ein wichtiger Ansatz zu einer alternativen Wertermittlung. Mikroökonomisch ist dies nicht unkompliziert, denn die Nachfragefunktion wird nicht nur von messbaren Beträgen beeinflusst, auch eine Reihe an subjektiven Kriterien haben Einfluss auf die Nachfrage und letztendlich auf den Preis.

Nicht alle Einflussgrößen verhalten sich linear zueinander. Verhaltensökonomie (menschliches Verhalten) in wirtschaftlichen Situationen hat zudem einen nicht unerheblichen Einfluss. Im Rahmen der Markterfahrung versuche ich, dies angemessen zu berücksichtigen.

Eine solche Betrachtungsweise eignet sich vor allem für übliche Standardobjekte, bei denen ein Käufer den Großteil des Kaufpreises finanzieren muss. Liebhaberobjekte, bei denen der Käufer häufig den gesamten Kaufpreis zahlen kann, sind etwas von dieser Betrachtungsweise ausgenommen. Hier spielen neben der Nutzenmaximierung auch andere subjektive Kriterien eine Rolle. Um ein solches Objekt handelt es sich hier nicht.

Kaufpreis (Verkehrswert) und tragbare Monatsbelastung stehen immer in einem konkreten Zusammenhang. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Betrag, den ein Käufer in dieser Lage bereit ist, für das Objekt zu zahlen.

Hierbei ist immer auf die Verhältnisse eines Durchschnittskäufers abzustellen. Ein solcher Durchschnittskäufer ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB.

In der Vergangenheit sind die Preise stark gestiegen, weil sich die monatliche Belastung durch die sinkenden Zinsen immer weiter reduziert hat.

Nicht nur die Zinsen, sondern sämtliche mit dem Objekt verbundenen Kosten haben letztendlich einen Einfluss auf den Wert. Bei den mit einem Objekt verbundenen Kosten, kommt es auf die Einschätzung aus Sicht eines durchschnittlichen Käufers an.

Während im Rahmen der Schätzung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden „nur“ ein bewertungssystematischer Betrag in Höhe von € 0 angesetzt werden konnte, muss im Rahmen der Bewertung der Betrag berücksichtigt werden, der aus Sicht eines Käufers für eine vollständige Renovierung bis zur Bezugsfertigkeit aufgewendet werden muss.

Diesen Betrag muss der Käufer aufbringen und auch finanzieren. Bei dem beschriebenen guten Zustand und den hohen Bau- und Renovierungskosten halte ich hier einen Betrag von € 200 je m² Wohnfläche für eine bezugsfertige Renovierung für marktgerecht. Auch wenn ich keine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden angesetzt habe, wird jeder Käufer hier einige Maßnahmen ausführen.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einer Wohnfläche von 112,05 m² ein Betrag in Höhe von € 22.410. Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt kalkulatorische Renovierungskosten in Höhe von 24.651 = rund € 25.000 hier für marktgerecht.

Im Hinblick auf die Frage, was ist hier ein Käufer bereit zu zahlen, kann sich an der im Rahmen einer Neuvermietung erforderlichen Miete orientiert werden. Hier habe im Rahmen des Ertragswertverfahrens einen jährlichen Rohertrag in Höhe von € 25.416 geschätzt. Dies ist der Betrag, den ein Käufer „spart“, wenn er statt zu mieten, ein solches Objekt erwerben würde.

Am Anfang ist ein Käufer bereit, eine etwas höhere Belastung (einschließlich Tilgung) zu tragen, weil er dafür Eigentümer ist.

Er hat nicht nur die Mietersparnis, sondern auch aus der Eigentümerstellung die Möglichkeit, das Objekt seinen Wünschen entsprechend zu verändern. Er muss keine Mieterhöhungen befürchten, kann nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Zudem leistet ein Eigentümer einen Beitrag zu seiner Altersversorgung, könnte später günstig wohnen, wenn das Objekt abbezahlt worden ist. Auch ist es rein subjektiv ein besseres Gefühl Eigentümer zu sein, als Mieter in einem Objekt zu wohnen. Für diese Vorteile ist ein Käufer bereit, mehr zu zahlen als für eine vergleichbare Mietwohnung.

Zu beachten ist, dass nicht nur die Zinsen stark gestiegen sind. Auch haben sich die Realeinkommen durch hohe Inflation und hohe Energiepreise immer mehr reduziert. Das verfügbare Einkommen ist im Moment geringer, als es noch vor zwei Jahren war.

Viele Branchen sind in Krisensituationen, es herrscht eine große Unsicherheit, ein Käufer ist entsprechend vorsichtig. Zudem kann bei der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt nicht mehr kalkuliert werden, ob nach dem Erwerb, ggf. in einer Notlage, das Objekt überhaupt wieder zum Einstiegspreis zu verkaufen wäre. Durch die aktuellen gesetzlichen Bestrebungen Energie einzusparen, bzw. CO² zu vermindern, ist bei einem Objekt aus diesem Baujahr mit nicht unerheblichen energetischen Modernisierungskosten zu rechnen.

Diese treffen einen Eigentümer deutlich härter, als einen Mieter, der sich ggf. nur zu einem kleinen Teil hieran beteiligen muss. Zudem herrscht eine sehr hohe Unsicherheit über die künftig erforderlichen energetischen Modernisierungskosten. Bei einem Objekt, bei dem nur durch aufwändige Baumaßnahmen erreicht werden kann, dass mit regenerierbaren Energien geheizt werden kann, kann durchaus mit erforderlichen Aufwendungen von bis zu € 1.000 je m² Wohnfläche gerechnet werden. Ggf. gibt es hier Fördermöglichkeiten und Zuschüsse.

In der Regel werden diese Maßnahmen von den Eigentümern aufgebracht werden müssen. Ein Käufer ist in der Regel froh, wenn er gerade eben so seine Finanzierung sicherstellen kann. Kommt einige Zeit nach dem Erwerb eine hohe Sonderumlage auf einen Eigentümer zu, so ergibt sich dann in der Regel eine erhebliche Finanzierungslücke. Die Sonderumlage kann üblicherweise nicht nachfinanziert werden. Von dem Anfangsdarlehen ist noch nicht genug getilgt, dass hier weiteres Geld nachfinanziert werden kann. Auch dies ist aktuell ein besonderes Erwerbsrisiko, welches bei Objekten besteht, die etwas älter sind.

Insbesondere die Kaufnebenkosten und die Renovierung lassen sich meist nicht wieder „hereinholen“. Dies gilt insbesondere in einer Marktsituation, bei der die Talsohle des Preisrückgangs noch nicht erreicht ist. Durch diese Marktsituation verlangen die Banken zudem einen höheren Eigengeldanteil. Zu berücksichtigen ist auch, dass für die Haus weitere Nebenkosten anfallen.

Dies sind Heiz- und Betriebskosten, Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasser, der individuelle Stromverbrauch sowie weitere Nebenkosten. Es ist nicht unrealistisch, mit rund € 6.000 im Jahr an Nebenkosten für dieses Haus zu kalkulieren. Dies sind € 500 im Monat.

Der Käufer muss hier rund 20 Prozent an Eigengeld einsetzen. Die „verlorene“ Eigenkapitalverzinsung wird in der Regel nicht betrachtet. Dies war auch in der Vergangenheit marktgerecht, denn eine

Immobilie hatte meist eine Wertsteigerung, die über die bloße Alterswertminderung und die Inflation hinausging.

Berücksichtigt man die „ersparte“ Miete in Höhe von € 25.416 und die weiteren Nebenkosten in Höhe von € 6.000, so ergibt sich ein Jahresbetrag in Höhe von € 31.416 bzw. € 2.618 im Monat. Dies wäre das „Budget“ für das Haus. Für den tatsächlichen Nutzungswert des Hauses, die Größe und Lage im Stadtteil Poppenbüttel liegt dies schon im oberen Bereich.

Die Nebenkosten werden tatsächlich gebraucht, die ersparte Miete kann für Zins- und Tilgung eingesetzt werden.

Zum Bewertungsstichtag muss für ein solches Objekt mit 3,5 Prozent Zinsen und einer minimalen Tilgung von 1,0 Prozent gerechnet werden.

Bei einer gesparten Miete von € 25.416 im Jahr kann hiermit ein Betrag in Höhe von $(€ 25.416 / 4,5) * 100 = € 564.800$ finanziert werden. Hierbei sind Zinsen und Tilgung berücksichtigt.

Die Tilgung ist erspartes Kapital, die Zinsen sind, ebenso wie eine Miete „verloren“. Ein Käufer muss zwar die Annuität tragen, kalkuliert aber in der Regel für Vergleichsbetrachtungen nur mit den Zinsen, wenn sein Budget ausreichend ist, um die Gesamtbelastung zu tragen.

Bei einer Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital (zuzüglich Eigenkapital für Nebenkosten) ergibt sich hieraus ein Betrag in Höhe $€ (564.800 / 80) * 100 = € 706.000$. Dies ist nicht der Gesamtaufwand, den ein Käufer hier tragen muss. Er muss weiterhin noch Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notariatskosten sowie eine Maklercourtage zahlen. Dies sind 5,5 Prozent des Kaufpreises, sowie etwa 1,5 % Gerichts- und Notariatskosten und etwa 3,5 Prozent Käufercourtage. Insgesamt sind die rund 10,5 Prozent = 11 Prozent an Nebenkosten.

Auch ist das Haus noch nicht ganz bezugsfertig, es müssen die erforderlichen Renovierungskosten aufgebracht und finanziert werden.

Hierfür habe ich im vorliegenden Fall einen Betrag in Höhe von € 25.000 kalkuliert. Es ergibt sich somit:

$€ 706.000 - € 25.000 = € 681.000$. Soll dieser Betrag noch die geschätzten 11 Prozent Nebenkosten enthalten, so ergibt sich:

$((€ 681.000) / 111) * 100 = € 613.514$. Hier bin ich dann von Erwerbsnebenkosten in Höhe von insgesamt € 67.486 ausgegangen.

Dies wäre der Betrag, den ein durchschnittlicher Käufer in dieser Lage, bei der Größe und dem Zustand und den übrigen wertrelevanten Eigenschaften für das Bewertungsobjekt ausgeben könnte.

Aspekte, wie ein anteiliger Bodenwert, die Restnutzungsdauer und andere Parameter des Ertragswertverfahrens sind hier unbedeutend. Die Berechnung hat meines Erachtens bei Durchschnittsobjekten eine recht gute Wertermittlungssicherheit. Alle Einflussgrößen lassen sich hier mit einer hinreichenden Sicherheit abschätzen.

Dies sind:

- Der übliche Rohertrag im Rahmen einer Vermietung
- Ein üblicherweise erforderlicher Eigenkapitaleinsatz
- Der erforderliche Fremdkapitalzinssatz

Bei einem Kaufpreis in Höhe von € 613.514 zuzüglich Erwerbsnebenkosten und Renovierung muss ein Käufer eine Finanzierung in Höhe von € 490.811 aufnehmen.

Er muss dann neben seinem 20-prozentigen Eigengeld noch ein weiteres Eigenkapital für die Renovierung (€ 25.000) und die Nebenkosten (€ 67.486) zur Verfügung haben. Das Haus kostet dann bezugsfertig mit Erwerbsnebenkosten € 706.000.

Hier ist dann für einen Käufer ein Eigenkapital in Höhe von € 706.000 - € 490.811 = € 215.189 erforderlich.

Im Hinblick auf die übliche Monatsbelastung muss ein Käufer hier die 3,5 Prozent Zinsen und 1,0 Prozent Tilgung sowie die weiteren laufenden Nebenkosten zahlen. Dies ist eine Annuität von 4,5 Prozent im Jahr.

Dies sind dann: € 490.811 * 0,045 = € 22.086 im Jahr bzw. € 1.841 im Monat. Hinzu kommen die Nebenkosten, die ich einschließlich Grundsteuer, Wasser- und Abwasser sowie Strom mit € 500 im Monat kalkuliert habe. Insgesamt ergibt sich somit beim Erwerb dieses Objekts eine gesamte Monatsbelastung in Höhe von € 2.341.

Dies ist bei 112,05 m² Wohnfläche schon eine Belastung je m² Wohnfläche von (warm) einschließlich Zinsen und Tilgung von € 20,89. Berücksichtigt man noch die verlorene Eigenkapitalverzinsung von ca. 2 Prozent auf den Betrag von € 215.189, so ist die kalkulatorische Monatsbelastung noch um € 358,65 höher.

Dies wäre dann eine „Gesamtbelastung“ einschließlich Eigenkapitalverzinsung in Höhe von € 2.699,65 bzw. € 24,09 je m² Wohnfläche. Rein kalkulatorisch kostet dann das Wohnen im Bewertungsobjekt „warm“ diesen Betrag. Der Käufer hofft auf Wertsteigerungen, diese gibt es bei Immobilien jedoch nur, wenn die Preissteigerung höher ist, als der Wertverlust, der wie bei jedem anderen Wirtschaftsgut durch das zunehmende Alter eintritt.

Der so ermittelte tragbare Kaufpreis in Höhe von € 613.514 ist dann marktgerecht, wenn es sich um ein Haus handelt, welches in allen wertbeeinflussenden Umständen als durchschnittlich gelten kann. Bei sehr charmanten Liebhaberobjekten sind ggf. kleinere Zuschläge auf den Wert erforderlich, denn der Käufer hat hier eine größere „Leidensfähigkeit“ im Hinblick auf die laufende Belastung. Auch wird hier von einer höheren Wertsteigerungskomponente ausgegangen. Umgekehrt sind zum Teil deutliche Abschläge erforderlich, wenn das Objekt Nachteile hat und der Käufer ggf. eine spätere schlechtere Verkaufbarkeit und keine so erhebliche Wertsteigerung erhofft.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eher kleines Haus auf einem kleinen Pfeifenstilgrundstück mit einer Größe von 470 m². Das Haus hat zudem keinen Keller und nur eine Wohnfläche von 112,05 m².

Es handelt sich um ein Objekt, mit einer durchschnittlichen Wertsteigerungskomponente. Ich halte hier keine weiteren Zu- oder Abschläge für angemessen. Somit ergibt sich dann:

$$€ 613.514 * 1,00 = € 613.514$$

Auch diese Betrachtungen zeigen deutlich, dass ein Kaufpreis in Höhe von € 613.514 hier durchaus angemessen ist. Dies ist der Wert des Bewertungsobjekts, der sich aus der alternativen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit eines durchschnittlichen Käufers ermittelt.

14. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

14.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	470 m²
Bodenrichtwert je m²	707 €
Bebaute Fläche	77,30 m²
Geschossfläche	77,30 m²
Wohnfläche	112,05 m²
Bruttogrundfläche	174,80 m²
Baumängel und Bauschäden	0 €
Regionalfaktor Sachwert	1,153
Baupreisindex am Stichtag	100
Normalherstellungskosten je m² BGF	2.500 €
Alterswertminderung	29 %
Baunebenkosten	0 %
Rohertrag jährlich	25.416 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	12,01 %
Liegenschaftszinssatz	3,25%
Restnutzungsdauer	50 Jahre

14.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
22	Sachwert rund	710.000	100,00%
	= je m² Wohnfläche	6.341	
	Bodenwertanteil 46,80%		
29	Ertragswert	616.000	86,76%
	= je m² Wohnfläche	5.498	
	Bodenwertanteil 53,94%		
34	Mittelbarer Vergleichswert Gutachterausschuss	630.000	88,31%
	= je m² Wohnfläche	5.596	
	Bodenwertanteil 53,00%		
35	Vergleichswert aus Alternativbetrachtung tragbarer Kaufpreis/Budget eines Käufers	613.514	86,41%
	= je m² Wohnfläche	5.475	
	Bodenwertanteil 54,16%		

14.3 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen sind die ermittelten Werte um eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen. Die Werte sind somit hier um insgesamt € 0 erhöht worden.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
22	Sachwert rund	710.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	6.341	
	Bodenwertanteil 46,80%		
29	Ertragswert	616.000	86,76%
	= je m ² Wohnfläche	5.499	
	Bodenwertanteil 53,94%		
34	Mittelbarer Vergleichswert Gutachterausschuss	627.000	88,31%
	= je m ² Wohnfläche	5.596	
	Bodenwertanteil 53,00%		
35	Vergleichswert aus Alternativbetrachtung tragbarer Kaufpreis/Budget eines Käufers	613.514	86,41%
	= je m ² Wohnfläche	5.475	
	Bodenwertanteil 54,16%		

15. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹⁴ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind.

Für die Wertermittlung ist somit in erster Linie die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich.

Der ermittelte Sachwert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Aus zeitnahen Vergleichspreisen ist zu überprüfen, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden.

Eine ältere Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg hatte ergeben, dass Einfamilienhäuser in der Regel unter dem Sachwert gehandelt werden. Bei den heutigen Marktverhältnissen ist grundsätzlich von einem geringeren durchschnittlichen Abschlag bzw. von einem Zuschlag auszugehen.

Die konkrete Höhe des Abschlages vom ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

- Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

¹⁴ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

- Für das Bewertungsobjekt gilt hier:
- Die Wohnfläche ist mit 112,05 m² für die Lage etwas unterdurchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 710.000 für die Größe im üblichen Bereich.
- Das Objekt liegt in einer mittleren Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 46,80 Prozent durchschnittlich.

In der Summe liegen Kriterien für einen Marktanpassungsabschlag vor.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 616.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 13,24 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 710.000 und einem mittelbaren Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 627.000 liegt die Abweichung bei 11,69 Prozent.

Der Vergleichswert anhand der Alternativbetrachtung des tragbaren Kaufpreises weicht um 13,59 vom Sachwert ab.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(13,24 \% + 11,69 \% + 13,59 \%) / 3 = 12,84 \%$$

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungsabschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 13 %.

Somit ergibt sich: € 710.000 * 0,87 = € 617.700. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 617.700 - € 0 = € 617.700 = \text{rund } € 620.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 5.533.

Mit einer solchen Investition von € 620.000, Erwerbsnebenkosten von rund 11 Prozent = € 68.200 ergibt sich (ohne eine etwaige Renovierung) ein Gesamtaufwand in Höhe von € 688.200.

Bei einer Wohnfläche von 112,05 m² sind dies rund € 6.142 je m² Wohnfläche für ein gepflegtes Haus des Baujahres 2006.

Bei einem Anteil von rund 20 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,8 * € 688.200 = € 550.560$ finanziert werden. Bei 3,5 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 1,0 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 2.065.

Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 500 anfallen. Dies wären dann € 2.565 als monatliche Gesamtbelastung für ein solches Objekt.

Dies ist schon eine hohe Belastung für ein solches Objekt. Die Zinsen liegen bei € 1.606 im Monat. Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 14,33 je m² Wohnfläche im Monat.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil dieser Plausibilisierung beträgt € 137.640, auch dies ist ein Betrag, den längst nicht alle Interessenten in Poppenbüttel zum Bewertungsstichtag für ein so eher kleines Einfamilienhaus im guten Zustand hätten aufbringen können bzw. wollen.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt besteht zum Bewertungsstichtag 07.05.2024 eine ganz langsam wieder ansteigende Nachfrage nach Objekten in der Art des Bewertungsobjekts in Stadtrandgebieten.

Interessant macht das Objekt vor allem der Zustand und ein noch gut nachgefragtes Preisniveau. Im Vergleich zu anderen Objekten am Markt, hat das Haus mit nur 18 Jahren Baualter eine etwas überdurchschnittliche Attraktivität für bestimmte Interessenten. Nachteilig sind das kleine Pfeifenstilgrundstück, die geringe Gesamtgröße und ein fehlender Keller.

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Sachwert ableitet und dieser marktgerecht ermittelt worden ist und auch andere wertbeeinflussende Umstände angemessen berücksichtigt worden sind, bin ich der Auffassung, dass es keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

Rehmbrook 23 a
Einfamilienhausgrundstück

in 22399 Hamburg-Poppenbüttel

zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 auf

€ 620.000¹⁵

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 19.06.2024

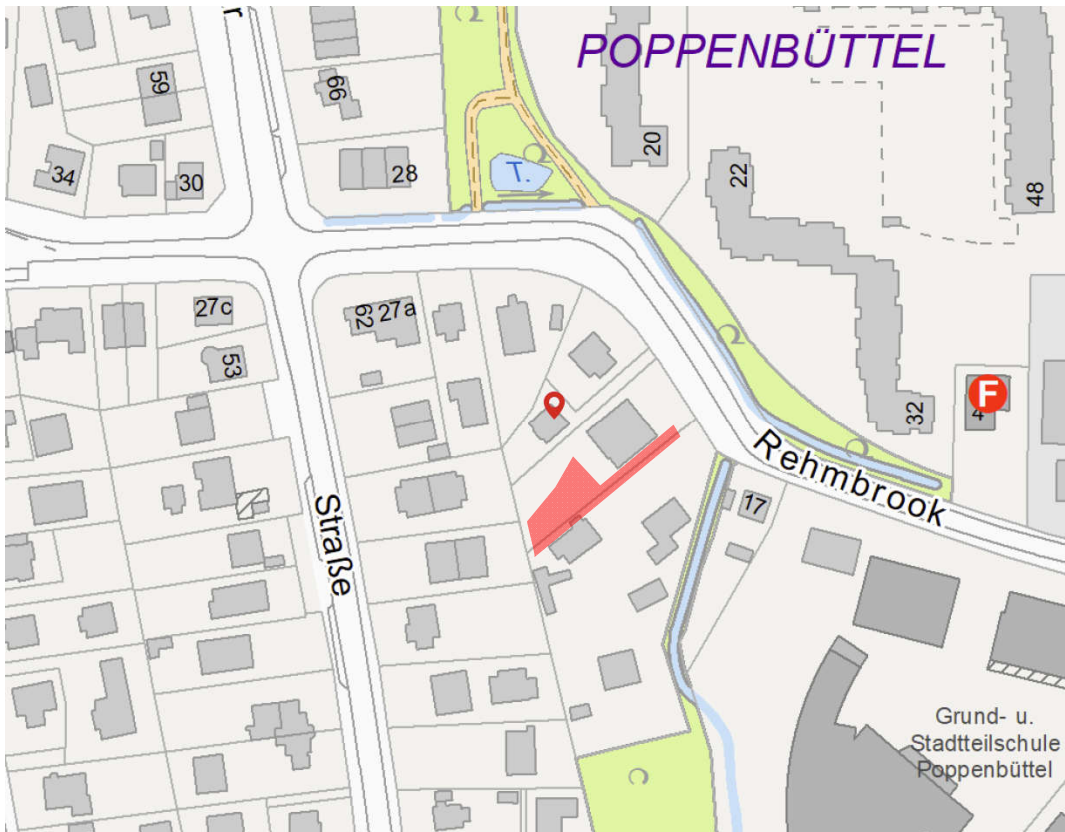
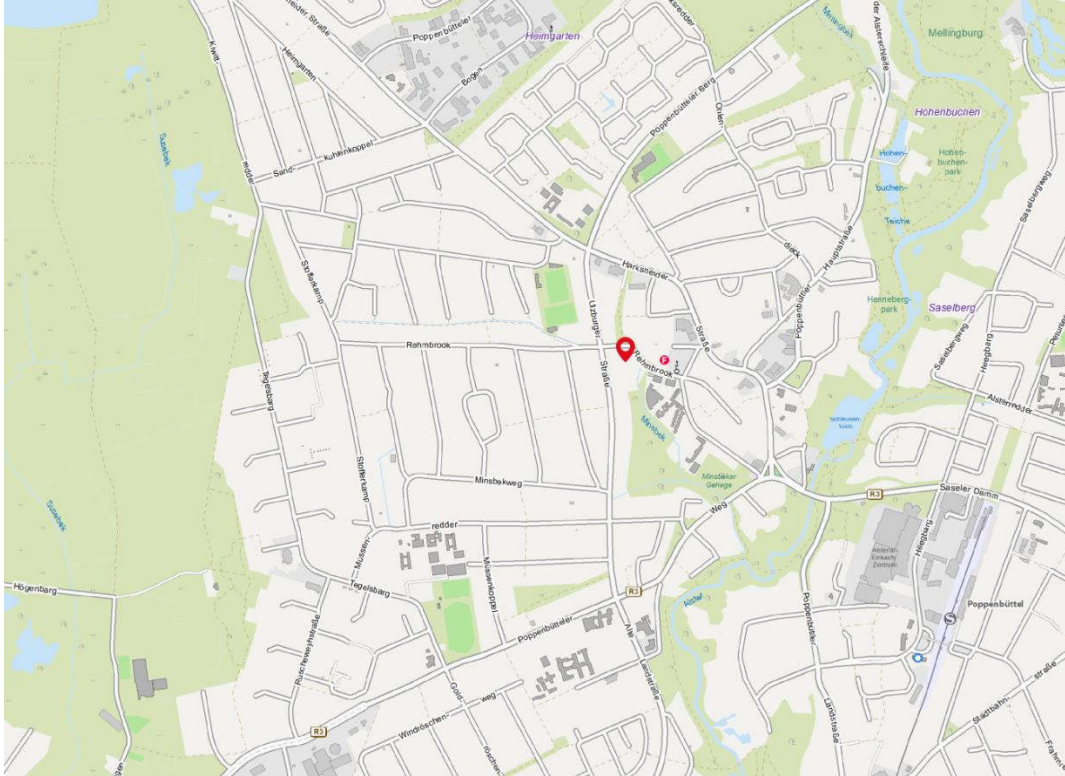
Hauke Kruse

¹⁵ In Worten: Sechshundertzwanzigtausend.

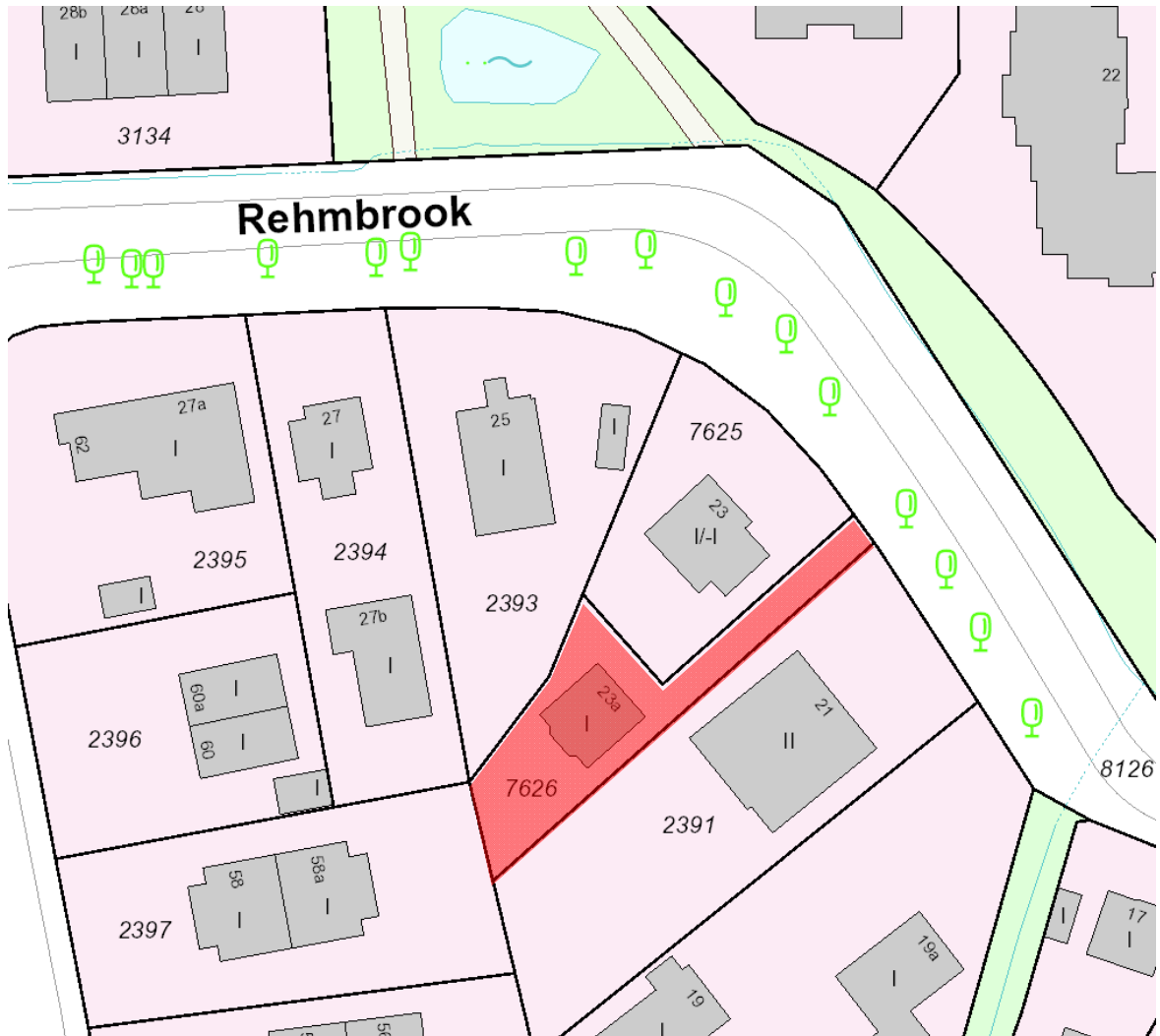
16. Verzeichnis der Anlagen

1.	Lagepläne -----	2
2.	Liegenschaftskarte -----	3
3.	Luftbild/Bebaute Grundfläche-----	4
4.	Objektfotos I-----	5
5.	Objektfotos II-----	6
6.	Objektfotos III -----	7
7.	Objektfotos IV-----	8
8.	Objektfotos V (Erdgeschoss) -----	9
9.	Objektfotos VI (Dachgeschoss) -----	10
10.	Grundriss Erdgeschoss -----	11
11.	Grundriss Dachgeschoss -----	12
12.	Schnitt -----	13
13.	Ansichten I-----	14
14.	Ansichten II-----	15
15.	Baubeschreibung 1/4 -----	16
16.	Baubeschreibung 2/4 -----	17
17.	Baubeschreibung 3/4 -----	18
18.	Baubeschreibung 4/4 -----	19
19.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	20
20.	Liegenschaftskataster -----	21
21.	Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster-----	22
22.	Auszug aus dem Baustufenplan -----	23
23.	Anliegerbescheinigung -----	24
24.	Auszug aus der EnEV-Berechnung -----	25
25.	Bodenrichtwertauskunft 01.01.2024 -----	26

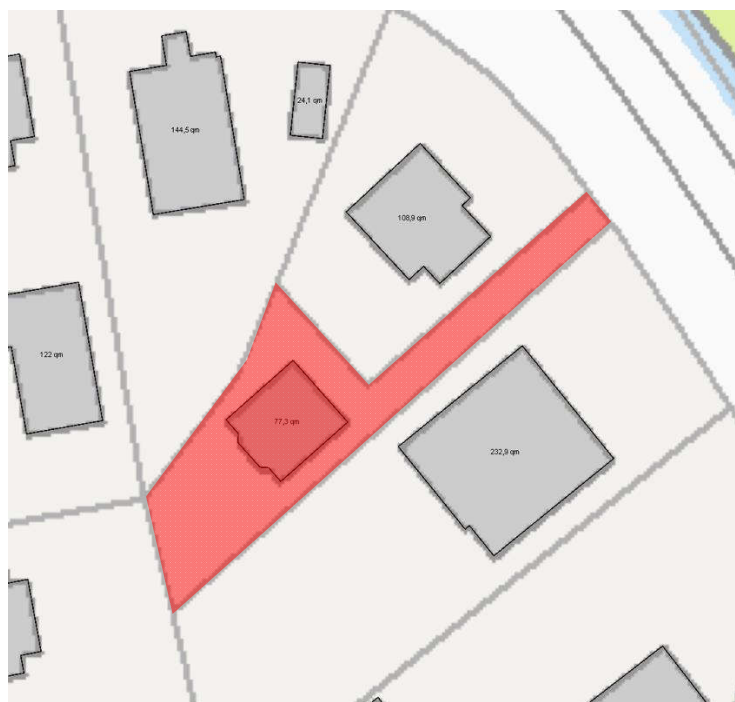
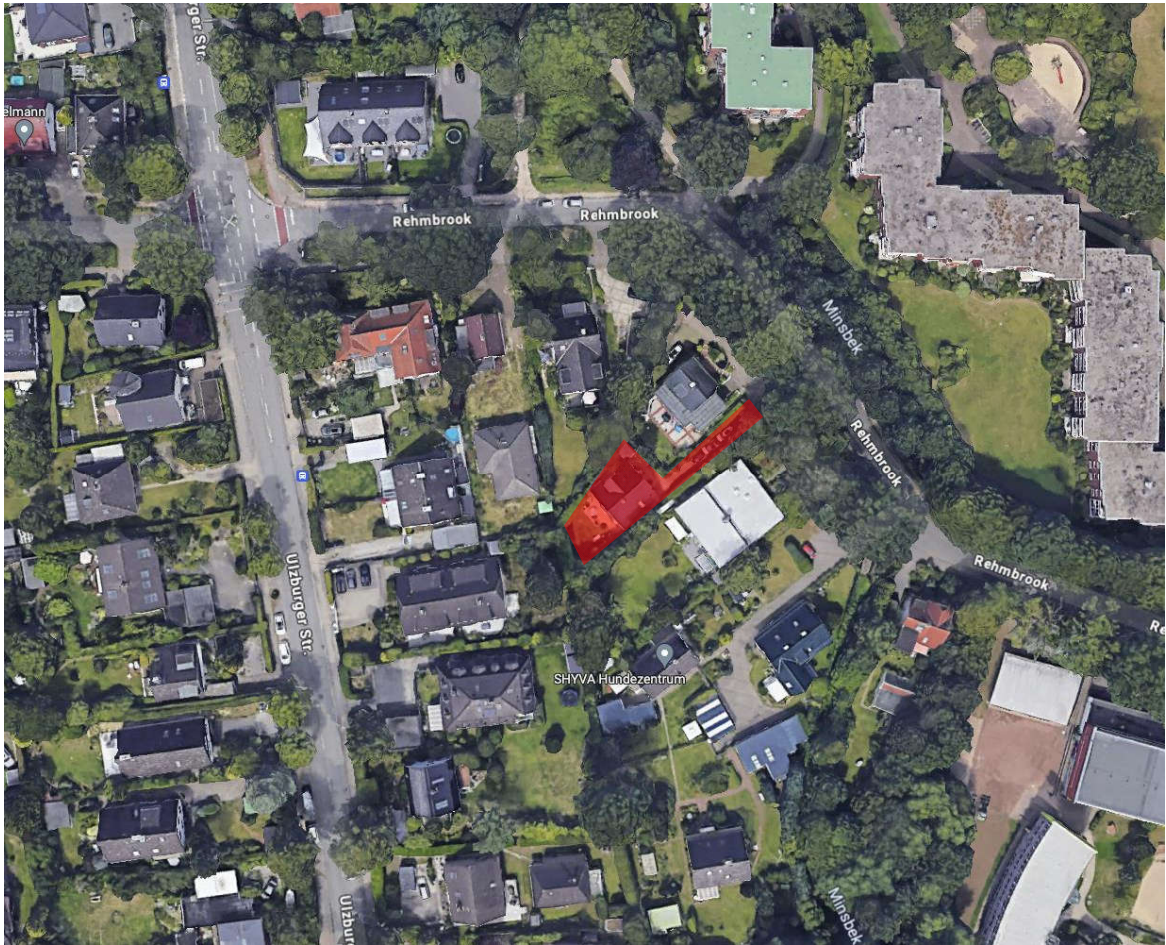
1. LAGEPLÄNE



2. LIEGENSCHAFTSKARTE



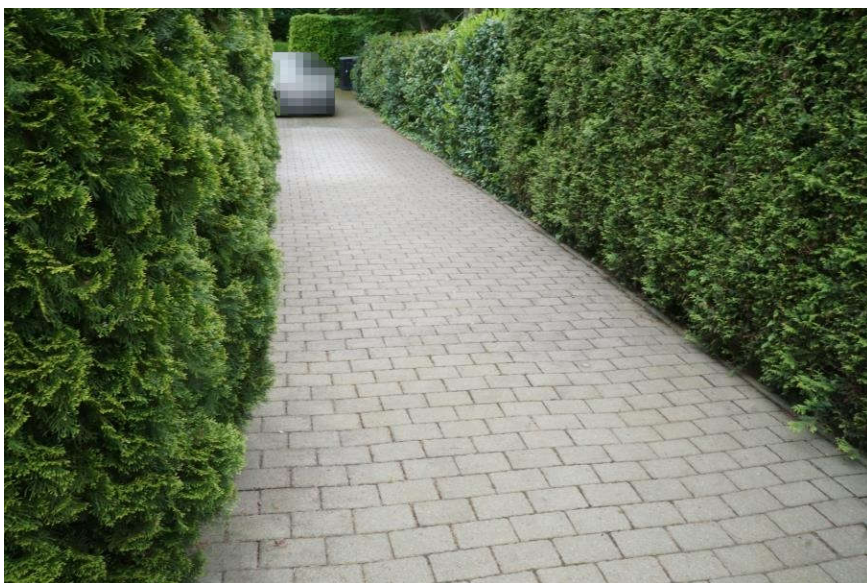
3. LUFTBILD/BEBAUTE GRUNDFLÄCHE



4. OBJEKTFOTOS I



Zufahrt von der Straßenseite in Richtung Süd-Westen



Zufahrt in Richtung Nord-Osten

5. OBJEKTFOTOS II



Vorderseite Haus Nordosten



Detail Hauseingang

6. OBJEKTFOTOS III



Ansicht Rückseite Südwesten



Garten hinter dem Haus

7. OBJEKTFOTOS IV



Gartenhaus



Detail Dachüberstand



Bereich südöstlich des Hauses



Zufahrt Im Bereich der Straße



Mülltonnenplatz



Straße Rembrook

8. OBJEKTFOTOS V (ERDGESCHOSS)



Eingang



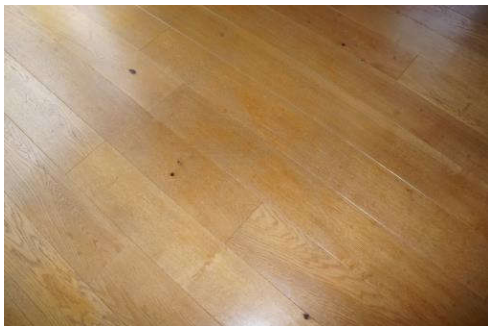
Hauswirtschaftsraum



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Fußboden Detail Wohnzimmer



Gäste WC / Bad

9. OBJEKTFOTOS VI (DACHGESCHOSS)



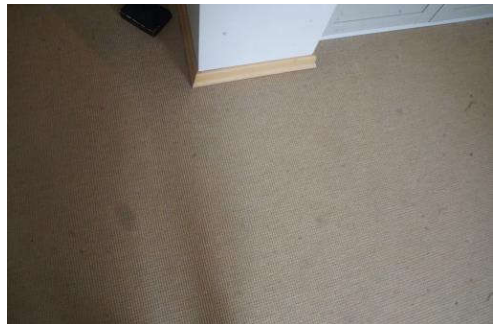
Geschosstreppe



Badezimmer/WC Bild 1



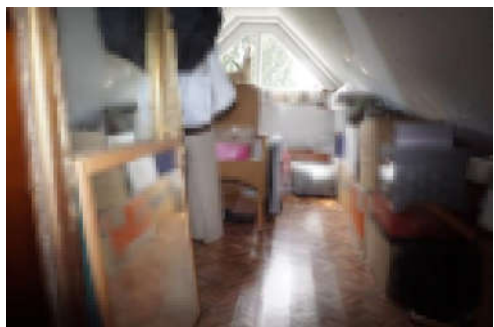
Badezimmer/WC Bild 2



Detail Fußboden im Flur



Treppe zum Spitzboden

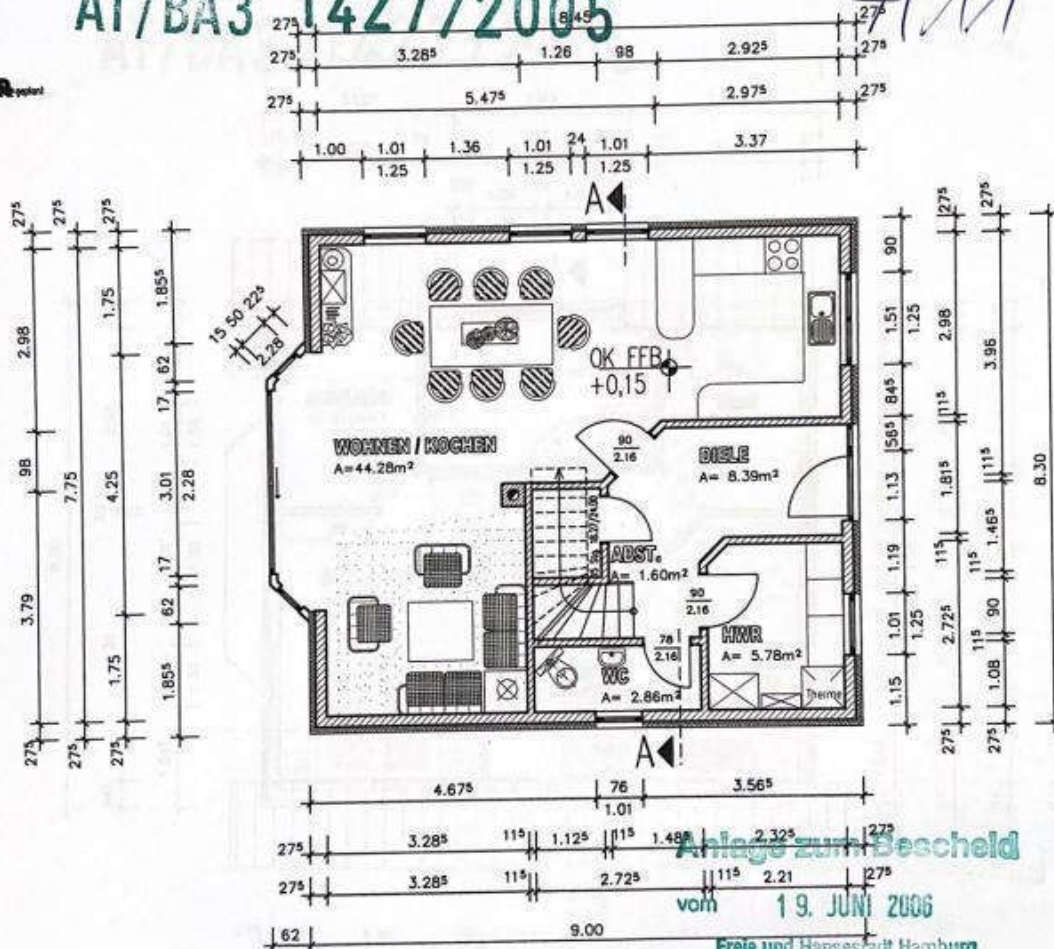


Spitzboden

10. GRUNDRISS ERDGESCHOSS

AT/BA3 1427/2005

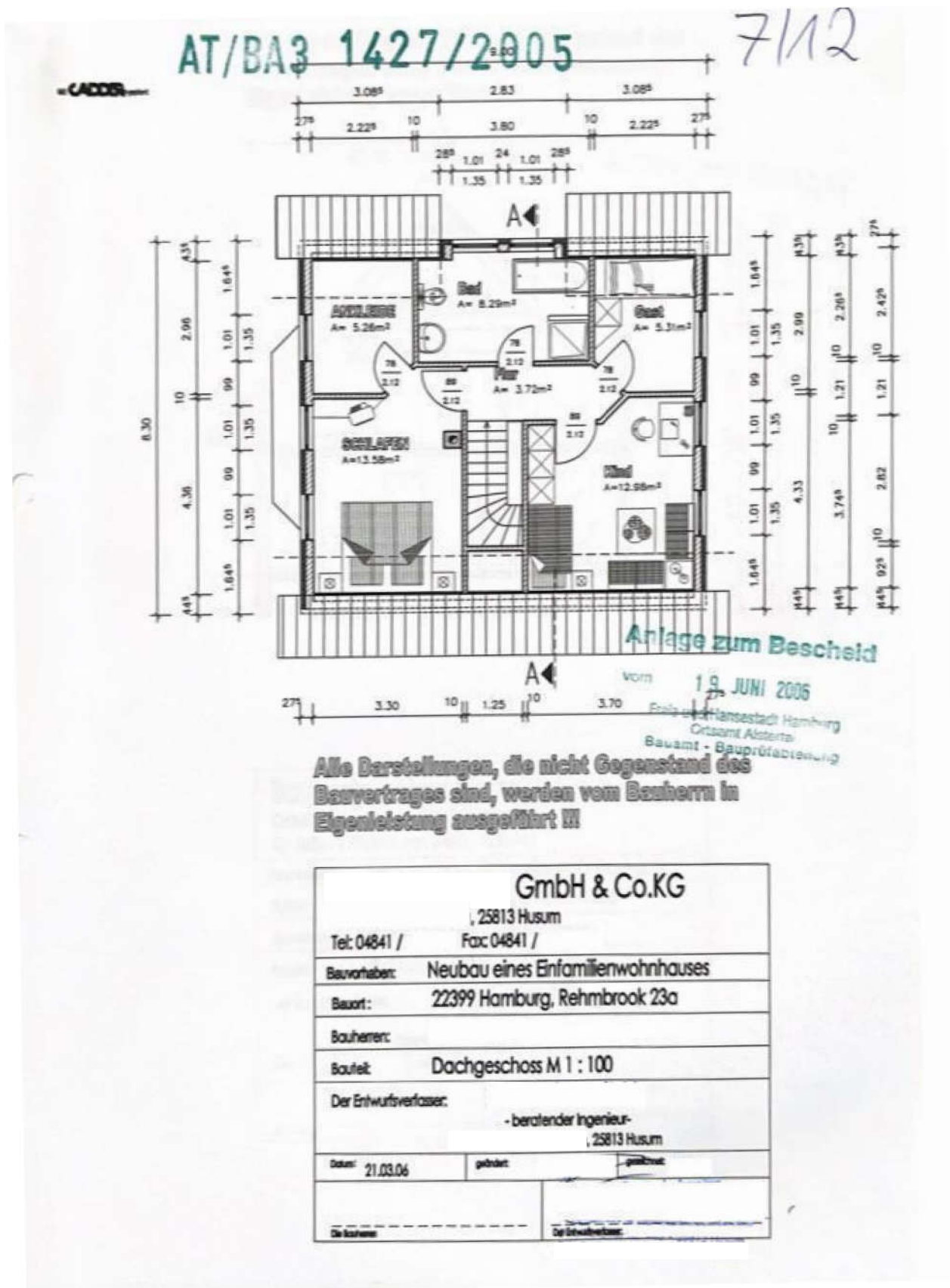
mit CADDIS system



Alle Darstellungen, die nicht Gegenstand des Bauvertrages sind, werden vom Bauherrn in Eigenleistung ausgeführt !!!

GmbH & Co.KG		
, 25813 Husum		
Tel: 04841 /	Fax: 04841 /	
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses	
Bauort:	22399 Hamburg, Rehmbrook 23a	
Bauherren:		
Bauteil:	Erdgeschoss M 1 : 100	
Der Entwurfsverfasser:	- beratender Ingenieur - , 25813 Husum	
Datum: 21.03.06	geändert:	gezeichnet:
Der Bauherr:		Der Entwurfsverfasser:

11. GRUNDRISS DACHGESCHOSS

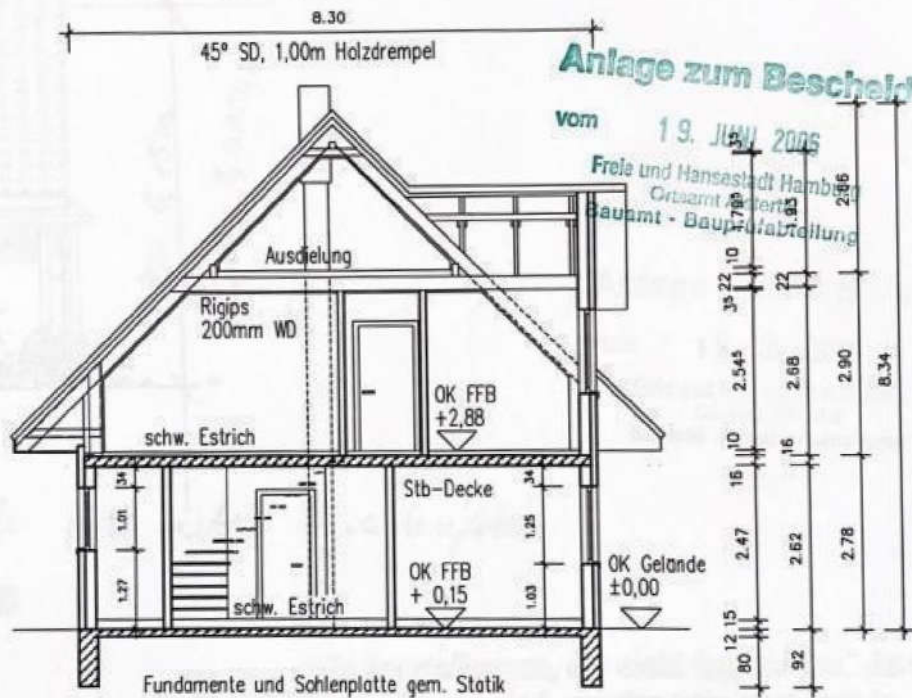


12. SCHNITT

AT/BA3 1427/2005

7/13

Alle Darstellungen, die nicht Gegenstand des Bauvertrages sind, werden vom Bauherrn in Eigenleistung ausgeführt !!!

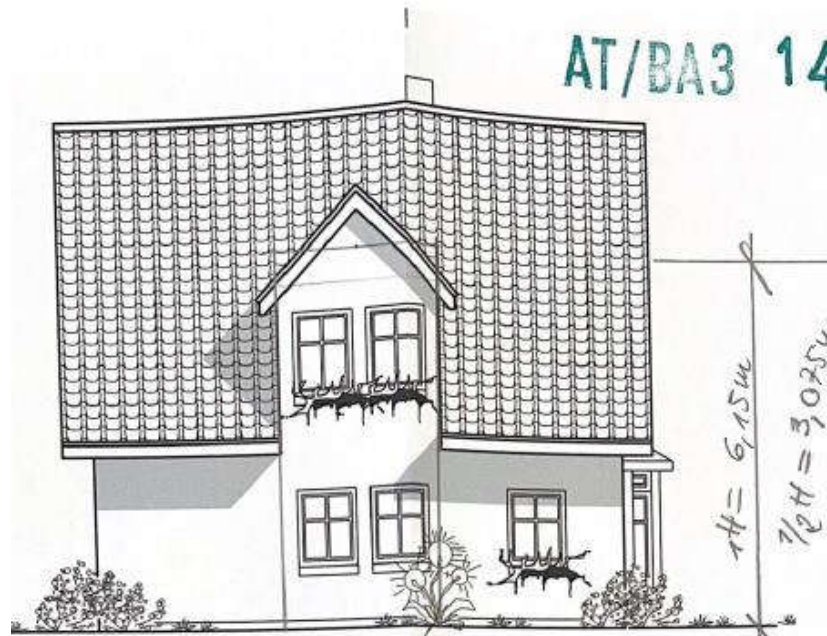


GmbH & Co.KG		
, 25813 Husum		
Tel: 04841 / Fax: 04841 /		
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses		
Bauort: 22399 Hamburg, Rehmbrook 23a		
Bauherrn:		
Bauteil: Schnitt M 1 : 100		
Der Entwurfsverfasser:		
- beratender Ingenieur - , 25813 Husum		
Datum: 21.03.06	geändert:	gezeichnet:
Die Zeichnungen		
Der Entwurfsverfasser ist für Tragwerksplanung und Bauphysik		

Tel.: 0 48 41-

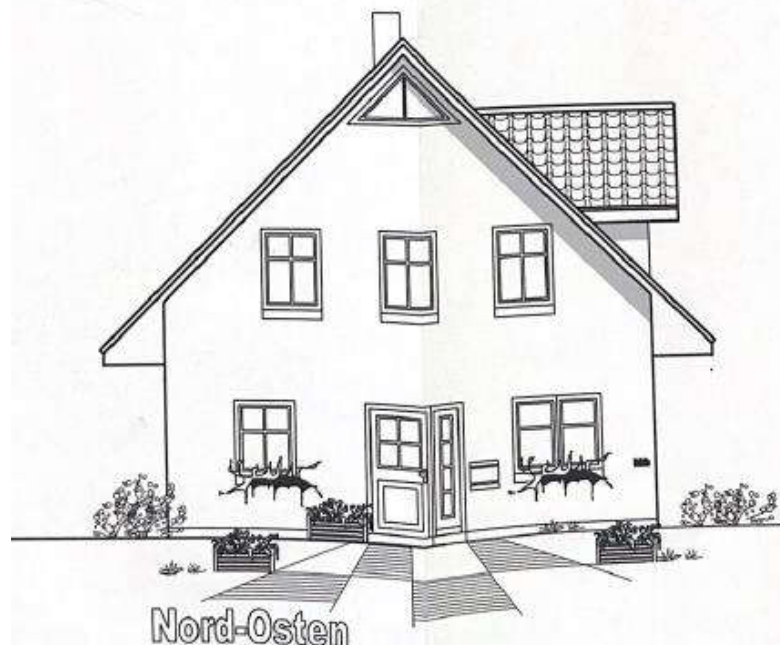
• 25813 Husum
• Fax:

13. ANSICHTEN I



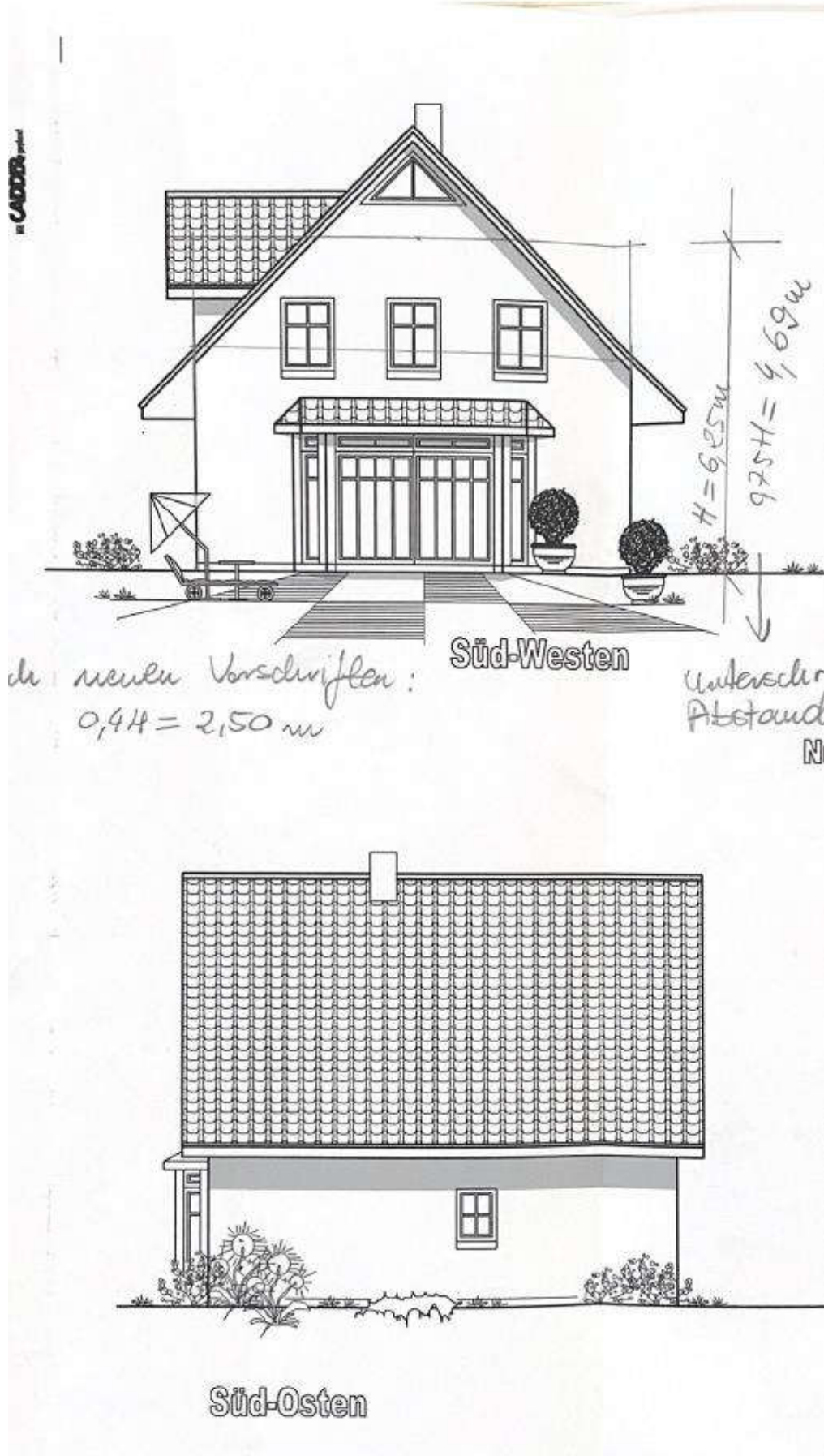
Nord-Westen

*Erweiterung der
Oberfläche um 1,34 m nach dem alten*
Nur zur Ansicht - nicht zur Maßnahme!!!



Nord-Osten

14. ANSICHTEN II



15. BAUBESCHREIBUNG 1/4

HS-Lauch

AT/BA3 1427/2005

71/19

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorlVO)

1	Bauherr	und
2	Lage des Grundstücks, Straße, Ort, Flur, Flurstück	Rehmbrook 23a, 22399 Hamburg – Poppenbüttel, Baublock 519/068, Flurstück Teil aus 2392
3	Zum Bauantrag vom	23.03.2006
4	Bezeichnung des Bauvorhabens	Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	ebene Fläche als Bauland
6	Straßenbau	☒ vorhanden ☐ in Ausführung ☐ vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als ☐ vorgesehen als ☐ Mischsystem ☒ Trennsystem ☐ Regenabwasserkanal ☐ Klärgrube ☐ Sammelgrube (diffusibel) ☐ Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	☒ Anschluss an öffentliche Wasserleitung vorhanden ☐ Anschluss an öffentliche Wasserleitung vorgesehen ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden ☐ vorgesehen
10	Gasversorgung	☒ vorhanden / Erdgas ☐ vorgesehen als Erdtank / Erdgas
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	gemischter körniger Boden
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	mitteldicht gelagert zul. $B = < 0,15 \text{ MN/m}^2$
13	Pfahl- bzw. Plattengründung	entfällt
14	Grundwasserstand m unter Terrain	ca. 3,00m unter Terrain
15	Drainageart	entfällt

Gebäude Rohbau

16	Fundamente	Streifenfundamente in B 15, frostfrei gegründet, Bemessung gem. Statik
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe ü. Gelände	Sockel ca. 15 cm

16. BAUBESCHREIBUNG 2/4

2

18	Außenwände	Wandaufbau	17,5cm armierte Porrenbeton, 100mm Wärmedämmputz
19	Erdgeschoß	Material und Farbe	Putz hell
20	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
21	Obergeschoß	Material und Farbe	entfällt
22	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
23	Obergeschoß	Material und Farbe	entfällt
24	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
25	Dachgeschoß (Giebel, Drempel)	Material und Farbe	Holzdrempel gem. Statik, ca. 100cm, sonst wie Pos. 18 + 19
26	Wohnungstrennwände, Treppenraumwände, Brandwände		entfällt
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	17,50cm bzw. 11,50cm Porenbeton gem. Statik
28		nicht tragende	10cm Porenbeton gem. Statik
29	Decken (Gesamtkonstruktion, einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	entfällt
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Kiestragschicht, Sperrfolie, Stahlbetonsohle gem. Statik, Schweißbahn, 15cm schw. Estrich, Teppichboden, Fliesen oder Laminat
31		Wohnungs(trenn)decken	Stahlbetondecke gem. Statik, 10cm schwimmender Estrich, Teppichboden, Fliesen oder Laminat
32		Decken über Durchfahrten	entfällt
33		Decken unter Durchfahrten	entfällt
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	entfällt
35		Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	200mm WD, Folie, Gk-Platten
36		Abseitenwände	entfällt
37	Dach	Konstruktion	Satteldach 45° aus Schnittholz A/B, Güteklasse II, Konstruktion gem. Statik, 100cm Drempel
38		Eindeckung Material und Farbe	Betondachplatte auf Lattung und Konterlattung, Farbe : anthrazit

17. BAUBESCHREIBUNG 3/4

3

39	Treppen	Außentreppen	entfällt
40		Kellertreppen	entfällt
41		Geschoßtreppen	1/4gewendelte Treppe, 15 Steigungen, 0,90m, Treppen- und Brüstungsgeländer h = 90cm ab OK FFB
42		Boden- und Spitzboden- treppen	wärmedämmte Einschubtreppe
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 + 4122)	Horizontale und vertikale Sperre aus Bitumen- oder PVC-Bahnen
45		Holzschäden (DIN 68 800 u.a.)	vorbeugender Holzschutz durch konstruktive Ausbildung wie auch Imprägnierung
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Schutzanstrich wo erforderlich
47		Brand (DIN 4102)	Ausführung F 30 Feuerlöscher nach Vorschrift
48		Blitz (DIN 57 185)	

Gebäude - Ausbau

49	Fenster	Material	Kunststoffprofile, weiß
		Konstruktion	Dreh- bzw. Dreh-Kipp oder feststehend Sprossen im LZR
		Verglasung	Wärmeschutzverglasung K-Wert : 1,1
50	Türen Material, Konstruktion, Beschluss	Treppenraumabschluß-Türen zum Kellerschoß	entfällt
		zu allg. zugänglichen Fluren	Holztüren mit umlaufender Dichtung überfällte Ausführung und Drückergarnitur
		zum Dachraum	entfällt
51	noch Türen	Wohnungsabschlußtüren	Kunststoffprofile mit Lichtausschnitt aus Wärmeschutzverglasung K-Wert : 1,1, wärmedämmter Füllung (Rodenbergerfüllung), 3-fach Verriegelung, Drückergarnitur, Sicherheitschloss
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, u. a.) Innenbelüftung		2 WC-Becken, 1 Durchbecken, 1 Badewanne(n), 1 Waschtische(e) Bidet, 1 Handwaschbecken, 1 Küchenspüle(n)
53	Abstellraum	innerhalb der Wohnung	HWR : 5,78m ²
54	Loge, Größe in qm	außerhalb der Wohnung	entfällt
55	Gemeinschaftsräume (Größe in qm)	Waschküchen	entfällt
		Trockenraum (-räume)	entfällt
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen, (Größe in qm)		entfällt
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenlift, Abfalleinrichtung, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		entfällt

18. BAUBESCHREIBUNG 4/4

Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen, (Höhe, Bauart)

58	Straßeneinfriedigung	vorerst lebende Hecke
59	seitliche und hintere Einfriedigung	vorerst lebende Hecke
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1 Stellplatz
61	Befestigung der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangsweg, Stellplätze	Ökopflaster im Bereich der Zuwegungen und Terrassen
62	Anlagen für Abfälle	Mülleimer nach örtl. Vorschrift, Entsorgung durch ein zugel. Unternehmen
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stock)	entfällt
64	Spielplatz für Kinder (in qm)	entfällt

65	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
		Husum, den 23.03.06
	Ort, Datum	Ort, Datum
		<i>Herzfelder Ingenieur</i>
	Unterschrift des Entwurfsverfassers	Unterschrift des Bauvorlageberechtigten

19. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1443547
13. Februar 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Rehmbrook 23a

Für das Flurstück 7626 ---

der Gemarkung Poppenbüttel ---

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

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

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

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

20. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 13.02.2023
Auftragsnummer: 833-2023-1443547

Flurstück 7626 Gemarkung Poppenbüttel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Rehmbrook 23a,
Fläche: 470 m²
Tatsächliche Nutzung: 470 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Poppenbüttel
Grundbuchblatt 11753
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 2.1

2.2

21. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTENHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

Hauke Kruse
Oberstraße 18A
20144 Hamburg

-A21-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
Bodenschutz / Altlasten
Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
A21

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg

Fax: +49 40 4279-40373
Ansprechpartnerin

E-Mail: Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: 1138/2023
23.06.2023

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg, AZ: 802 K 4/22
Rehmbrook 23a, Flurstück 7626

Sehr geehrte

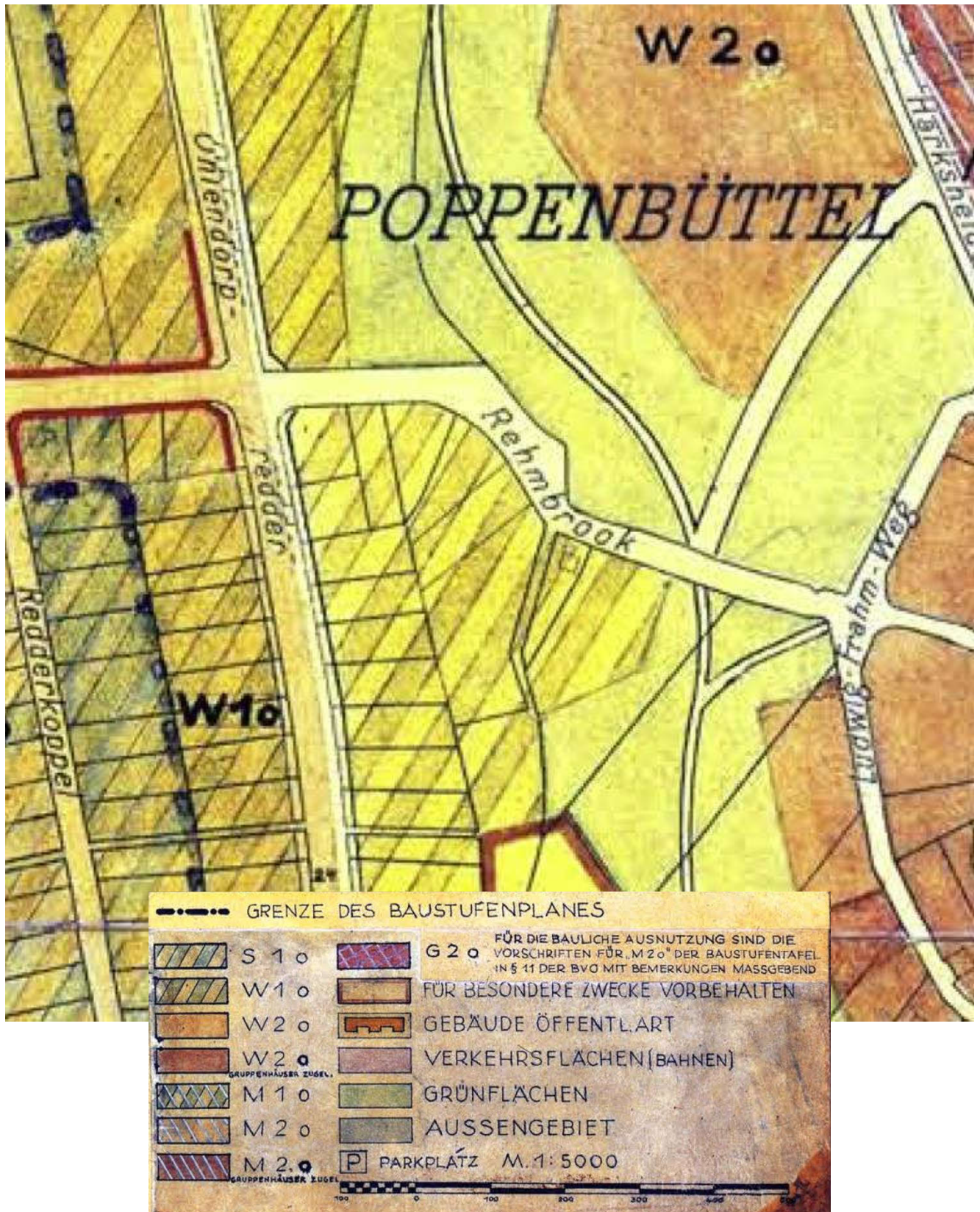
für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr – **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung/

22. AUSZUG AUS DEM BAUSTUFENPLAN POPPENBÜTTEL



23. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



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

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

HAUKE | KRUSE

Oberstraße 18a

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 26 23 -

Telefax 040 - 4279 23020

Zentrale - 4242

Ansprechpartner:

Zimmer: 16

Funktionspostfach:

anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B321/1 PB 11753

Hamburg, 08.05.2023

802 K 4/22

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Rehmbrook 23a
Grundbuch:	Poppenbüttel
Blatt:	11753
Flurstück:	7626

Erschließungsbeiträge

Die Straße Rehmbrook ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Rehmbrook liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

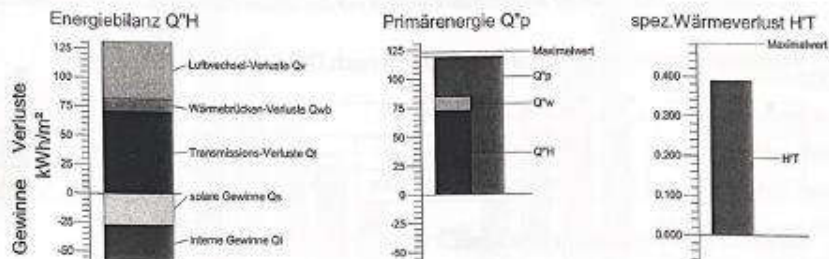
24. AUSZUG AUS DER ENEC-BERECHNUNG

Ingenieurbüro Frank Czernitzki * Osterhusumer Str. 44b * 25813 Husum
Telf.: 04841 665740 Fax: 665741

Hamburg

Variante 3: 22. Sep 2006 10:22:15

ENERGIEBILANZ



nutzbare Gewinne	[kWh/a]	Verluste	[kWh/a]
solare Gewinne $\eta \cdot Q_s$	3749	Transmission Q_t	10715
interne Gewinne $\eta \cdot Q_i$	4334	Wärmebrücken Q_{wb}	1532
		Lüftungsverluste Q_v	6806
		Nachabsenkung Q_{na}	-641
		solar opake Bauteile $Q_{s, \text{opak}}$	-420
			17991
=> Jahresheizwärmebedarf Q_h 9909 [kWh/a] + Trinkwassererwärmung Q_w 1716 [kWh/a]			

eine Nachtabschaltung wurde : berücksichtigt
Anlagenaufwandszahl a_p : 1.405
Nutzfläche : 137.3 m^2
Gebäudeart : Wohngebäude
Jahresheizwärmebedarf $Q'p$: 72.16 $\text{kWh/m}^2\text{a}$

Endergebnis der EnEV-Berechnung

Jahres-Primärenergiebedarf $Q'p$: bezogen auf die Gebäudenutzfläche	118.9 [$\text{kWh/m}^2\text{a}$]
maximal zulässiger Jahres-Primärenergiebedarf:	123.2 [$\text{kWh/m}^2\text{a}$]
spezifischer Transmissionswärmeverlust H_T : der Gebäudehülle	0.390 [$\text{W/m}^2\text{K}$]
maximal zulässiger spezifischer Transmissionswärmeverlust:	0.484 [$\text{W/m}^2\text{K}$]

die maximal zulässigen Grenzwerte werden eingehalten.

Randbedingungen

Sommerlicher Wärmeschutz:

Nach § 3 Absatz 4 der EnEV braucht für einen Gesamtflächenanteil $\leq 30\%$ keine Überprüfung des sommerlichen Wärmeschutzes durchgeführt werden.

25. BODENRICHTWERTAUSKUNFT 01.01.2024



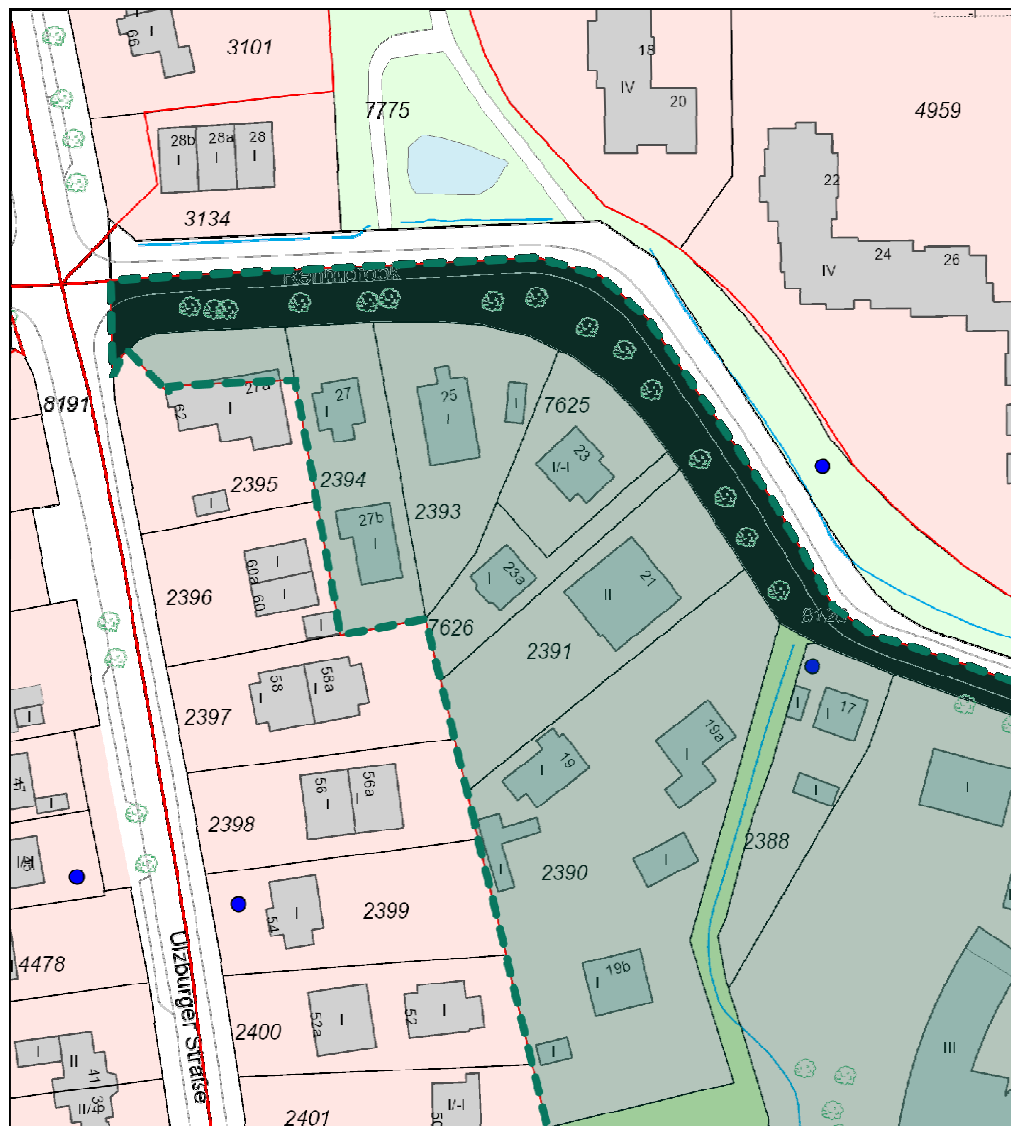
Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01135023



0 10 20 30 40m

Legende

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Maßstab 1:1000

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 27.05.2024



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01135023

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	900	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	627,21 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	P Pfeifenstielgrundstück	
Grundstücksfläche	470	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	707,33 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rehmbrook 17
PLZ, Gemeinde	22399 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Poppenbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	67009
Baublock	519068

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de