

# GUTACHTEN

---

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

**steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung**

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



Verkehrswert des mit einem Wohnhaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstücks  
Bredenbekstraße 6a in 22397 Hamburg-Wohldorf-Ohlstadt  
zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2024

**1.635.000,- EURO**

802 K 15/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / VII mit 46 Seiten zuzüglich 20 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Bredenbekstraße 6a in 22587 Hamburg-Wohldorf-Ohlstedt“. Typologisch existieren ein Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1997 mit 1 Vollgeschoss, Walmdach, Loggia und Vollkeller sowie eine Anbau-/Doppelgarage.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Ohlstedt, Blatt 2029 und besteht aus dem Eigentum an dem 1.800qm großen Flurstück 1819 der Gemarkung Ohlstedt. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen ebenso. Das Haus verfügt über eine gehobenere, tw. etwas ältere Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Instandhaltungszustand. Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung von 1997. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 282qm; sie ist i.W. verteilt auf 9,0 Zimmer, Wohnküche, 3 Sanitärräume, Galerie, Wintergarten und Flur-/Nebenflächen.

Es wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt; das Objekt wird von der Eigentümerin nebst Familie genutzt. Es bestehen Genehmigungsvorbehalte für Teilbereiche/-nutzungen.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.635.000,- € \*  
1.700.000,- € (nachrichtlich: ohne Sonder-/Minderwerte)

Kennzahlen*:	5.798,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	62,3 %	Bodenwertanteil, relativ
	1.018.170,- €	Bodenwertanteil, absolut
	53 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	28.10.2024	Wertermittlungsstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Ertragswertermittlung	31
4.4 Vergleichswertermittlung	37
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	39
5.2 Plausibilitätsprüfung	40
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	43
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>45</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>46</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg vom 31.07.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

<b>AG HH-Barmbek</b>	<b>Grundbuch von Ohlstedt / Blatt 2029 / Bestandsverzeichnis</b>
----------------------	--

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Ohlstedt
• Flurstück	1819
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Bredenbekstraße 6a
• Größe	1.800qm

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 28.10.2024. Anwesend zum Termin waren der Ehemann der Eigentümerin (Abt. I/Nr. 4) sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück und Innenräumen des Bewertungsobjekts war möglich.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Es lagen vom Ehemann der Eigentümerin Angaben zu Gebäude- bzw. Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden von den Parteien bis zur Gutachtenfertigung nicht zur Verfügung gestellt.



## Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

## Hinweis zum Urheberrecht

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



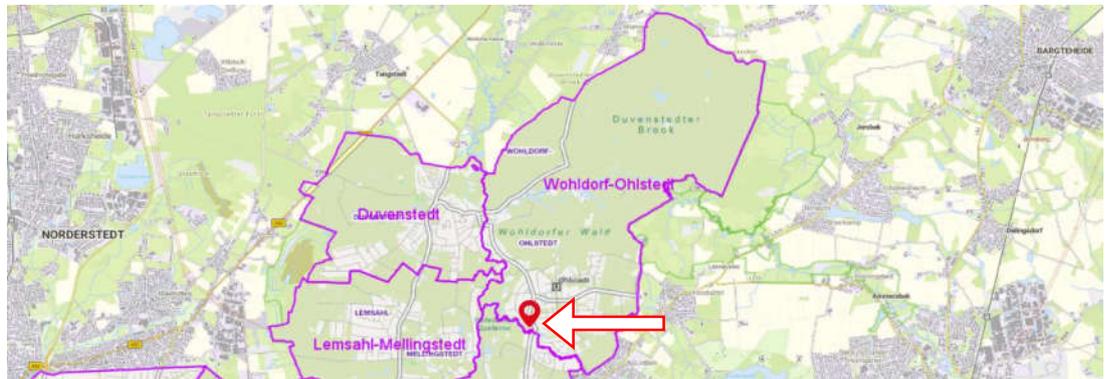
## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

---

#### Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt, ca. 17,8km nördlich des Stadtzentrums, nahe der Stadtteilgrenze zu Bergstedt bzw. 0,8km südlich der Stadteilmittle.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

**Siedlungsgefüge** Der Stadtteil ist der sog. „Äußeren Stadt“ in den Walddörfern an der nördlichen Stadtgrenze zuzurechnen und wird geprägt durch tw. repräsentative Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäuser sowie die Nähe zu mehreren weitläufigen Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

In Wohldorf-Ohlstedt leben rd. 4.800 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein überdurchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum und EKZ „Walddörfer Rondell“ (3,0km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im weiteren Umfeld; zur Naherholung bieten sich z.B. das Naturschutzgebiet „Rodenbeker Quellental“ an.

**Verkehrslage** Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 13,1km, zur Autobahn ca. 17km (A7: Schnelsen-Nord), zur Bahnhaltestelle ca. 1,5km (U1: Ohlstedt) und zum Linienbus ca. 0,4km (176/276: Bredenbekstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Wohldorfer Damm (ca. 100m); die Verkehrslage ist mäßig.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Teil von Wohldorf-Ohlstedt nahe der Stadtteilgrenze zu Bergstedt bzw. innerhalb eines kleinräumlichen Siedlungsgebiets zwischen dem Stauteich „Hörndiek“ und der Bredenbekkoppel (je 150m nach Südosten/-westen).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmalkartierung © FHH, LGV

**Nachbarumfeld** Die „Bredenbekstraße“ bildet die Verlängerung des Wohldorfer Damms nach Norden und ist am Standort als 2-spurige Straße mit tw. stärkerem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser bzw. Villen der Baujahre ab 1930ff (sowie tw. aus jüngerer Zeit) und eine offene Blockbebauung auf größeren Grundstücken. Ca. 200m nach Norden und Osten liegen weitere Bereiche mit tw. repräsentativen Bauten. Der Grünbezug ist überdurchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige/nicht vorhanden.

**Lageeinordnung** Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind auch Bereiche südlich der „Diestelstraße“, im „Alsterhang“ oder „Haselknick“. Der gering verdichtete/homogene und tw. repräsentative Quartierscharakter ohne Gewerbenutzungen sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten sind positiv; nachteiliger ist die schwach ausgeprägte Zentralität bzw. Distanz zu Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresswert: 607,00; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im untersten Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine mittlere bis gute, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 1819 der Gemarkung Ohlstedt (Bredenbekstraße 6a) wird im Liegenschaftskataster /Grundbuchauszug mit einer Größe von 1.800qm geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Wohldorf-Ohlstedt“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück verfügt über einen i.W. regelmäßigen Zuschnitt in Form eines Pfeifenstils mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 4m, die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 40m (am Pfeifenkopf); auf die Zufahrt entfällt eine Fläche von rd. 4,0m x 64m (256qm). Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück 1819 ist bebaut mit 1 Wohngebäude. Dieses befindet sich ca. 78m ab Fahrbahn im nördlich-zentralen, straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht grenzstehend, aber tw. mit einer Garage angebaut (diese liegt rd. 1,0m von der nördlichen bzw. östlichen Grenze entfernt). Der Hauszugang erfolgt von Osten; die Grundstückszufahrt über den Pfeifenstil ebenso. Insgesamt liegen am nördlichen Grenzverlauf beengte und im süd-westlichen Bereich durch höhere Vegetation verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor. Nach Westen grenzt ein Naturschutzgebiet an.

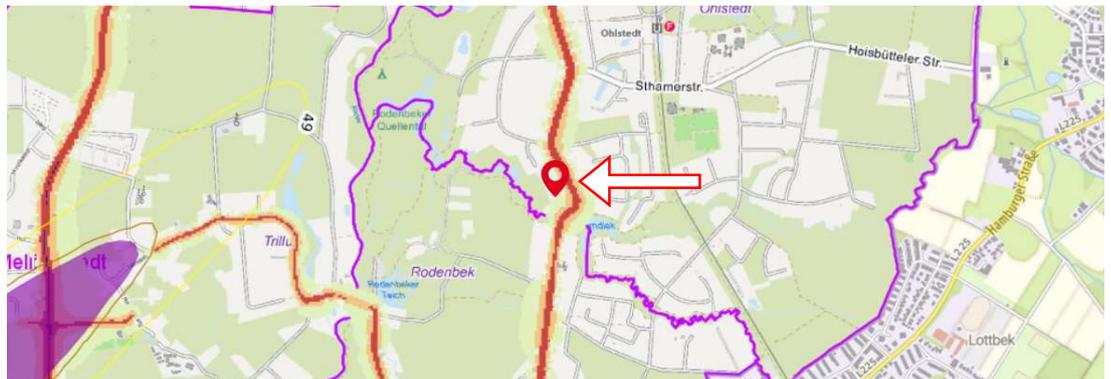
## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 08.09.2024 liegt das Flurstück 1819 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Bredenbekstraße“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung sowie Gehwegen, aber ohne Parkbuchten ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



## Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 1819 liegt in Hinterlage bzw. etwa 80m von einer nicht verkehrsberuhigten, stärker befahrenen Stadtstraße entfernt (> Verbindung des Stadtgebiets nach Bergstedt im Süden und Duvenstedt in Norden).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

**Lärmkarte** Gemäß Lärmkarte ist im östlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 55-59 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) verzeichnet. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Des Weiteren liegt das Flurstück rd. 1,6km nordöstlich einer Flugschneise des Flughafens Hamburg. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige (hier wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7,0-10,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 10,0m unter Gelände ein sandiger bis toniger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.



## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 07.04.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Ohlstedt / Blatt 2029
--------------	-------------------------------------

---

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

**Anmerkung** Aus der Eintragung Nr. 4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

### 2.2.2 Bauplanungsrecht

---

#### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 1819 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Wohldorf-Ohlstedt 17“
-------------	--------------------------------------

---

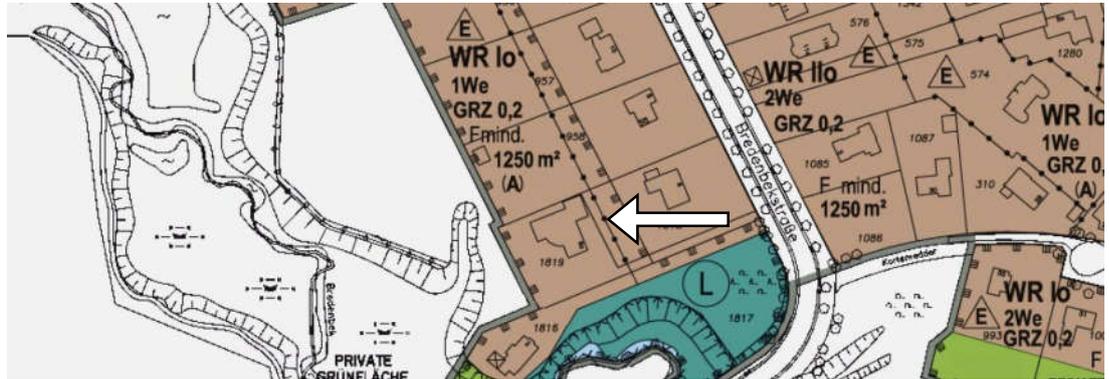
- |                    |   |
|--------------------|---|
| • Ausweisung       | WR – I – o – GRZO,2 – E – 1We – F min. 1.250qm – (A)            |
| • Feststellung     | 17.05.2006  |
| • Planrecht i.V.m. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990/22.04.1993 |

**Anmerkung** Für das Flurstück 1819 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise sowie Grundflächenzahl (GRZ= 0,20); es sind nur Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit je angefangener 2.500qm Grundstücksfläche als Höchstmaß zulässig und als Mindestgrundstücksgröße 1.250qm bestimmt.

Nach §2 Nr. 4 der Verordnung über den B-Plan beträgt der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung 25m bzw. zur hinteren Grundstücksgrenze 10m sowie die zulässige Bautiefe 18m. Nach §3 (1) BauNVO dient das Grundstück dem Wohnen; nach §3 (3) BauNVO sind Ausnahmen für bestimmte (Gewerbe-)Nutzungen möglich.



Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine wesentliche Über- bzw. Unterausnutzung des Grundstücks (> Abschnitt 4.1.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

### Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

Hamburg gilt als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Für Gebäude mit >5 Wohneinheiten ist die „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ zu beachten.

**Denkmalschutz** Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

**Schutzgebiete** In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Das Grundstück grenzt nach Westen unmittelbar an das „Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental“.



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 19.09.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Bredenbekstraße 6a
• 07.1996 (00270/96)	Genehmigung/Errichtung Einfamilienhaus (1WE) mit Doppelgarage (Ursprungsbaujahr: Fertigstellungsmitteilung vom 05.1997)
• 07.1996 (00270/96)	Ergänzungsbescheid 1 zum Garagenvorplatz

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

Keine Vorgänge liegen mir vor für die Nutzung des Garagendaches und von 2 Kellerräumen zu Aufenthalts-/Schlafzwecken, die Errichtung eines Carports, eines aufgeständerten Spielhauses sowie eines Außenpools; diesbezüglich bestehen u.U. Nutzungs-/Genehmigungsvorbehalte (> § 75f HBauO). Nachrichtlich ist zu beachten:

Nach §6 (7) HBauO sind in Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, nur 1-geschossige Garagen bzw. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten zulässig.

Nach §31 (1) HBauO müssen für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Laut Absatz (2) kann der zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Gemäß §35 (4) HBauO müssen Fenster, die als Rettungswege nach § 31 (2) dienen, im Lichten >0,90m x 1,20m groß und <1,20m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Diese Anforderungen werden in den o.g. ausgebauten Garagendach- bzw. Kellerräumen m.A.n. nicht erfüllt.

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1819 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 24.06.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß von der Eigentümerin nebst Familie genutzt und nicht vermietet. Hinweise zu Mietverträgen, Mietvorauszahlungen/-preisbindungen oder Baukostenzuschüssen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienwohnhaus des Ursprungsbaugeschäftes um 1997 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach, Loggia und Vollkeller sowie eine Anbau-/Doppelgarage.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts ebenso. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Säulen / Loggia (gartenseitig) sowie 6 Dachgauben gegliedert. Südseitig existiert ein kleiner Wintergartenanbau unterhalb des Dachüberstands. Die Fassadenansichten sind in hellem, strukturiertem Ziegelstein bzw. Resopal- und Holzschalung (Gauben) ausgeführt.



**Fassade/Rohbau** Außenwände EG-DG: 47,0cm Mauerwerk; KG: 36,5cm Mauerwerk mit 4cm Perimeterdämmung. Fassade 2-schalig mit 24cm KSL + 4cm Mineralfaserdämmung + 4cm Luftschicht + 11,5cm Verblender. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände auf Massivfundament/20cm-Betonsohlplatte. Geschosdecken in Stahlbeton über KG/EG mit schwimmendem Estrich bzw. als Holzbalkendecke über DG.

**Dach/-indeckung** Versetzte Walmdächer in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, Tonpfannendeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Ausbau in der unteren Dachebene zu Wohn- und im Spitzboden zu Lagerzwecken sowie mit 20cm Mineralwolle-Dämmung.

**Fenster** Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen/Sprossen/Isolierverglasung von 1997 in üblichen Formaten bzw. als 1-/2-flügelige Fenstertüren. Es existieren bodentiefe, feststehende Elemente im Wintergarten, elektrische Rollläden sowie einige Metallaußengitter.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür nebst festem Seitenfeld mit Kassetten, Zierprofilen sowie Oberlicht mit Sprossen und Isolierglasfüllung. Haupttreppe EG-DG als Massivkonstruktion (Stufen mit Fliesenbelag, Geländer/Zierstäbe in lackiertem Holz).

**Sonstige Bauteile** Satteldachgauben mit Tonpfannen und Holz- bzw. Resopalschalung; Dachloggia mit Fliesenbelag und Ziergeländer/Pfosten in lackiertem Zink.

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Diele mit hellen, achteckigen Keramikfliesen als Fußboden, Gewebetapete/Glattputz (Decke) mit hellem Anstrich sowie Zierleisten. Offener Treppen- bzw. DG-Galerieraum mit hellen Keramikfliesen/Gewebetapete/Anstrich und Dachgaube mit Kunststofffenster.

**Innentüren** Zimmertüren als schwerere Spankonstruktionen mit Zierprofil/Kassette, tw. Strukturglasfüllung/Sprossen, heller Beschichtung und i.W. glatten Zargen. Zwischen Wohnzimmer und Diele als 2-flügelige Rahmentür mit Strukturglasfüllung/Sprossen; zum Esszimmer als 2-flügelige Schiebetür.

**Oberflächen** Wohnräume mit hellen Keramikfliesen (Wohn-/Esszimmer im Diagonalverband) bzw. Laminat (DG-Schlafzimmer), Rauhfasertapete/heller bzw. farbiger Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Ausbau von Garderobe/WC-Flur analog zur Diele.

**Sanitär** Ausbau mit hellen Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschilder (raumhoch mit Bordüre, tw. marmoriert bzw. als Dekorfliese) und gehobenerer Ausstattung: Hänge-WC's, Urinal im EG bzw. Bidet im DG mit Unterputz-Spülkästen, Einzelwaschbecken, eingeflieste Wanne bzw. Duschnische mit Glastür (DG) und tw. bessere Armaturen.



**Küche** Ausbau mit hellen, achteckigen Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (marmoriert mit Bordüre; sonst Anstrich) und üblicher Ausstattung: Arbeitsfläche in Natursteinoptik mit Kochblock/Dunstesse in Glas/Edelstahl, Ober-/Unterschranke mit Kunststoff-/Glanzbeschichtung, Kompositspüle und bessere Elektrogeräte. EBK: Baujahr 1997.

**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung (Vissmann Atola-RN24; Bj. 1997). Ausbau mit Fußbodenheizung, raumluftabhängigem Kamin ohne Wärmetauscher im Wohnzimmer, tw. Konvektoren im KG und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über die Heizung mit 200L-Speicher. Entwässerung ins öffentliche Siel. Es ist eine Solarthermieanlage zur Erwärmung des Außenpools vorhanden.

**Elektro/Lüftung** Hauptanschluss im KG; Unterverteilung mit Automatenicherungen und Unterputzinstallation. Ausbau mit Klingelanlage, guter Schalter-/Steckdosenanzahl sowie Einbaustrahler. Nassräume mit Fensterlüftung. Es existieren tw. Lan/CAT-Kabel (KG).

**Nebenflächen** Keller: Zugang über Diele/Massivtreppe mit Fliesenbelag; Ausbau mit hellen Keramikfliesen/Laminat (tw.), Rauhfasertapete/Anstrich an Wänden, kassettierten Spanntüren und isolierverglasten Kunststofffenstern. Es existieren 1 Hausanschluss-/Heizraum, eine Waschküche mit Bodenablauf/Hebepumpe sowie ein weiteres Vollbad mit Keramikfliesen, 2 Waschbecken, eingeflieste Massage-/Wanne, Duschkabine, Hänge-WC und Röhrenheizkörper.

Spitzboden: Zugang über Holz-/Klapptreppe; Ausbau mit Auslegware auf Holzdielenboden und Elektrifizierung (ohne Bekleidung an Dachschrägen).

**Sonstiges/Einbauten** Diverse Einbauschränke, Kaminverkleidung in Marmor

### 3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

---

#### Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Metall- bzw. Holzzäune, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze, Böschungen und mit Betonsteinpflaster/-fliesen bzw. Waschbetonplatten angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** Eingangspodest mit Keramikfliesen, Außenpool/Außendusche/Whirlpool, Schuppen, Spielhaus und Carport in Holzkonstruktion. Ringdrainage mit Alarm/Revision.

**Nebengebäude** Doppel-/Anbaugarage in Massivkonstruktion mit Walmdach, 2 Gauben, Tonpfannendeckung, Entwässerung in Kupfer, elektrisch betriebene Leichtmetall-Schwingtore, 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Seitenausgang. Ausbau mit Keramikfliesenboden und Elektro-/Heizungs-/Wasserinstallationen. Im Dach befindet sich ein vom Haupthaus erreichbarer Wohnraum mit Laminatboden, Rauhfasertapete/Anstrich und Konvektorheizkörper.



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1997 Ursprungsbaujahr
- 2015f Ausbau Garagendach, Solarthermieanlage für Außenpool

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

**Primärstruktur** Dach: Neben Witterungsspuren/Algenbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen, Rinnen/Fallrohre und Dachdämmung stammen vermutlich aus der Zeit um 1997.

Fassade/Fenster: Es sind übliche Witterungsspuren an Vormauerziegeln erkennbar; der energetische Zustand der Außenwände ist baujahresgemäß. Die Fenster sind von 1997 und aus wärmetechnischer Sicht bedingt zeitgemäß. Im Wintergarten ist eine Glasscheibe defekt; an einem Kellerfenster sind Einbruchspuren vorhanden.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist i.W. übliche Gebrauchsspuren auf; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 1997. In Treppenträumen/Fluren sind wenige Nutzungsschäden vorhanden; die Oberflächengestaltung ist etwas älter.

**Innenausbau** Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen übliche bis wenige Gebrauchsspuren vorhanden; tw. existieren Risse an Dachschrägen und Silikon-/Fliesenfugen. Die Bodenbeläge sind aus dekorativer Sicht etwas älter.

Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen stammen i.W. aus der Zeit 1997 (KG-Bad neuer) und sind an Raumboflächen/Zubehör i.W. marktüblich. Es existieren kleinere Risse an Silikonfugen (EG) bzw. Fertigstellungsbedarf an einem Rohrkasten (KG). Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist aus älterer Zeit (ca. 1997; einige Elektrogeräte neuer) und weist i.W. übliche Gebrauchsspuren auf.



**Installationen** Hausanschlüsse, Grund-/Strangleitungen, die Heizungsanlage sowie Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro inkl. Sicherungen stammen vermutlich i.W. aus etwas älterer Zeit um 1997; vereinzelt wurden vor einigen Jahren Bauteile erneuert bzw. hergestellt (> Vorlaufpumpen, Ausdehnungsgefäß, Heizkörper etc.). Es wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

**Sonstiges** Keller: Der Ausbau in den Allgemeinbereichen (Flure, Lager-/Heizräume) stammt aus etwas älteren Zeiten und weist nutzungstypische/geringe Gebrauchsspuren auf. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar; Angaben zu einer nachträglichen/äußeren Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand. Es existieren übliche Witterungsspuren; die Gartenflächen wirken gepflegt. Die Fliesen am Pool weisen diverse Schäden/Risse auf. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Garage: Der Ausbau weist nutzungstypische/geringe Gebrauchsspuren an Raumboflächen auf (soweit aufgrund diverser Gegenstände einsehbar).

### 3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

---

#### **Vorbemerkung**

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

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten (> Seite 5).

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

**Gesamtbeurteilung** Die Anlage entspricht aus struktureller und konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Größere Maßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt. Ein Energieausweis/Wärmeschutznachweis liegt mir nicht vor.



Die Gebäudehülle macht insgesamt einen durchschnittlichen Eindruck mit einigen Witterungsspuren. Innenausbauten und die haustechnischen Installationen befinden sich ebenfalls in einem üblichen, tw. recht guten Instandhaltungszustand. Verhältnisse, die einen merkantilen Minderwert bzw. Risikoabschlag begründen würden, wurden nicht bekannt.

Der Modernisierungsgrad des Objekts entspricht - gemessen an üblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert - in Teilbereichen bedingt heutigen Anforderungen. Es sind einige energetische Maßnahmen zeitnah erforderlich (> Heizkessel) bzw. mittelfristig absehbar (> Fenster); m.A.n. ist hierfür ein Abschlag marktgerecht. Der dekorative Zustand in Küche, Sanitärräumen und an Raumbooberflächen wirkt sich dagegen nicht weiter aus.

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

	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region	
<b>Kostenansatz</b> (bezogen auf qm-Wohnfläche)	899 €/qm	0,78	1,797	1,75	2.205 €/qm
<b>Bauteil / Maßnahme / Zuordnung</b>	Bauteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor	Ansatz/ qm-WNF
Fenster/-türen (disponibel)	11,0%	0,75	1,25	0,53	120,5 €
Heizungsinallation/Kessel	9,0%	0,35	1,50	1,00	104,2 €
Summe				=	224,7 €
Zuschlag (Feuchtigkeit/Risse/Unvorhergesehenes)				0,0% =	0,0 €
Summe				=	224,7 €
Wohnflächenansatz				282,1 qm =	63.393 €
<b>Wertminderung, gerundet (= 153,- €/qm bei 425qmWNF)</b>					<b>-65.000,- €</b>

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,53
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15



## 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

### 3.3.1 Flächen

#### Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

**Bestandszahlen** Die Bauakte enthielt Grundrisse mit recht detaillierten Maßketten und Flächenberechnungen. Danach existieren rd. 295qm Wohnfläche (ermittelt nach DIN 283 und inkl. DG-Galerie zu 100% bzw. Loggia zu 50%; ohne Ausbau im Garagendach). Die Eigentümerin hat keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht.

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

- Die Loggia wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet. Für die ungenehmigte Erweiterung im Garagendach, den Durchgangsflur sowie den Galerieraum im DG halte ich einen Flächenansatz von je 50% für marktgerecht.

- Die Kellerräume K1+2 werden zu Wohnzwecken genutzt, aber erfüllen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO; sie werden v.a. aufgrund ihrer bauphysikalischen Verhältnisse nicht als Wohn-, sondern auf die Nutzfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	189 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	328 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. überschlägig nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	516 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,18
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,11

• Wohnfläche (rd.)	56,5%	282,1 qm
• Nutzfläche KG (rd.)	28,5%	142,6 qm
• Nutzfläche Sonstiges (Garage/Nebengebäude, rd.)	15,0%	75,0 qm
Summe	100,0%	499,7 qm

**Wohnfläche** (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **282 qm**



## 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Einfamilien-/Wohnhaus des Ursprungsbaujahres um 1997 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach, Keller und angebauter Doppelgarage. Es umfasst rd. 282qmWF verteilt auf 9,0 Zimmer, Wohnküche, 3 Sanitärräume, Galerieraum, Wintergarten, Loggia und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

**Aufteilung** Das Haus wird über eine zentrale Diele mit offener Treppe sowie einen Galerieraum im DG erschlossen. Wohnzimmer und Küche sind von der Diele erreichbar; das Esszimmer von 2 Seiten über vorgenannte Räume. Die Küche mit zusätzlichem Außenzugang ist zum Garten und Eingang orientiert; hieran schließt ein kleiner Wintergarten an. Im DG existieren die Schlafbereiche mit Ankleiden als Durchgangsräume sowie ein Flur zum ausgebauten Dachboden über der Garage. Es ist im EG ein Gäste-WC vorhanden; im DG ein 2-seitig zugängliches Vollbad und ein separates WC. Der Keller verfügt u.a. über 2 wohnlich ausgebaute Räume sowie ein Vollbad, jedoch keinen Außeneingang.

**Nutzwert** Bewertungsobjekt ist ein Einzelwohnhaus mit i.W. konventionellen Stilelementen in mittlerer/guter Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden durchaus erfüllt. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß, weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf und grenzt tw. an ein Naturschutzgebiet.

Das Objekt verfügt über eine gehobenerer/tw. ältere Ausstattung, eine überdurchschnittliche Wohnfläche und genügt gehobenen Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist in den Wohnbereichen tw. großzügig bemessen; aus typologischer Sicht sind guter Bewegungsraum im Hauptbad, eine geräumige Wohnküche und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche existieren recht wenige Schlafräume, relativ viele Flur- bzw. Durchgangsbereiche sowie ausreichend Abstellflächen. Die Wohnräume sind i.W. gut belichtet und von der Aussicht auf Vegetation geprägt. Es existieren Stellplatz- und Gartenflächen mit gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen). Die strukturelle Konzeption ist noch marktgerecht:

- Architektur mit etwas älteren Stilmerkmalen und durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit höherem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit großzügigen Teilbereichen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,77m (EG), 2,40m (DG; unter Schrägen tw. weniger); 2,32m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist objekt-/größenbedingt erhöht. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

**Gesamtbeurteilung Nutzwert**

**gehoben**



## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 1997 angenommen. Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 53 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 27 Jahren Baualter). Für die Garage sind 60 Jahre GND bzw. 33 Jahre Restnutzungsdauer anzusetzen.

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

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

<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (EFH)</b>	<b>53 Jahre / 27 Jahre Alter</b>
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Garage)</b>	<b>33 Jahre / 27 Jahre Alter</b>



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

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



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

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

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### **Bodenrichtwertauskunft**

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

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart   | Ein-/Zweifamilienhäuser / Freistehend |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 3.000qm / -                           |
| • Richtwertgrundstück / Nr.    | Bredenbekstraße 10 / 011 36 384       |

<b>Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)</b>	<b>516,28 €/qm</b>
---	--------------------

#### **Objektspezifischer Bodenwertansatz**

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 531,- €/qm (zum 31.12.2020), 673,- €/qm (zum 01.2022) und 606,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche (1.800qm) und die Gebäudeart/-stellung als freistehendes Einfamilienhaus zunächst ein Ausgangswert von 590,82 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

**Lageanpassung** Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Aussichts-/Sonnen-/Wasserlagen etc.) sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die Nähe zum Naturschutzgebiet ist hier bereits berücksichtigt. Eine Anpassung ist für den recht hohen Anteil der Zufahrtsfläche am Grundstück marktgerecht; diese Fläche entspricht nicht dem Nutzungswert von Bauland (= 256qm = 4,0 x 64m; 14,2% des Flurstücks).

In Anlehnung an den Wertansatz für öffentliche Straßenverkehrsflächen (laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz max. 20% vom Wohnbaulandwert eines unbebauten Grundstücks in gleicher Lage) halte ich einen Abschlag von 30% auf den Zufahrtsanteil für angemessen (= 177,- €/qm = 591,- € x 0,30). Die Fläche ist relativ groß und liegt recht weit vom Gebäude-/Gartenbereich entfernt, kann aber zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) mit herangezogen werden und dient ausschließlich der privaten/eigenen Erschließung.

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

Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Eine Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan nicht (> Seite 10f).

• Bauland/Haus (1.800qm x 590,82 €/qm)	1.063.476,00 €
• Abschlag Zufahrtsflächenanteil (256qm x 177,00 €/qm)	- 45.312,00 €
Summe	= 1.018.164,00 €

**Bodenwertansatz (1.018.164 € : 1.800qm) 565,65 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **516,28 €**

**1. Eingangsdaten**

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	3000,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1800,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	565,65
Ausgangswert ( €/qm )	=	516,28
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	565,65
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	565,65
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	565,65

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

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	1.018.170,0
Grundstücksflächenanteil ( qm )	=	1.800,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	565,65
Sonstiges ( € )	=	0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **1.018.170,0 €**

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>1.018.170 €</b>
--	---	--------------------



## 4.2 Sachwertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

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

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

---

#### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (EG, KG, DG)	516qm	100,0%	2.828,- €/qm	2.828,- €/qm
Garage	96qm	100,0%	1.467,- €/qm	1.467,- €/qm
<b>EFH</b>	<b>516qm</b>	<b>100,0%</b>		<b>rd. 2.828,- €/qm</b>
Plausibilisierung: (2.828,- €/qm x 516qmBGF) : 282qmWF =				rd. 5.175,- €/qmWF

#### Baunebenkosten (BNK)

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

**Baunebenkostenzuschlag (17% bzw. 12% in NHK berücksichtigt) 0,0%**



## Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

**NHK-Zuschläge** Ein Bauteil-Zuschlag wird für die Gauben (6x 1.000 €) und den Wintergarten (> 9,0qm x 1.500 €) angesetzt; das Bewertungsobjekt ist im Übrigen über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz für Einbauten ist hier nicht anzusetzen.

**Außenanlagen** Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; Zeitwert-Zuschläge vom Gebäudesachwert sind hier für den Carport und den Außenpool mit Solarthermie marktgerecht (> insgesamt 2,5%).

<b>Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen</b>	<b>19.500,- € / 0,- € / 0,- €</b>
<b>Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)</b>	<b>2,5 %</b>

## Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

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

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>EFH: 0,3375 / Garage: 0,4500</b>
-----------------------------------	-------------------------------------

## Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

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



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 710,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) <sup>0,1902</sup> (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0230
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) <sup>-0,3558</sup> ((2.100.289,- € / 915.202,- € = >1,87, dann 0,80)	x	0,8000
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 48,5%)	x	0,9372
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 1.800qm / 600 qm) <sup>-0,1138</sup>	x	0,8825
• Stadtteilfaktor	(Wohldorf-Ohlstedt)	x	1,0020
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse ab 1990)	x	1,0180
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 53 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier 100% KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=qm/120qm) <sup>0,3881</sup>	x	1,4270
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (0,00 – 3,53); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 2,00; Mittel BJ-Klasse ab 1990-99 = 2,32)	x	0,9976
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 0%)	x	1,0680
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,8469

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

**Sachwert-/Marktanpassungsfaktor** **0,85 / -15,0 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Wertmindernd** (> Abschnitt 3.2.2) **-65.000,- €**



## 4.2.3 Sachwertermittlung

### I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 1.620.315 €

		B6a(Garage)	B6a (EFH)
NHK ( €/qm/m³ )		1.467	2.828
BGF / BRI ( qm/m³ )	x	96	516
Besondere Bauteile ( € )	+	0	19.500
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	0,0
		140.832	1.479.483

1. Altersminderung ( € )	=	-63.374	-499.326
GND ( Jahre )		60	80
RND ( Jahre )		33	53
Alterswertminderungsfaktor		0,4500	0,3375

2. Besondere Zeitwerte ( € )	=	0	0
Bauteile ( € )		0	0
Einrichtung ( € )		0	0

3. Außenanlagen ( € )	=	0	24.504
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	2,5

### II. Gesamt-/Zeitwert = 77.458 1.004.662 = 1.082.119 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

### III. Sachwert (vorläufig) = 2.100.289 €

Gesamtzeitwert der Anlagen ( € )		1.082.119
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 48,5% )	+	1.018.170

### IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 1.785.246 €

Vorläufiger Sachwert ( € )		2.100.289
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,850
Zwischensumme		1.785.246
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0

### V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -65.000 €

Werterhöhend ( € )		0
Wertmindernd ( € )		-65.000

### Sachwert = 1.720.246 €

### Sachwert, gerundet = 1.720.000 €



## 4.3 Ertragswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

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

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

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

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

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



## Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M9“)	ab 131qm		12,07	17,40	14,85
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		10,05	19,40	12,40
<b>Zielbaumverfahren</b> (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	12,38	18,55	15,40	13,3%	15,40
Empirica/Value AG	-	-	14,10	3,8%	14,10
Immowelt	13,00	16,20	12,80	-5,8%	12,80
Wohnungsbörse	-	-	12,17	-10,4%	12,17
Immoportal	12,80	18,70	15,06	10,8%	15,06
mcmakler	10,11	12,72	11,68	-14,1%	11,68
miete-aktuell	13,53	20,07	13,92	2,4%	13,92
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm</b>			13,59		<b>13,59</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,10	1,42
Unter-/Obergrenze				12,17	15,01
Mietspanne; €/qm					2,84
<b>I - Einordnung typischer Merkmale</b>					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	1,00	0,71
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)			20%	1,00	0,57
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	1,00	0,57
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	1,00	0,43
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	1,00	0,57
Summe Zu-/Abschläge					2,84
<b>II - Besondere Merkmale</b>					
(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe				5,0%	0,68
Objektart (EFH mit Garten), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad				15,0%	2,04
Angebots-/Kontrahierungsabschlag				-2,5%	-0,34
Summe Zu-/Abschläge					2,38
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					5,22
<b>Wohnmiete</b> (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					<b>18,81</b>

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

**Mietansatz / Monat (nettokalt) 4.000,- € (= 14,18 €/qmWF)**



## Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 900,- € (= rd. 1,90%) angesetzt.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 960,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 15,00 €/qm Wohnfläche sowie 104,- € je Garagenstellplatz angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

**6.298,- € / 13,1 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 4,20% (bei rd. 27 Jahren Alter > Seite 22).

Da risikobehaftete oder besonders attraktive Verhältnisse Zu- bzw. Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es im Bewertungsfall einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird ein stadtteilbezogener Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen iterativ ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren abgeleitet.

Den Marktdaten zufolge resultieren objektübliche Zinssätze in einer Spanne von rd. 2,15% bis 3,10% bzw. im Mittel von 2,60%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage und Objekttyp neutral/positiv für das Risikoprofil einzustufen; die Nachfrage, Ertragsituation und Laufzeit wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,60%	Zinsspanne	0,85
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	-1,50	-0,32
Objektrisiko (Architektur/Bautyp/Gesamtkonzeption/Nutzung)	20%	-1,00	-0,17
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektgröße/-standard)	10%	0,00	0,00
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	1,00	0,17
Laufzeitrisiko (RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	25%	1,00	0,21
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		-0,11
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)	=	2,49

Ausgehend von o.g. lagebezogenen EFH- bzw. MFH-Zinssätzen ist das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt- und Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz** **2,50 %**



## Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-65.000,- €).

<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>-65.000,- €</b>
----------------------------	--------------------



### 4.3.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>						=	<b>48.000 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
B6a	100,0%	282,0	x 14,18	=	4.000,0		
STPL	0,0%	2 stk	x 0,00	=	0,0		
	100,0%	282,0	14,18		4.000,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € )		-13,1 %	=	-6.298
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	=	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,9 %	=	900
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	=	960
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm	8,8 %	=	4.230
Instandhaltung (STPL)	104,00 €/Stk	0,4 %	=	208

2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € ) = 41.702

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € ) = -25.454  
 Liegenschaftszinssatz ( LSZ in % ) 2,50  
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € ) x 1.018.170

**II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 16.248 €**

**III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 474.325 €**  
 Reinertrag der baulichen Anlagen ( € ) 16.248  
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 53 x 29,193

**IV. Ertragswert (vorläufig) = 1.492.495 €**  
 Gebäudeertragswert ( € ) 474.325  
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € ) + 1.018.170  
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € ) + 0

**V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -65.000 €**  
 Werterhöhend ( € ) 0  
 Wertmindernd ( € ) -65.000

**Ertragswert = 1.427.495 €**

<b>Ertragswert, gerundet</b>	=	<b>1.427.000 €</b>
------------------------------	---	--------------------



## 4.4 Vergleichswertermittlung

---

### 4.4.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

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

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

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

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

Für die Doppelgarage ist m.A.n. ein Zuschlag marktgerecht (+25.000,- €); für die strukturellen Verhältnisse erfolgt keine weitere Anpassung (> Abschnitt 3.4). Die Grundstücksfläche ist für diese Formel gemäß Abschnitt 4.1 mit 1.800qm anzusetzen; im Übrigen die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (-65.000,- €).



## 4.4.3 Vergleichswertermittlung

**I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)** = **6.244,06 €**

*Ausgangswert €/qm* **5.355**

Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = $710 / 630$ ) <sup>0,6798</sup> )	=	1,085
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter $27$ )	=	1,009
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche $1.800$ )	=	1,178
Baujahresfaktor	(BJ-Klasse ab 1990)	= 1,000
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe $3,38$ )	= 1,020
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosshahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,022
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Kein Sondereigentum)	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(EFH)	= 1,000
Stadtteilfaktor	(Wohldorf-Ohlstedt)	= 1,021
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor	(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,802, sonst $282,0 / 120$ ) <sup>-0,2855</sup> )	=	0,802

**II. Vergleichswert (vorläufig)** = **1.760.825 €**

Spezifischer Gebädefaktor (€)		6.244,06
Objektgröße / qmWF	x	282,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	1,000

**III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-40.000 €**

Werterhöhend (€)	1,4%	=	25.000
Wertmindernd (€)	-3,7%	=	-65.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0%	=	0

**Vergleichswert** = **1.720.825 €**

**Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet** = **1.721.000 €**



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

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

**Vergleichswert** Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

**Ertragswert** Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Mietdaten sowie ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten das maßgebliche Gewicht beigemessen; Ertrags- und Vergleichswert dienen hier der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		1.720.000,- €
• Vergleichswert	+0,1 %	1.721.000,- €
• Ertragswert	-17,0 %	1.427.000,- €
<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>6.099,- €/qm</b>	<b>1.720.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)</b>	<b>6.329,- €/qm</b>	<b>1.785.000,- €</b>



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### 5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

---

#### Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebädefaktor von 6.329,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug im Jahr 2023 der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Wohldorf-Ohlstedt i.M. 1.079.000,- €; für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1990-1999 in mittlerer bzw. guter Lage“ werden 5.691,- bzw. 7.240,- €/qmWF genannt (Spanne aus 15 Verkäufen ohne Erbbaurechte in mittlerer Lage: 3.438,- bis 9.473,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für mittlere Stadtteillagen, wonach i.M. etwa 4.000,- bis 6.000,- €/qm resultieren [L10]. Insgesamt bestätigen die Vergleichs-/Marktdaten das Bewertungsergebnis als plausibel sowie im Hinblick auf die Objektverhältnisse als angemessen (> Lage/Standort, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr/-typ, Modernisierungsgrad).

### 5.2.2 Wohnwertverfahren

---

#### Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden bestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteeinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie zu durchschnittlichen Gebäude-/Grundstücksverhältnissen werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

Die Datenbasis umfasst das 1. Halbjahr 2024 sowie unterschiedliche Gebäudetypen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden analog zum Vergleichswertverfahren berücksichtigt. Weitere Korrekturen erfolgen v.a. für die Baujahresklasse, den Modernisierungsgrad und den Nutzwert. Laut IVD verfügen Einfamilienhäuser in mittleren/guten Lagen i.M. über 750qm Grundstück; für die Übergröße von 1.050qm halte ich hier einen Zuschlag von rd. 1.054,- €/qmWF für marktgerecht (= (1.050qm x 566,- €/qm x 50% vom Qm-Baulandpreis) : 282qmWF). Für die Garage werden rd. 89,- €/qmWF angesetzt (= 25.000,- € : 282qmWF).

Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -88.000,- € bzw. -4,93% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten) und bietet eine gute Orientierung über die Höhe der Marktanpassung.



## Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2024 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.400	0,0 %	3.400 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.920	0,0 %	3.920 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.787	0,0 %	4.787 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	6.365	0,0 %	6.365 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	2,31
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		70,9 Pkt.

1 - Lage	2,36		55,0 %	38,3
Beliebtheit der Stadtteillage	2,50	6,0	30,0	20,0
Qualität Nachbarschaft / Straße	2,00	7,0	10,0	7,8
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	7,0	10,0	7,8
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8

2 - Gebäudetyp	2,19		20,0 %	14,7
Bauart / Repräsentationswert	2,00	7,0	7,50	5,8
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,50	6,0	5,00	3,3
Eingang / Treppenhaus	2,00	7,0	5,00	3,9
Außenanlagen / Garten	2,50	6,0	2,50	1,7

3 - Ausstattung	2,29		25,0 %	17,8
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9
Küchenausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4
Fenster	2,50	6,0	2,50	1,7
Innentüren	2,50	6,0	2,50	1,7
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,50	6,0	2,50	1,7
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6
Einbauten / Zubehör	2,50	6,0	2,00	1,3

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	4.787,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		65 Pkt.	4.787 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		80 Pkt.	6.365 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		15 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	619,51 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.578 €		
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.578 /	15,00 =	105,20 €		
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00 zu	70,89 =	5,89 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen				+	612,88 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			5.407 €		
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad		10,0 % =	540,65 €		
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		1,6 % =	89,00 €		
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA		-19,8 % =	-1.070,49 €		
Anpassung: Grundstücksgröße	297.150 € =		1.053,72 €		

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)					6.019,39 €/qm
---	--	--	--	--	---------------

Marktpreis / IVD	282,00 qmWF =		1.697.000 €
------------------	---------------	--	-------------



## 5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

### Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 1.672.825,- € erreicht; d.h. die mit 2,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -112.175,- € bzw. -6,28%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite											=	2,75%
<b>Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)</b>											<b>1.672.825 €</b>	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											10,00%	167.283 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.840.108 €
Einzelansätze			AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK					
			0,0%	0,0%		48.000 €	13,1%					
Änderungsraten/Jahr					2,00%	2,0%	3,0%					
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK					<b>1.018.170 €</b>		821.938 €					
Eigenkapital					30,0%		552.032 €					
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)					3,25%		41.862 €					
Tilgung (€ im 1. Jahr)					2,00%		25.762 €					
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)					1.288.075 €		989.326 €					
Laufzeit (Jahre) / Annuität					10,00		67.624 €					
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	48.000	48.960	49.939	50.938	51.957	52.996	54.056	55.137	56.240	57.364		
BWK	-6.278	-6.467	-6.661	-6.861	-7.066	-7.278	-7.497	-7.722	-7.953	-8.192		
Reinertrag	41.722	42.493	43.278	44.077	44.890	45.717	46.559	47.415	48.286	49.173		
- Zinsen	41.862	41.025	40.161	39.268	38.347	37.395	36.413	35.398	34.351	33.270		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	-141	1.468	3.118	4.809	6.544	8.322	10.146	12.017	13.935	15.903		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	-141	1.468	3.118	4.809	6.544	8.322	10.146	12.017	13.935	15.903		
- Tilgung	25.762	26.599	27.463	28.356	29.277	30.229	31.211	32.226	33.273	34.354		
Summe	-25.902	-25.131	-24.346	-23.547	-22.734	-21.906	-21.065	-20.209	-19.338	-18.451		
Abzinsung	0,973	0,947	0,922	0,897	0,873	0,850	0,827	0,805	0,783	0,762		
Barwert T0 (B)	-25.209	-23.804	-22.443	-21.125	-19.850	-18.616	-17.422	-16.266	-15.148	-14.067		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					1.672.825	x	1,2190 =			2.039.164 €		
II-Exitkosten T10					2.039.164	x	3,50% =			-71.371 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-989.326 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					978.468	x	0,762 =			745.982 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-552.032 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-193.949 €		
Nettobarwert (NPV)												0 €



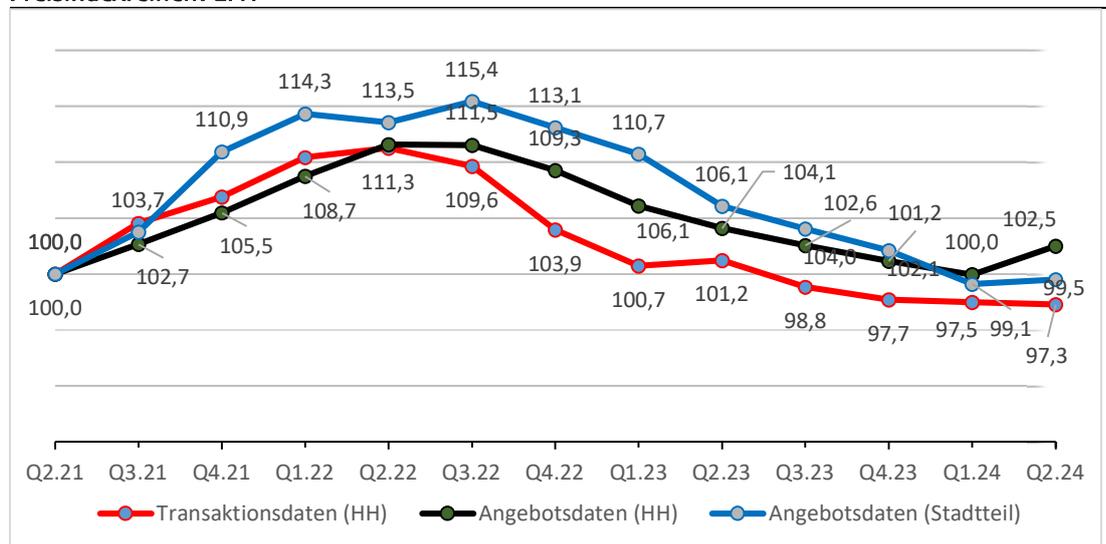
## 5.3 Verkehrswert

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

#### Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

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

#### Preisindexreihen: EFH



Erkennbar sind die zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-14,0%), Q1/23 > Q2/24 (-3,4%) bzw. Q1/24 > Q2/24 (-0,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -3,0%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer/gefragter Lage und verfügt strukturell über einen gehobenen Nutzwert. Positiv sind die Baujahresklasse und Energieeffizienz sowie attraktive Grundstücksverhältnisse; nachteilig für die Nachfrage/Verwertbarkeit sind die bedingt marktgängige, große Wohnfläche bzw. das recht hohe Investitionsvolumen.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (-14,8%) bzw. den Bodenwertanteil am Verkehrswert (= 3.611,- €/qmWF; 59,1%) halte ich hier eine Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts um -5,0% für marktgerecht; nach Rundung resultiert 1.635.000,- € (= 1.720.000,- € x 0,95).



### 5.3.2 Zusammenfassung

---

#### Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (1.635.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Ohlstedt / Blatt 2029 eingetragenen Grundstücks „Bredenbekstraße 6a in 22397 Hamburg-Wohldorf-Ohlstedt“ zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2024 gerundet auf:

**1.635.000,- EURO** (Verkehrswert)

---

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

Hamburg, den 08.11.2024



---

Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023**

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 7. Verzeichnis der Anlagen

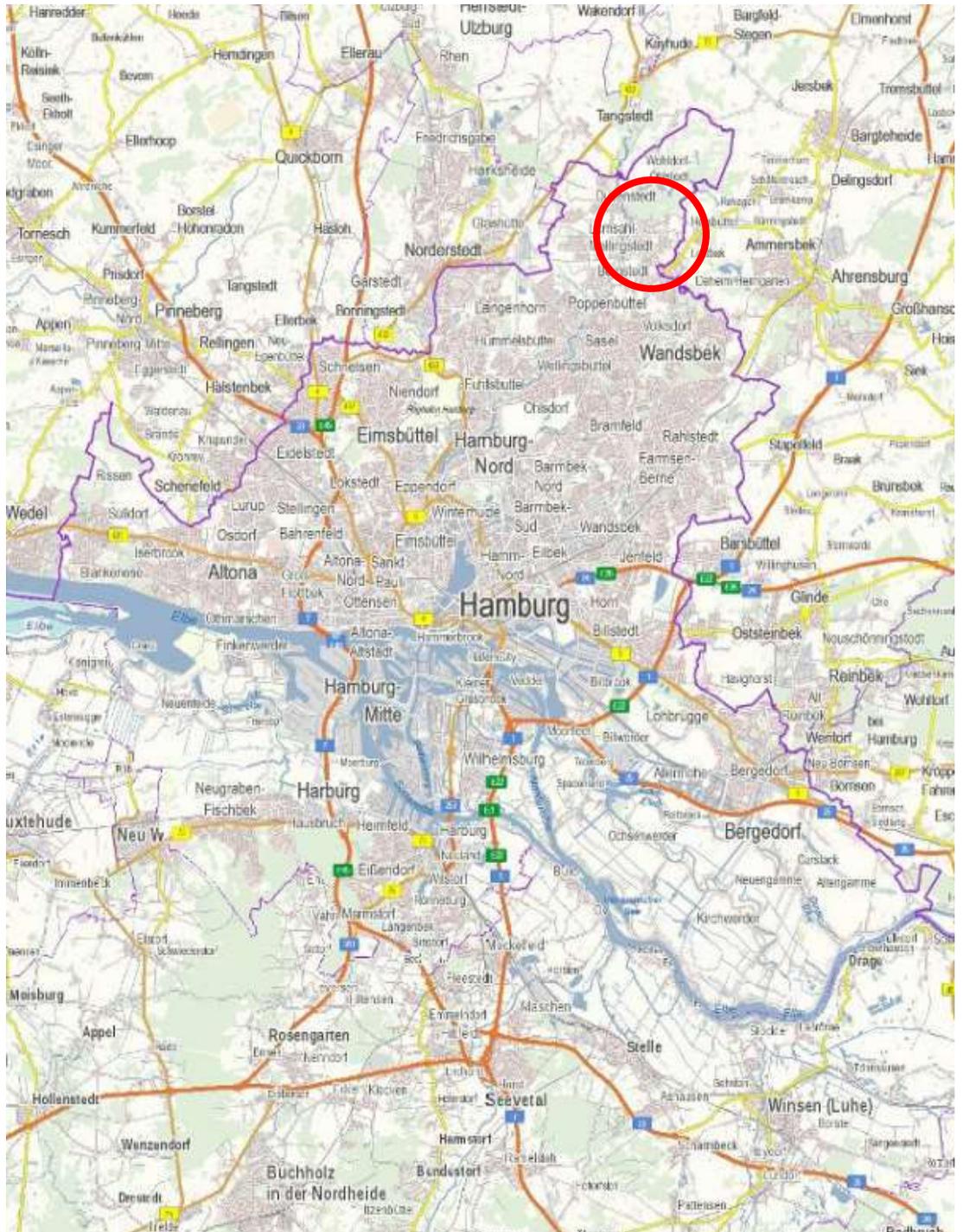
## Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 07
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 08
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 09
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 10
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 15
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 20

---

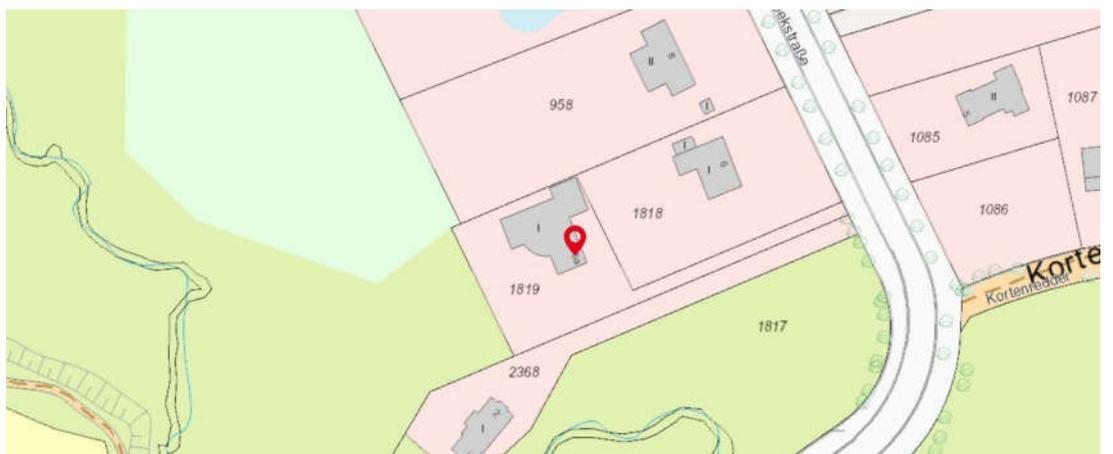
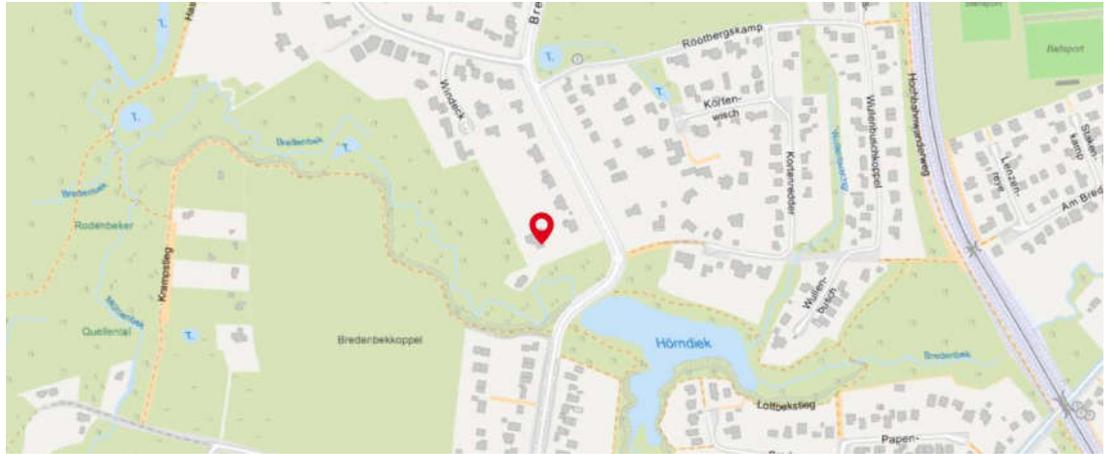
Gesamtseiten: 20





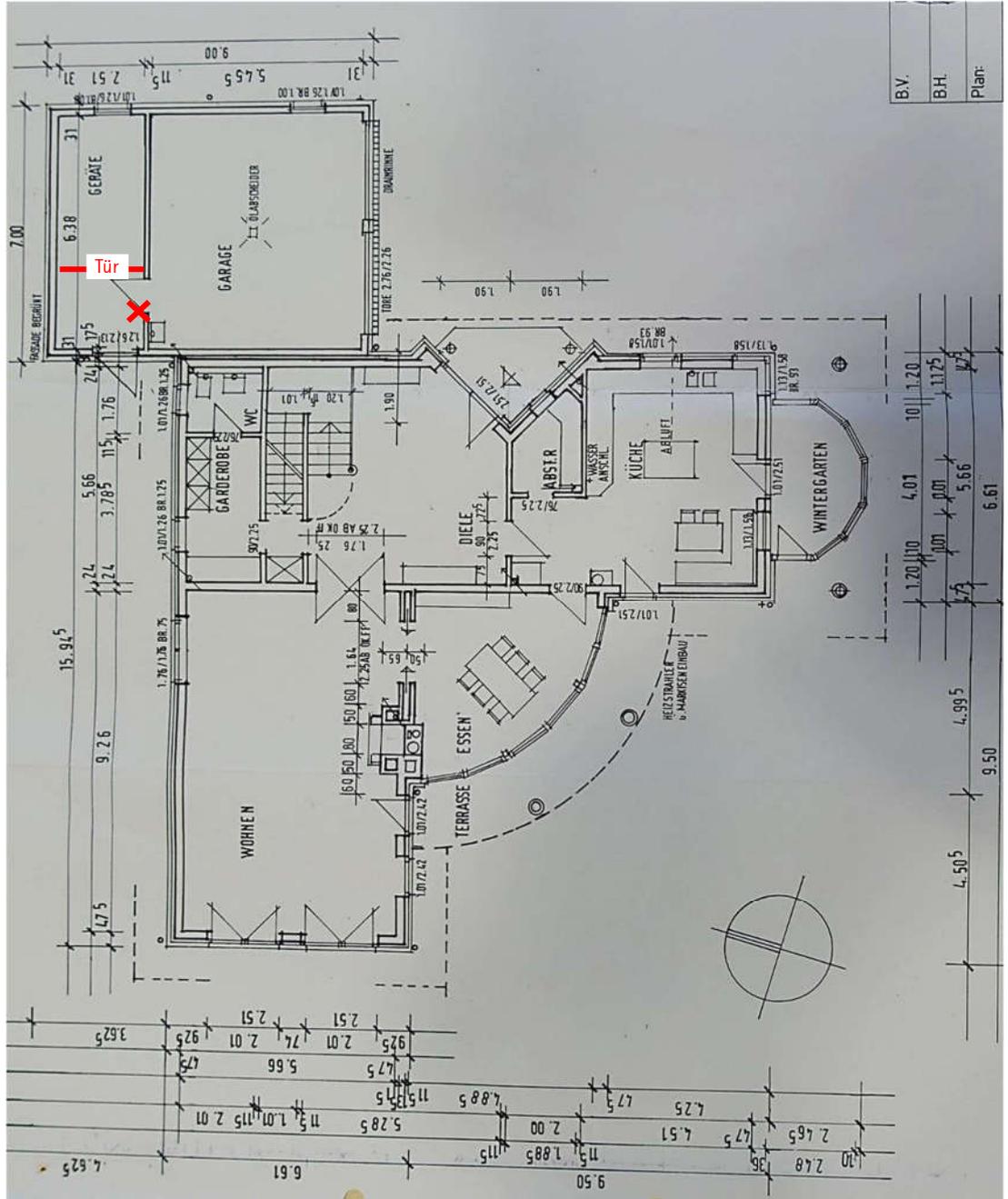
**Lage im Stadtraum** (Quelle: Stadtkarte, geoportal-hamburg.de © FHH, LGV).





**Karten** (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geportal-hamburg.de © FHH, LGV)



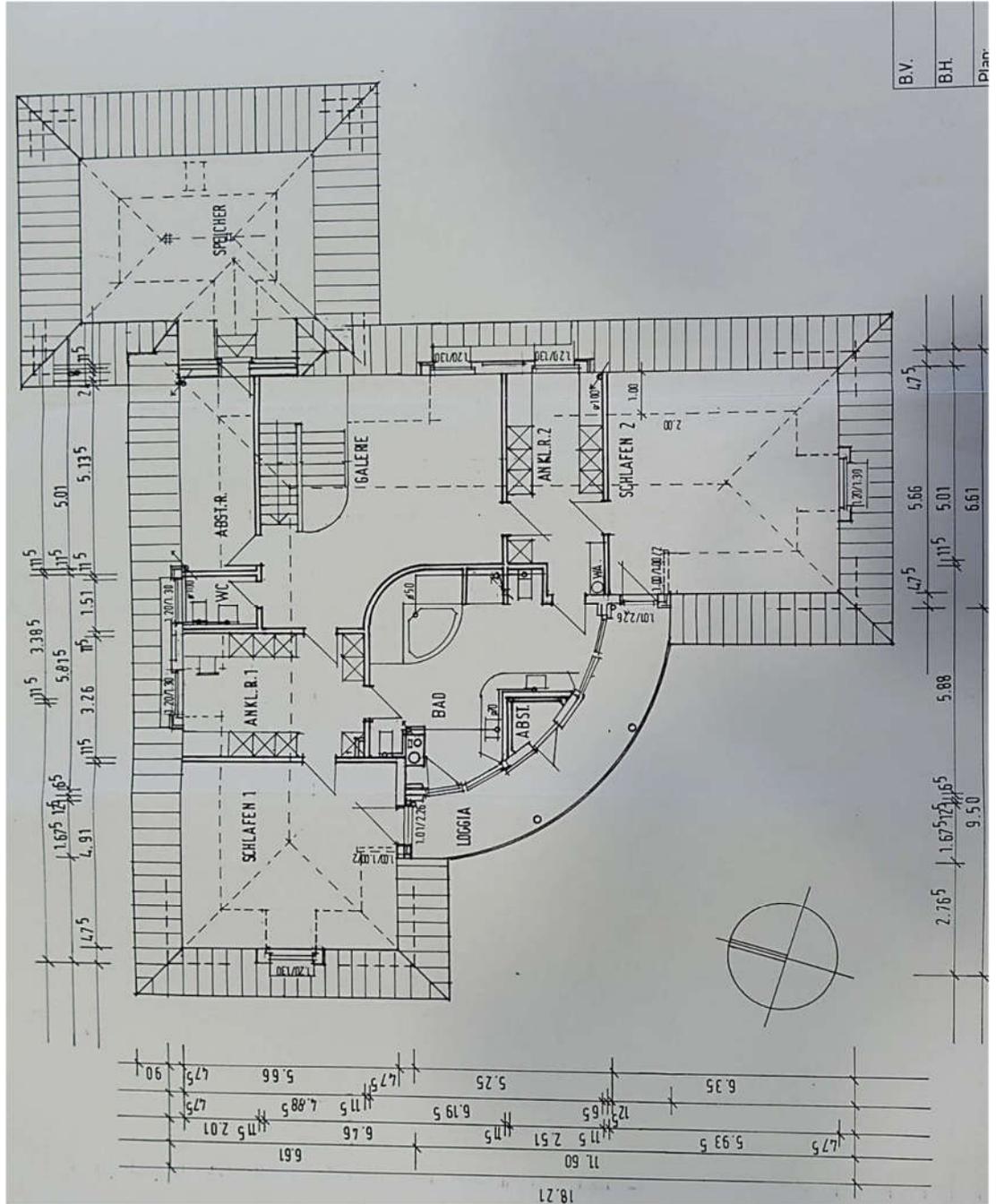


**Erdgeschoss / Stand 1997**

(Plan hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Bauakte)



# Bau-/Aufteilungspläne

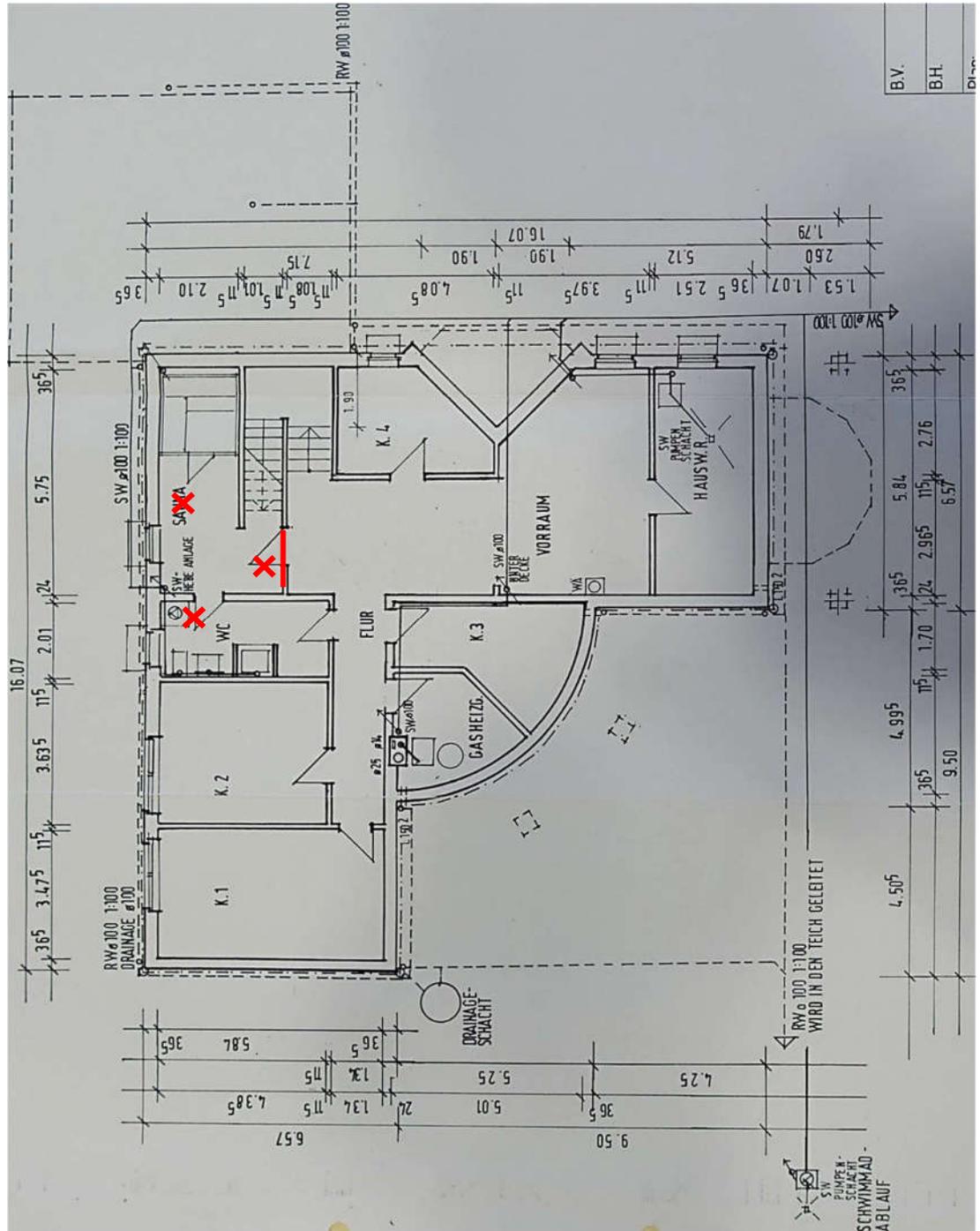


## Dachgeschoss / Stand 1997

(Plan hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Bauakte)



# Bau-/Aufteilungspläne

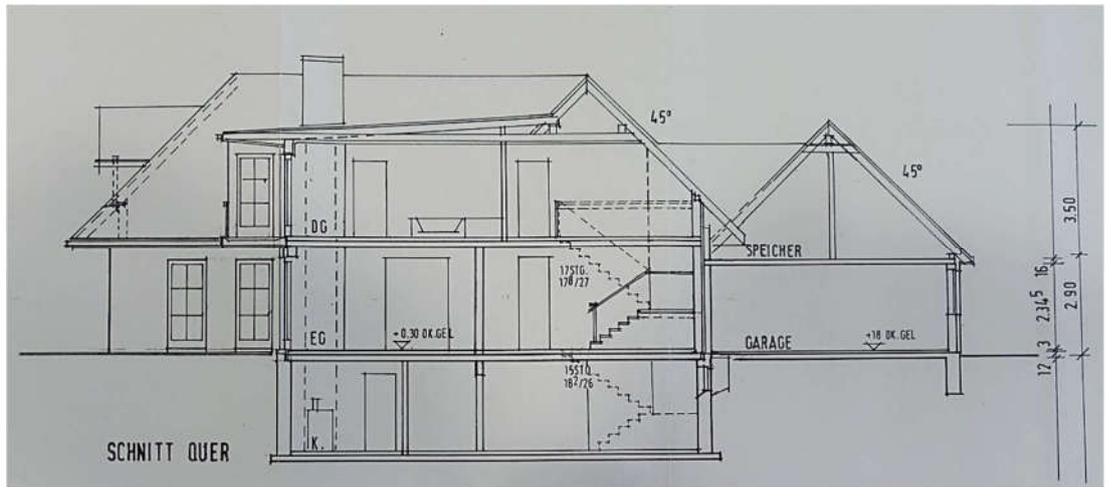


## Kellergeschoss / Stand 1997

(Plan hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Bauakte)



## Bau-/Aufteilungspläne



### Querschnitt / Fassadenansichten / Stand 1997

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



## Flächen/Plausibilisierung

## Anlage 3.1

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

	Wohnfläche, ca.				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
<b>B6a</b>							
<b>EG</b>							
Wohn./EssZi ca.	50,35	x	1,00	+ 18,73	x	1,00	= 69,08
Küche+Abstr ca.	29,12	x	1,00	+ 4,05	x	1,00	= 33,17
Diele+WC ca.	23,64	x	1,00	+ 3,43	x	1,00	= 27,07
Garderobe ca.	9,44	x	1,00		x	1,00	= 9,44
WiGarten ca.	9,10	x	1,00		x	1,00	= 9,10
							( 147,86 )
<b>OG</b>							
-	0,00	x	0,00		x	0,00	= 0,00
							( 0,00 )
<b>DG</b>							
Z1+Ankleide ca.	22,15	x	1,00	+ 14,48	x	1,00	= 36,63
Z2+Ankleide ca.	26,45	x	1,00	+ 12,54	x	1,00	= 38,99
Bad+WC ca.	24,44	x	1,00	+ 2,94	x	1,00	= 27,38
Galerie+Abstr ca.	26,56	x	0,50	+ 6,61	x	0,50	= 16,59
Loggia ca.	16,60	x	1,00	+ 0,70	x	1,00	= 17,30
							( 136,89 )
<b>Sonstiges</b>							
DG Garage ca.	20,60	x	1,00		x	0,50	= 10,30
							( 20,60 )
							= 282,1
<hr/>							
	Nutzfläche, ca.				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
<b>KG</b>							
HobbyR 1+2 ca.	3,48	x	5,84	+ 3,64	x	4,39	= 36,26
R3+HZG ca.	18,73	x	1,00	- 0,11	x	3,99	= 18,29
HWR+WC ca.	2,51	x	5,84	+ 2,01	x	4,39	= 23,47
Flur 1+2 ca.	5,76	x	1,34	+ 2,97	x	5,29	= 23,39
R4 ca.	4,09	x	2,76	- 0,90	x	1,00	= 10,37
VorR+Sauna ca.	22,31	x	1,00	+ 12,87	x	1,00	= 35,18
							( 146,97 )
<b>Sonstiges</b>							
Garage ca.	7,97	x	6,38	+ 20,76	x	0,50	= 61,23
Gartenhäuser ca.	2,50	x	3,00	+ 2,50	x	2,50	= 13,75
							( 74,98 )
							= 217,5
<hr/>							
<b>Zusammenstellung</b>							
Gesamt WNF, rd.						<b>100,0%</b>	<b>499,70</b>
WF (Wohnhaus), rd.						<b>56,5%</b>	<b>282,10</b>
NF (Wohnhaus), rd.						<b>28,5%</b>	<b>142,60</b>
NF (Nebengebäude) rd.						<b>15,0%</b>	<b>75,00</b>
Flächenanteile Wohnhaus, rd.						<b>100,0%</b>	<b>424,70</b>
EG						34,8%	147,90
OG						0,0%	0,00
DG						29,2%	123,90
Sonstiges						2,4%	10,30
NF (ohne Garage)						33,6%	142,60





# Ausstattungsstandard

# Anlage 4.1

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
<b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
		0,50	0,50	
<b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		0,25	0,75	
<b>Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte I.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
		1,00		
<b>Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		1,00		
<b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
<b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
			1,00	
<b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		0,50	0,50	
<b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		0,75	0,25	
<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>62,25%</b>	<b>37,75%</b>	<b>0,00%</b>
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	0,0%	x 2,00 =	0,0
	Standardstufe 3	62,3%	x 3,00 =	1,9
	Standardstufe 4	37,8%	x 4,00 =	1,5
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>		<b>=</b>	<b>3,38</b>



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser  
 Gebäudetypologie: Freistehende Einfamilienhäuser  
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (EG, KG, DG mit Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			0,50 96,03 €	0,50 115,58 €		211,60 €/qm
Dach 15%			0,25 31,31 €	0,75 113,06 €		144,38 €/qm
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
I.-Wände 11%	0,00 0,00 €		1,00 91,85 €	0,00 0,00 €		91,85 €/qm
Decken 11%	0,00 0,00 €		1,00 91,85 €	0,00 0,00 €		91,85 €/qm
Fußböden 5%	0,00 0,00 €		1,00 41,75 €	0,00 0,00 €		41,75 €/qm
Sanitär 9%	0,00 0,00 €		0,00 0,00 €	1,00 90,45 €		90,45 €/qm
Heizung 9%			0,50 37,58 €	0,50 45,23 €		82,80 €/qm
Sonstiges 6%			0,75 37,58 €	0,25 15,08 €		52,65 €/qm
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>						<b>899,18 €/qm</b>
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>						<b>1.573,56 €/qm</b>
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$				x 1,797
	<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. 2.828,0 €/qm</b>					



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Garagen  
 Gebäudetypologie: Einzelgaragen  
 NHK-Typ-Nr. 14.1

Grundwert 2010 / BGF	0 €/qm		245 €/qm		485 €/qm		780 €/qm		Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Standard 6	Standard 7		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung									
Fassade 23%				0,75	83,66 €	0,25	44,85 €		128,51 €/qm
Dach 15%				0,50	36,38 €	0,50	58,50 €		94,88 €/qm
Fenster 11%				1,00	53,35 €				53,35 €/qm
I.-Wände 11%	0,00	0,00 €		1,00	53,35 €				53,35 €/qm
Decken 11%	0,00	0,00 €		1,00	53,35 €				53,35 €/qm
Fußböden 5%	0,00	0,00 €		1,00	24,25 €				24,25 €/qm
Sanitär 9%	0,00	0,00 €	1,00	22,05 €					22,05 €/qm
Heizung 9%			1,00	22,05 €					22,05 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	14,70 €					14,70 €/qm
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>								<b>466,49 €/qm</b>	
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x			1,00		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau		x			1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x			1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x			1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x			1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x			1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x			1,00		
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>								<b>816,35 €/qm</b>	
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$		x			1,797		
	<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>								<b>1.467,0 €/qm</b>





■ | Straßenraum Bredenbekstraße





■ | Eingangs-/ Gartenfassade



## Objektdokumentation (Außenbereiche)

---



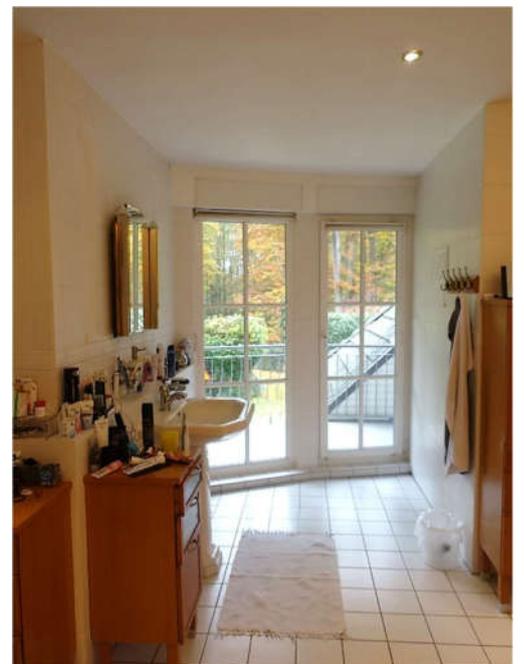
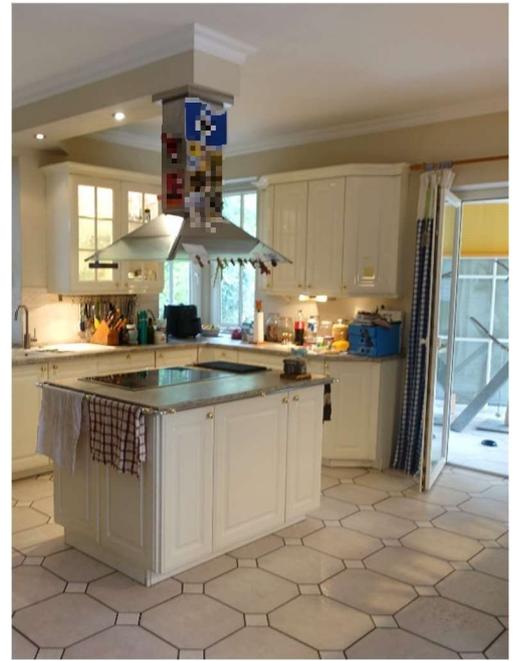
■ Nord-/ Gartenfassade





## Objektdokumentation (Baudetails)

---



■ Küche/Vollbad (DG)



## Objektdokumentation (Baudetails)

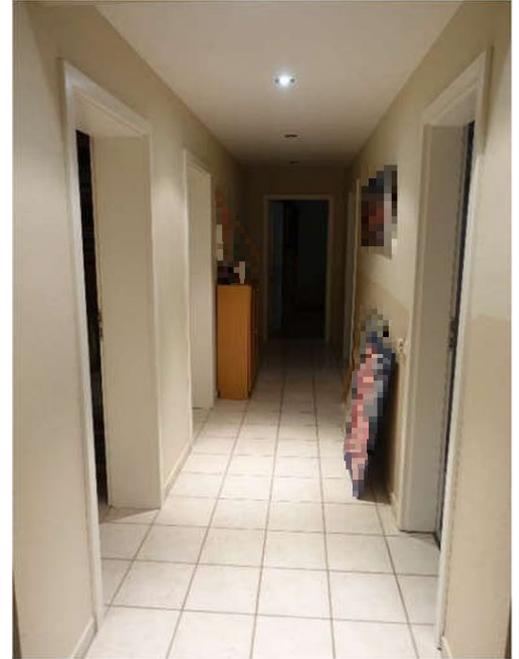


■ ■ WC (DG) / Vollbad (KG) / Wintergarten (EG) / Loggia



## Objektdokumentation (Baudetails)

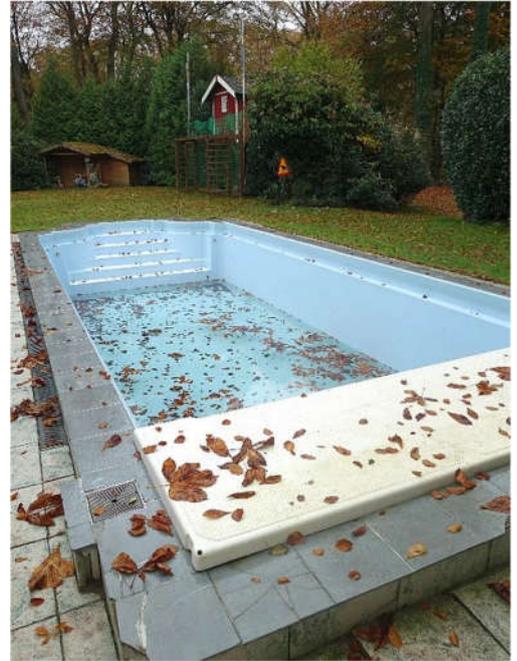
---



■ Keller / Haustechnik



## Objektdokumentation (Baudetails)



■ Carport / Außenpool / Garage





**Bodenrichtwertnummer: 01136384**

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	3000
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	516,28 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1800
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	590,82 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Bredenbekstraße 10
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Wohldorf-Ohlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	71002
Baublock	523055

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Bredenbekstraße (EFH)“**

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

