

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
mit einer Doppelhaushälfte
bebaute Erbbaurecht
Hummelsbütteler Weg 55 * 22339 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Barmbek – Zwangsversteigerungsgericht
Spohrstraße 6 * 22083 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 802 K 22/23

Erbbaugrundbuch: Hummelsbüttel Blatt 1050

Lasten Grundbuch Abt. II: Vorkaufsrecht, Erbbauzinsreallast, Bau- und Nutzungsbeschränkungen u.a.

Liegenschaftskataster: Flurstück 1237, Gemarkung Hummelsbüttel, Größe 1.001 m²

Wertermittlungsstichtag: 22.09.2023 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-0724

Datum des Gutachtens: 07.02.2024



Zum Wertermittlungsstichtag **22. September 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts ermittelt
mit

352.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	10
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand	12
4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung	17
5. Ertragsverhältnisse	19
6. Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages	20
7. Ermittlung des Verkehrswerts	22
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung	22
7.1.1 Vorbemerkungen zum Erbbaurecht im Zwangsversteigerungsverfahren	22
7.1.2 Anwendbare Verfahren	22
7.1.3 Vergleichswertverfahren	23
7.1.4 Sachwertverfahren	23
7.1.5 Ertragswertverfahren	24
7.2 Bodenwertermittlung	26
7.2.1 Vorbemerkungen	26
7.2.2 Bodenwert des unbebauten Grundstücks	27
7.2.3 Ermittlung des Bodennutzungswertes	28
7.3 Sachwertverfahren	29
7.3.1 Sachwertberechnung	29
7.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	30
7.4 Ertragswertberechnung	34
7.4.1 Ertragswertberechnung	34
7.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	35
7.5 Verkehrswertableitung	36
7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
8. Bewertung der Rechte Grundbuch von Hummelsbüttel Band 1050	38
8.1 Vorkaufsrecht, Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1	38
8.2 Erbbauzinsreallast, Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2	38
8.2.1 Aktueller und angemessener Erbbauzins	38
8.2.2 Barwertberechnung	39
9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
10. Verzeichnis der Anlagen	42

1. Objektübersicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Teilkeller, Doppelcarport, Garage, Gartenhaus.
Adresse:	Hummelsbütteler Weg 55 * 22339 Hamburg
Grundbuch:	Erbbaugrundbuch von Hummelsbüttel Blatt 1050
Flurstück:	1237 (Gemarkung Hummelsbüttel)
Grundstücksgröße:	1.001 m ²
Nutzung:	Das Objekt wird von der Erbbauberechtigten genutzt. In dieser Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Siedlungshaus Anfang der 1950er Jahre Ca. 1964 Garage Ca. 1968 Zentralheizungsanlage Gas Ca. 2000 Doppelcarport
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine Wohn-/nutzfläche von rd. 91 m ² zugrunde.
Ausstattung:	3 ½ Wohnräume, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse.
Wärmeversorgung:	Gasheizung.
Allgemeinbeurteilung:	Siedlungshaus mit wirtschaftlicher Überalterung und Instandsetzungsbedarf.

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	311.000,00 €
Unbelasteter Sachwert:	354.000,00 €
Unbelasteter Ertragswert:	348.000,00 €
Unbelasteter Verkehrswert:	352.000,00 €

Besonderheiten:

Dieses Gutachten ist für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV in Bezug auf die Grundbuchrechte keine Anwendung, sondern es ist der lastenfreie Wert zu ermitteln. Auftragsgemäß sind daher die in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 bis 5 eingetragenen Rechte, u.a. Vorkaufsrecht und Erbbauzinsreallast, nicht im Verkehrswert berücksichtigt, sondern erfolgt die Erläuterung zu ggf. bestehenden Wertbeeinflussungen durch die Rechte gesondert, vgl. Kap. 8.

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek - Zwangsversteigerungsgericht - Spohrstr. 6 * 22083 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	18.07.2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren 802 K 22/23.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Hummelsbüttel Blatt 1050 vom 23.06.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis, jeweils vom 30.06.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.06.2023- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Grundbuchamt<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Hummelsbüttel Blatt 1050 vom 02.11.2023- Bewilligungen (Erbbaurechtsvertrag) UR-Nr. 47/1951 vom 29.05.1951 und UR-Nr. 95/1951 vom 28.07.1951, jeweils Hansestadt-Hamburg(5) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungen- Bauzeichnungen und Lagepläne der Sammelakte- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde: Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 28.12.2023(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 22.09.2023(8) Wentzel, Dr. Immobilienmanagement GmbH, Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Erbbaurecht und Erbbauzins(9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg:<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(10) Statistisches Bundesamt Destatis, Genesis online Datenbank(11) Internetrecherchen, u.a. geoportal-hamburg.de, prognos.com/zukunftsatlas, wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	22. September 2023. Die Doppelhaushälfte wurde mit Ausnahme des Spitzbodens vollständig von innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Das Nebengebäude im Garten konnte nicht vollständig von innen besichtigt werden. Die Bewertung der Garage erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Erbbauberechtigte und Frau Heike Simon.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 22. September 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen.
Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist.

Hinweis: Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Das derzeitige Weltgeschehen und die konjunkturelle Lage können komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu noch ausstehender Auswertungen für das Jahr 2023.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Stand 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 444.000 im östlich gelegenen Bezirk Wandsbek, davon rd. 18.500 im Stadtteil Hummelsbüttel.		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Die Zukunftschancen in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik werden gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	<p>Im Norden der Stadt Hamburg gelegen gehört der Stadtteil Hummelsbüttel neben den sog. Walddörfern zu den beliebtesten Wohngebieten im Alstertal der Hansestadt. Hummelsbüttel ist geprägt durch Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken, zunehmend entstehen auch Mehrfamilienhäuser im Stil von Stadtvillen. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenso wie ärztliche Versorgung im Stadtteil und in der Umgebung umfangreich vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Hummelsbüttel sowie im überregional bekannten Alstertal-Einkaufszentrum. Die Anbindung des Stadtteils erfolgt vorrangig über das HVV-Busliniennetz sowie umgebende U- und S-Bahnanschlüsse. Der Stadtteil ist Teil des Wander- und Erholungsgebietes im Alstertal und wird südlich durch den Alsterlauf begrenzt, so dass vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen.</p>		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtteil, Einkaufsmöglichkeiten am Hummelsbütteler Markt sind ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung, überwiegend in Form von Einfamilienwohnhäusern.</p>		
Entfernungen:	Überörtlich:	Bundesstraße 433, Autobahn A 7	
	Bushaltestelle:	ca. 100 m	„EKZ Hummelsbüttel“, Linien 174 und 607 (Nachtbus)
	Stadtbahnanschluss:	ca. 4 km ca. 9 km	S-Bahn Poppenbüttel (S 1) U-Bahn Volksdorf (U 1)
	Fernbahnanschluss:	ca. 13 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	ca. 6 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
	Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1 km ca. 4 km ca. 13 km	EKZ Hummelsbüttel Alstertal Einkaufszentrum City Hamburg

¹ Quelle: statista

Schulen, Kindergärten,
ärztliche Versorgung:

In der Umgebung umfangreich vorhanden,
u.a.
Kindergarten ca. 1,5 km
Stadtteilschule Poppenbüttel ca. 200 m
Gymnasium Hummelsbüttel ca. 1 km

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront ² :	Ca. 20 m.
Mittlere Tiefe ³ :	Ca. 52 m.
Grundstücksgröße:	1.001 m ² lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis. Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche (Offen).
Hinweise zum Flurstück:	Erbbaurecht.
Grundstücksform:	Fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie	Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Übliche Einflüsse durch Fahrzeugverkehr auf dem Hummelsbütteler Weg.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Hummelsbütteler Weg ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Die zweispurige Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege und Stellplatzmöglichkeiten am Straßenrand sind vorhanden.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	Nach den vorliegenden Informationen ist der Hummelsbütteler Weg endgültig hergestellt worden und werden Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung nicht mehr erhoben. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwasser- und ein Regenwassersiel. Sielbaubeiträge werden für die aktuell besielten Frontlängen nicht mehr erhoben. Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver-/Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Objektart entsprechende nordöstliche Grenzbebauung durch die Doppelhaushälfte ebenso wie durch das Nebengebäude.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. In der Wertermittlung wird eine verdachtsfreie Fläche unterstellt. Es wird auf die bei Bauvorhaben bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, hingewiesen.

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Es liegen Grundbuchauszüge mit Abrufdatum vom 23.06.2023 und 02.11.2023 vor, auf die sich diese Wertermittlung bezieht.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch:	Hummelsbüttel
Band:	34
Blatt:	1050 (Erbbauehmsstätte)

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Erbbaurechtsvermerk: Erbbaurecht gem. VO vom 15.01.1919, eingetragen auf dem im Grundbuch von Bramfeld Band 34 Blatt 1049 unter der Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks:

Gemarkung:	Hummelsbüttel
Flurstück:	1237
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche Hummelsbütteler Weg 55
Grundstücksgröße:	1.001 m ²

Das Erbbaurecht ist in Abt. II Nr. 1 eingetragen für die Dauer von 99 Jahren ab dem 01.04.1951 bis 31.03.2050. Es wird Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung vom 06.12.1951 und 07.02.1958, eingetragen am 07.12.1951.

Anmerkung: Vom Grundbuchamt liegen die Bewilligungen (Erbbaurechtsvertrag) datierend vom 29.05.1951 und 28.07.1951 vor. Die Abweichung in den Daten konnte im Zuge dieser Wertermittlung nicht nachvollzogen werden.

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 1:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle nach Maßgabe des Vertrages vom 29.05./28.07.1951 zugunsten der Hansestadt Hamburg.
Lfd. Nr. 2:	Reallast – Erbbauszinsvermerk. Erbbauszins für die Zeit vom 01.02.1958 bis zum 31.03.2050 in Höhe von 199,80 DM jährlich.
Lfd. Nr. 3:	Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung.
Lfd. Nr. 4:	Beschränkung betr. Schilder, Anschläge und Aufschriften.
Lfd. Nr. 5:	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs

auf Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe einer Jahreszahlung des Erbbauzinses nach Maßgabe der Ziffer II der Allgemeinen Vertragsbedingungen.

Die Eintragungen der lfd. Nr. 2 bis 5 sind in gleichem Range untereinander zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Hummelsbüttel Band 34 Blatt 1049 eingetragen.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 in der Wertermittlung:

Der Verkehrswert wird im Folgenden unbelastet ermittelt.

Die Erläuterung zu ggf. bestehenden Wertauswirkungen der Rechte erfolgt auftragsgemäß gesondert, vgl. Kap. 8.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 3 bis 5 in der Wertermittlung:

Ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ist aus den Eintragungen der lfd. Nr. 3, 4 und 5 zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

Lfd. Nr. 12:

Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 12 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers/Erbbauberechtigten geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 12 ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden und werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.06.2023 ist für das Flurstück 1237 der Gemarkung Hummelsbüttel keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.

Denkmalschutz:

Besteht lt. Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 13.04.2013, Auszug für den Bezirk Wandsbek, zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nicht.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Das Gebäude ist Teil der Siedlung Hummelsbüttel, die von der „Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgemeinschaft des Reichsbundes der Kriegs- und Zivilgeschädigten, Sozialrentner und Hinterbliebenen

GmbHⁿ errichtet wurde. Die Siedlung wurde in mehreren Bauabschnitten und unterschiedlichen Haustypen errichtet. Die Bauaktenunterlagen hierzu waren für das Bewertungsobjekt nicht vollständig vorhanden und nachvollziehbar. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

Aus der Sammelakte

- 10.09.1951: Baugenehmigung für 2 Bauabschnitte mit 30 bzw. 28 Siedlungshäusern
- 09.10.1952 Baugenehmigung für 19 Siedlungshäuser mit Einliegerwohnung
- 26.02.1952 Gebrauchsschein (Poppenbütteler Stieg)
- Juni 1953 Gebrauchsabnahmeschein

Aus der Einzelakte

- 21.08.1964 Baugenehmigung Garage
 - 20.08.1968 Baugenehmigung Zentralheizung
 - 11.12.2000 Baugenehmigung für Doppelcarport
- Es wurde eine bauordnungsrechtliche Ausnahme für ein Doppelcarport mit Schutzdach im Vorgarten erteilt.

Bauplanungsrecht:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfabteilung, entnommen, der Bebauungsplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Hummelsbüttel vom 14.01.1955 mit der Festsetzung als

W	=	Wohngebiet
II	=	zweigeschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise

Der Baustufenplan gilt i. V. der BauNVO in der geltenden Fassung.

Verordnung:

Es gilt die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 a BGB.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe:

Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin sowie der vorliegenden Informationen aus der Bauakte, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben soweit möglich aus den vorliegenden Informationen der Bauakte. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand

Objektart:	Doppelhaushälfte, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Teilkeller.
Baujahr:	Lt. Bauakte Anfang der 1950er Jahre, darüber hinaus nicht exakt bekannt.
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	<p>Wurden im Laufe der Jahre im Zuge üblicher Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt. Auskunftsgemäß sind folgende Arbeiten seit 1998 ausgeführt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau einer Gasheizung - Grundrissanpassung im Dachgeschoss, Badmodernisierung - Erneuerung des Garagendaches
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc. wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Nicht bekannt.
Geschossdecken:	Betondecke über dem Teilkeller. Unterhalb des nicht unterkellerten Gebäudeteils auskunftsgemäß Holzbohlen.
Außenwände/Fassade:	Mauerwerk mit Verblendung, auskunftsgemäß wurden auch Eternitplatten verbaut. Darüber hinaus nicht bekannt.
Innenwände:	Soweit erkennbar Mauerwerk. Darüber hinaus nicht bekannt.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Schleppdachausbildung, Pfannendeckung.

Geschosstreppen:	Holztreppe zum Dachgeschoss. Einfache Innentreppe zum Keller. Aussentreppe zum Keller mit Betonstufen und Mauerwerkswange.																														
Heizung:	Gastherme (Baujahr 1998), Plattenheizkörper. Gemauerter Kamin im Wohnzimmer, die Betriebserlaubnis läuft auskunftsgemäß zum Ende Jahres 2024 aus.																														
Schornstein:	Gemauert, über Dach geführt.																														
Energieeffizienz:	Nicht bekannt, ein Energieausweis liegt nicht vor.																														
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.																														
Hauseingang:	Ebenerdiger, überdachter Eingangsbereich, Haustür in Holzkonstruktion, Briefkasten, Beleuchtung.																														
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Wohnräume im Erdgeschoss sind zu einem großen Raum verbunden worden. Zudem sind eine Küche, der Flur und ein WC vorhanden. Eine Treppe im Flur führt in das Dachgeschoss mit 3 Wohnräumen und einem Bad. Alle Zimmer sind vom Flur aus zugänglich. Für das Dachgeschoss liegt ein Grundriss aus der Bauakte vor, der die ursprüngliche Raumaufteilung eines Doppelhauses der Siedlung zeigt und in der Anl. 5 des Gutachtens abgebildet ist. Die Lage des Bades ist gekennzeichnet. Abweichend wurde die Fläche leicht vergrößert und sind die Türen zu den einzelnen Räumen schräg zum Flur angeordnet.																														
Wohn-/Nutzfläche:	Zur Ermittlung der Wohnfläche erfolgte im Ortstermin ein überschlägiges Aufmaß (vgl. Anl. 6). Zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten beträgt die diesem Gutachten zugrunde gelegte Nettowohnfläche rd. 91,00 m². Es sind 3 ½ Zimmer, Küche, Bad, WC vorhanden. Die folgenden Maßangaben sind durch ein überschlägiges Aufmaß ermittelt worden.																														
	<table> <thead> <tr> <th><u>Raum</u></th> <th><u>Größe</u></th> <th><u>Ausrichtung</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnraum EG:</td> <td>27,92 m²</td> <td>NW/SO</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum DG:</td> <td>10,63 m²</td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum DG:</td> <td>11,89 m²</td> <td>SO</td> </tr> <tr> <td>Wohnraum DG:</td> <td>6,58 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Küche:</td> <td>13,27 m²</td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>8,30 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>WC:</td> <td>0,94 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Eingang/Flur EG:</td> <td>8,29 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Flur DG:</td> <td>3,33 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Raum</u>	<u>Größe</u>	<u>Ausrichtung</u>	Wohnraum EG:	27,92 m ²	NW/SO	Wohnraum DG:	10,63 m ²	NW	Wohnraum DG:	11,89 m ²	SO	Wohnraum DG:	6,58 m ²	SW	Küche:	13,27 m ²	NW	Bad:	8,30 m ²	SW	WC:	0,94 m ²	innenliegend	Eingang/Flur EG:	8,29 m ²	innenliegend	Flur DG:	3,33 m ²	innenliegend
<u>Raum</u>	<u>Größe</u>	<u>Ausrichtung</u>																													
Wohnraum EG:	27,92 m ²	NW/SO																													
Wohnraum DG:	10,63 m ²	NW																													
Wohnraum DG:	11,89 m ²	SO																													
Wohnraum DG:	6,58 m ²	SW																													
Küche:	13,27 m ²	NW																													
Bad:	8,30 m ²	SW																													
WC:	0,94 m ²	innenliegend																													
Eingang/Flur EG:	8,29 m ²	innenliegend																													
Flur DG:	3,33 m ²	innenliegend																													
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,44 im Erdgeschoss, gemessen unterhalb der Holzdecke im Wohnraum sowie rd. 2,26 m, gemessen im Dachgeschoss.																														
Besonnung/Belichtung:	Normal. Im Erdgeschoss bedingt durch die Terrassenüberdachung gartenseitig eingeschränkt.																														
Belüftung:	Gut, Sanitärräume mit Fensterbelüftung.																														
Innentüren:	Holztüren, teils mit Lichtelementen.																														

Fenster:	Holz-/Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden, Holzrahmenfenster im Keller.	
Fußböden:	Wohnräume:	Parkett. Fußleisten Holz.
	Flur, Bäder, Küche:	Fliesen.
Wandbeläge:	Wohnräume:	Überwiegend Glattputz, Raufasertapete und Anstrich.
	Küche:	Fliesen im Objektbereich, ansonsten wie Wohnräume.
	Bäder:	Fliesen, Raufasertapete mit Anstrich.
Deckenbeläge:	Glattputz mit Raufasertapete und Anstrich, Wohnraum im Erdgeschoss sowie Decke und Schräge im Bad holzvertäfelt mit integrierten Halogenleuchten.	
Technische Ausstattung:	Übliche Lichtauslässe und Steckdosen.	
Sanitäre Installationen:	Bad:	Eingebaute Eckwanne, eingebaute Duschwanne, 2 Waschbecken, wandhängendes WC.
	WC:	WC, Waschbecken.
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Elektroherd mit Cerankochfeld, Dunstabzug, getrennter Backofen, Spüle mit Abtropfbecken. Küchenausstattung in Holzbauweise mit teils offenen Regalen.	
Einbaumöbel:	Küchenausstattung.	
Besondere Bauteile:	Schleppdachausbildung, Dachgauben, Kellerausstentreppe.	
	Die rückwärtige Terrassenüberbauung stellt aufgrund des Alters und Zustandes keine Werthaltigkeit dar und geht wertneutral in die Wertermittlung ein.	
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden.	
Baumängel/Bauschäden:	<u>Baumängel</u> sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bei nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigenden Mängeln oder Schäden ist die Höhe der Wertminderung danach zu schätzen, welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesen beimisst.	
	<u>Bauschäden</u> sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.	
	Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin aufgeführt werden.	

Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen:

Neben einigen auszuführenden üblichen Schönheitsreparaturen war Unterhaltungsrückstand und Instandsetzungsbedarf im Ortstermin wie folgt erkennbar bzw. ist wie folgt bekannt geworden:

- Der Bereich des Kellerniedergangs weist starke Mauerwerksschäden auf. Ursächlich bedingt durch eindringendes Regenwasser und eine fehlende Überdachung. Die Erbbauberechtigte weist darauf hin, dass eine Isolierung der Außenwand nicht vorhanden ist und zudem die Betonstufen der Aussentreppe direkt an das Mauerwerk angesetzt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Kellerwandabdichtung überprüft und erneuert und der Abgang sowie Teile des Kellers saniert werden müssen. Zur abschließenden Analyse bzw. Beurteilung und Kostenschätzung empfehle ich die Hinzuziehung eines Bauschadensachverständigen. Es wird ein Unsicherheitsabschlag angehalten.
- Das Aussenmauerwerk zeigt im Bereich des Hauseingangs ebenso wie nordwestlich Beschädigungen.
- Unterhalb des nicht unterkellerten Gebäudeteils sind die Holzbohlen auskunftsgemäß uneben verlegt.
- Aufgrund eines zu kurz eingebauten Verschlusszapfens ist die Terrassentür nicht vollständig verschließbar. Auch das nebenstehende Fenster ist wirtschaftlich überaltert. In der Küche ist ein Fenster nicht korrekt eingebaut und verputzt. Im Bad ist die Scheibe mit einem Grauschleier durchzogen.
- Die Bodenfliesen in der Küche sind nicht vollständig eben verlegt und nicht vollständig verfugt worden. Das Cerankochfeld des Herdes ist auskunftsgemäß nicht voll funktionsfähig.
- Die elektrische Versorgung ist auskunftsgemäß nicht ausreichend, da keine fachgerechte Verkabelung besteht. Der Verteilerkasten ist im Keller des Bewertungsobjektes angebracht, das Nachbarhaus bekommt den Strom auskunftsgemäß über das Bewertungsobjekt, während dieses das Wasser vom Nachbarn bezieht. In Bereich der überdachten Terrasse ist ein Kabel für TV und Kabel verlegt, das allerdings nicht funktionsfähig ist.
- Die Überdachung und Umbauung der Terrasse ist aufgrund der Ausstattung und des Zustandes nicht werthaltig. Es wird eine übliche Terrassenutzung unterstellt.
- Der Türrahmen zum Wohnraum im Erdgeschoss passt nicht zur vorhandenen Wandstärke und kann nicht fest eingebaut werden.
- Die Gauben sind auskunftsgemäß nicht isoliert.

Der Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten ist in Kap. 4.2 aufgeführt.

Wirtschaftl. Wertminderung: Unterhaltungsbesonderheiten, s.o. Die Erbbauberechtigte weist zudem auf mangelnde Dämmung hin, insbesondere sei das Bad im Dachgeschoss der kälteste Raum im Gebäude.

Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Zuwegung befestigt mit Pflastersteinen. Gartenanlage mit Rasenfläche

- und Anpflanzungen. Einfriedungen durch Anpflanzungen und Holzpfote.
- Terrasse mit Betonplattenbelag, voll umschlossen und mit Kunststoff-Überdachung, Holztür auf Rollen mit Plastikfenster.
- Nebengebäude: Gartenhaus lt. Lageplan (vgl. Anl. 5) mit flach geneigtem Satteldach. Die Räume im Nebengebäude dienen als Abstellfläche/Kellerersatzraum und waren im Ortstermin vollgestellt. Das Gebäude wurde lediglich vom Eingang aus in Augenschein genommen. Die bauliche Anlage erfährt aufgrund der einfachen Ausstattung einen pauschalen Zeitwert, eine Modernisierung wird in der Wertermittlung nicht unterstellt.
- Garage/Carport: Doppelcarport in Holzbauweise mit Überdeckung.
- PKW-Einstellgarage mit Flachdach und üblichem Schwingtor.
- Hinweis: Durch das vorstehende Carport ist die Garage nicht anfahrbar und dient als Abstellraum. Die Bewertung der Garage erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.
- Allgemeinbeurteilung: Das Objekt befindet sich in zentraler Wohnlage in einem beliebten Stadtteil. Die Innenausstattung weist einen überwiegend üblich gepflegten Allgemeinzustand auf, neben einigen üblichen Schönheitsreparaturen sind Unterhaltungsaufwendungen/Instandsetzungen auszuführen. Die Gebäudesubstanz weist im Kellerbereich Sanierungsbedarf auf.

4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung

Die Fertigstellung wird in dieser Wertermittlung in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard unterstellt. Der Werteeinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf und die nötigen Aufwendungen allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme im Ortstermin ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig schätzen kann
- der Schadensgrad des Objekts im Hinblick auf die Schäden im Kellerniedergang und den Zustand des Teilkellers mit Unsicherheiten behaftet ist
- diese Wertermittlung im Bestand erfolgt unter Ansatzes der Herstellung nur solcher Unterhaltungsbesonderheiten, von denen auszugehen ist, dass der durchschnittliche Markt ihnen einen Werteeinfluss beibringt
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen im Hinblick auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an den Innenausbau und insbesondere die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- die Kostenschätzung zum Wertermittlungsstichtag durch die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage und den hierdurch bedingten teils erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Zur Unterscheidung zwischen unmittelbar erforderlichen Schadensbeseitigungskosten und disponiblen Kosten wird in dieser Wertermittlung nur der Werteeinfluss solcher Investitionen pauschal berücksichtigt, die in den Ansätzen der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die aus [2], Band II, Kap. 3.02.2/3.1 ff. entnommenen Ansätze beziehen sich auf das Jahr 2010. Sie werden daher mittels des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex BPI auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss

1) Modernisierung/Unterhaltungsrückstand

Elektroinstallation (Komplett-Bauteil), bestehend aus Zählerplatz, Unterverteilung, Verkabelung, Schalter- und Steckdosen, ohne Beleuchtungskörper, rd. 75,00 €/m ² Wfl.	6.825,00 €	
Holzfenster einbauen, einschl. Ausbau der alten Fenster, Schutttransport, Verglasung, Beschläge, Beiputzen, Oberflächenbehandlung und Fugenabdichtung. Der Ansatz erfolgt für die Fenster in Küche und Bad sowie Wohnzimmer mit Terrassentür für rd. 10 m ² * 530,00 €/m ²	5.300,00 €	
Bodenbelag Küche erneuern/überarbeiten, der Ansatz erfolgt pauschal für eine Ausstattung mit Fliesen, anteilige Fläche rd. 13 m ² * 115,00 €/m ²	1.495,00 €	
Innentür einbauen einschl. Zarge, Normtür, einfache Ausführung	610,00 €	
Spitzboden/Gauben: wärmedämmende Schicht einbauen einschl. Vorarbeiten, Mineralfaser oder Schaumkunststoff 50,00 €/m ² * rd. 120 m ²	6.000,00 €	20.230,00 €
Anpassung an aktuelle Wertverhältnisse 20.230,00 € x 1,783 ⁴		36.070,09 €
Zwischensumme 1)		36.070,00 €

⁴BPI 178,3 Stand 08/2023

2) Pauschalansätze/Risikoabschläge

Abgrabung und Neuabdichtung Außenwände im Kellerniedergang, Ansatz rd. 600,00 €/lfm., rd. 5 m, rd.	3.000,00 €	
Risikoabschlag KG: Der Pauschalansatz wird angelehnt an durchschnittlichen Baukosten für die Innensanierung mit rd. 550,00 €/m ² * für eine anteilige BGF von rd. 25 m ²	13.750,00 €	
Instandsetzungen Fassade, pauschal	5.000,00 €	
Zwischensumme 2)		21.750,00 €
Summe 1) - 2)		57.820,00 €
Der Ansatz in der Wertermittlung erfolgt mit rd.		58.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Schätzung aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenvoranschlägen und vorbehaltlich der Hinzuziehung eines Bauschadenssachverständigen als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung dient.

Über die Ansätze hinausgehende Investitionen der Innen- und Außenausstattung obliegen einem Erwerber und sind im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht einzuschätzen. Dies betrifft insbesondere die Wärmedämmung von Fassade und Dach. Auch im Hinblick auf die aktuell steigenden Materialkosten sollte mit zusätzlichen Kosten kalkuliert werden.

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

Herangezogene Datenquellen:

Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁵
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, u.a. über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Der aktuelle Hamburger Mietenspiegel 2023 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 21.06.1948 bis 1960 in normaler⁶ Wohnlage in der Größenklasse bis 91 m² mit 8,49 €/m² in einer Spanne von 7,27 €/m² bis 9,99 €/m² aus, für die Größenklasse ab 91 m² liegen keine Auswertungen vor. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Geschosswohnungen.

Die Auswertungen des IVD-Nord 2023 weist durchschnittliche Mieten in Höhe von 1.167,00 für Reihenhäuser ohne Garage aus, die Auswertung bezieht sich auf eine Wohnfläche von rd. 90 m² bei einem einfachen Wohnwert. In der Größenordnung von 110 m² und gutem Wohnwert liegt die Miete bei durchschnittlich 1.494,00 €. Eine darüber hinausgehende Qualifizierung ist nicht angegeben.

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage Mietpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in einer Spanne von 11,91 €/m² bis 15,43 €/m² für das 4. Quartal 2023 aus. Diese liegen damit für den Einfamilienhaussektor rd. 2% höher als im Vorjahresquartal. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Die Vermietbarkeit wird aufgrund der Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel mit guten Standortbedingungen als gut eingestuft. Die Raumaufteilung gestaltet sich auch bei vergleichsweise geringer Wohnfläche familiengerecht. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bausubstanz, des für eine Doppelhaushälfte vergleichsweise großen Grundstücks mit zusätzlichen Nutzflächen im Nebengebäude und der Garage, der in der Wertermittlung als instandgesetzt unterstellten Innenausstattung und des Doppelcarports schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.250,00 € nettokalt pro Monat als sachgerecht ein.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

⁵ Erhebungsstichtag 01.04.2023

⁶ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand 2023

6. Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages

Grundlage des Erbbaurechts:	Erbbaurechtsvertrag und Gemeinschaftsordnung vom 29. Mai 1951, Nr. 47 des Urkundenregisters 1951, Hansestadt Hamburg. Erbbaurechtsvertrag vom 28.07.1951, Nr. 55 des Urkundenregisters 1951, Hansestadt Hamburg.
Beginn des Erbbaurechts:	Vertraglich vereinbarter Beginn des Erbbaurechts ist der 01.05.1951.
Vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre bis zum 31.03.2050. <u>Anmerkung:</u> Zum Wertermittlungsstichtag beträgt die Restlaufzeit somit rd. 27 Jahre.
Erbbauzins, Höhe und Zahlungsweise:	Die Zahlung eines Erbbauzinses wurde in Höhe von 0,20 DM/m ² vereinbart und für die Zeit vom 01.04.1951 bis 31.03.1954 auf 0,10 DM/m ² jährlich herabgesetzt. Der Erbbauzins wurde grundbuchlich an zweiter Rangstelle für die Dauer vom 01.02.1958 bis zum 31.03.2050 in Höhe von 199,90 DM (dies entspricht rd. 102,16 €) dinglich gesichert. Die Zahlungsweise ist vertraglich halbjährlich nachschüssig jeweils zum 01.04. und 01.10. eines Jahres vereinbart.
Anpassungsklausel:	Beginnend mit dem 01.04. des 3. Vertragsjahres ist eine Überprüfung des Erbbauzinses und ggf. erforderliche Anpassung alle 5 Jahre während der Laufzeit des Vertrages zulässig.
Weitere Vereinbarungen, u.a.:	Verpflichtung des Erbbauberechtigten einer Nutzung der baulichen Anlagen ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Einrichtung gewerblicher Betriebe ist untersagt. Eine andere Verwendung des Grundstücks und der Baulichkeiten bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, die unbebauten Grundstücksteile ohne anderweitige Zustimmung der Hansestadt ausschließlich als Gartenland bzw. Viehaufland zu nutzen. Verpflichtung, die Versorgung an Gas, Wasser und Strom nur von den hamburgischen Werken zu beziehen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Versorgungsbetriebe. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, alle auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht und den Baulichkeiten ruhenden öffentlich- und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu zahlen. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, die Bauwerke zum vollen Wert gegen Brandschäden zu versichern und im Fall der Zerstörung die Bauwerke unverzüglich und im bisherigen Umfang wieder herzustellen. Verpflichtung auf Übertragung des Erbbaurechts auf die Kleinsiedler nach einer Probezeit von 3 Jahren mit vorheriger Zustimmung der Hansestadt Hamburg. Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer, bis zum Ablauf des Erbbaurechts Mitglieder der Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft zu bleiben.
Heimfall:	Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen, sofern u.a. die im Erbbaurechtsvertrag genannten Ver-

pflichtungen wesentlich verletzt werden. Dies ist der Fall wenn ein Rückstand des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge besteht, wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet, wenn das Insolvenzverfahren oder das gerichtliche Vergleichsverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet oder das Erbbaurecht enteignet wird.

Bei Erlöschen oder Heimfall des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke zu erhalten, auch darf er sich keine Bestandteile daraus aneignen.

Vereinbarung bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf:

Dem Erbbauberechtigten steht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu.

Im Erbbaurechtsvertrag (Nr. 15.) wird zudem ausgeführt: 'Wird das Erbbaurecht vor seinem Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert, so hat der Erbbauberechtigte das Grundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts auf Verlangen des Erbbaugebers geräumt zurückzuliefern. Lehnt der Erbbauberechtigte die gem. § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung angebotene Verlängerung ab, so ist er auf Verlangen des Grundstückseigentümers ebenfalls zur Beseitigung des Bauwerks und Abräumung des Grundstücks verpflichtet. Ein Recht, den Abbruch der Bauwerke und die Räumung des Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers durchzuführen, steht ihm in keinem Fall zu.'

Im Heimfall sind Vergütungsregelungen vorgesehen in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit seiner Übertragung auf die Grundstückseigentümerin oder einen von dieser benannten Dritten.

Vorkaufsrecht:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Grundstückseigentümerin, dinglich zu sichern an einer von der Finanzbehörde Hamburg zu genehmigenden Stelle im Erbbaugrundbuch.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Vorbemerkungen zum Erbbaurecht im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen kann der Anspruch auf Zahlung eines Erbbauzinses wegfallen, so dass dann für einen Ersteher ein erbbauzinsloses Erbbaurecht besteht. Der jeweilige Eigentümer des (bebauten) Erbbaurechts zahlt in diesem Fall für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages keinerlei Erbbauzins mehr. Es lässt sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht feststellen, ob das im Erbbaugrundbuch in Abt. II eingetragene Recht bestehen bleibt oder ob es durch den Zuschlag erlischt und somit ein lastenfreies Erbbaurecht erworben wird. Das Erbbaurecht selbst kann aufgrund der gesetzlichen Regelungen der Erbbaurechtsverordnung nicht untergehen.

In der einschlägigen Fachliteratur finden sich verschiedene bewertungstheoretische Ansätze zur Bewertung von Erbbaurechten. Diese stellen überwiegend rein finanzmathematische Vorgehensweisen dar. Grundsätzlich ist das Marktverhalten hinsichtlich der Verkehrswertbildung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken bisher wenig analysiert worden. Verbindliche gesetzliche Vorgaben (BauGB, WertR) existieren nicht, ebensowenig hat die Rechtsprechung wegweisende Maßstäbe entwickelt. Demzufolge besteht kein eindeutiges bewertungstheoretisches Konzept hinsichtlich der anzuwendenden Wertermittlungsmodelle.

Die baulichen und sonstigen Anlagen stehen grundsätzlich im Alleineigentum des Erbbauberechtigten. Ihr Wert ist daher voll dem Erbbaurechtsnehmer zuzurechnen. Eine Ausnahme hiervon ist dann gegeben, wenn die Restnutzungsdauer der Gebäude (wesentlich) länger ist als die Restlaufzeit des Erbbaurechtes und die Anlagen bei Vertragsablauf nicht in voller Höhe zu entschädigen sind. Unter diesen Umständen ist ein Teil des am Ende des Erbbaurechts bestehenden Gebäudewertes wirtschaftlich dem Erbbaurechtsgeber zuzurechnen und der Gebäudewert in zwei Anteile aufzuspalten, nämlich den für das bebaute Erbbaurecht und den für das Erbbaurechtsgrundstück.

Zur Ermittlung des Gebäudeanteils des bebauten Erbbaurechts sind die üblichen Wertermittlungsverfahren in entsprechend modifizierter Form anwendbar.

7.1.2 Anwendbare Verfahren

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Im Folgenden wird für die Verkehrswertermittlung Wohnnutzung, vorwiegend in Eigennutzung, nachrangig als Fremdnutzung, unterstellt.

7.1.3 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungsstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Auch vorliegend ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar.

Die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann anstelle von Vergleichskaufpreisen auch auf der Grundlage geeigneter Vergleichsfaktoren erfolgen. Gem. § 26 ImmoWertV sind dies „durchschnittliche und auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen (Normobjekte)“. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom zugrunde liegenden Normobjekt sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Der zeitliche Geltungsbereich gilt ab dem 01.01.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher lediglich der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses eines Einfamilienhausgrundstücks im Volleigentum.

7.1.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes zu, vergleichbare Objekte werden überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren wird vorrangig zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

7.1.5 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren herangezogen. Dies ist begründet, da Objekte mit vergleichbarer Nutzungsart und Größe auch zur Vermietung geeignet und angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Grundsätzlich sind in den Wertermittlungsverfahren alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung

von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Vorbemerkungen

Der Erbbaurechtsgeber stellt dem Erbbaurechtsnehmer für einen fest bestimmten Zeitraum sein Grundstück für die Errichtung eines Bauwerks zur Verfügung. Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen verbleibt der Boden im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, der für den Zeitraum der Zurverfügungstellung den Erbbauzins als Entschädigung erhält. Dem Berechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn einen wirtschaftlichen Wert, den sog. „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“. Da das Nutzungsrecht des Erbbauberechtigten sich auch auf das unbebaute Grundstück erstreckt, ist der Wert des Nutzungsrechtes am Boden auf den Bodenwert der unbebauten Grundstücksfläche abzustellen. Somit entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten, erbbauzinsfreien Grundstücks.

Der Erbbauzins wird i.d.R. als ein bestimmter Erbbauzinssatz aus dem zum Zeitpunkt der Begründung bestehenden Bodenwert abgeleitet. Als angemessen wird der Erbbauzinssatz in Höhe der normalen Bodenverzinsung (Liegenschaftszinssatz) in Abhängigkeit der zulässigen Nutzung (hier Wohnbaunutzung) herangezogen. Auf der Grundlage des unbelasteten Bodenwertes des Grundstücks wird der „reine“ Bodennutzungswert des bebauten Erbbaurechts unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts ermittelt. Der Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren. Der Erbbauzins gehört nicht zum Inhalt des Erbbaurechts sondern ist, sofern dinglich gesichert, eine Belastung des Erbbaurechts.⁷

Da bisher, abgesehen von einer direkten Koppelung an die Bodenwerte, jeder für wohnbaulich genutzte Grundstücke genehmigungsfähige Vergleichsmaßstab hinter den Bodenwertänderungen (-steigerungen) zurückblieb, entspricht nach einer gewissen Zeit (selbst bei vorhandener Anpassungsklausel) der tatsächliche Erbbauzins nicht mehr dem Zins, der bei einer Neuvereinbarung zu erzielen wäre (sog. angemessener Erbbauzins). Der Eigentümer des Bodens verzichtet gleichsam mit fortschreitender Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages auf einen steigenden Teil des Bodenwertes zugunsten des Erbbauberechtigten. Anders formuliert ist der Anteil des Erbbaurechtsnehmers am Bodenwert um so größer, je mehr der tatsächliche Erbbauzins hinter dem angemessenen Erbbauzins zurückbleibt. Auf Grundlage der finanztheoretischen Modelle ist dieser Vorteil zu kapitalisieren und dem Berechtigten zuzurechnen. Demnach wäre der Bodenwert in zwei Anteile aufzuspalten, nämlich den für das (bebaute) Erbbaurecht und den für das Erbbaurechtsgrundstück.

Die in der WertR06 genannten finanzmathematischen Methoden zur Wertermittlung des sog. „Bodenwertanteils des Erbbaurechts“ finden im Zwangsversteigerungsverfahren in abgewandelter Form Anwendung. Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die Höhe des tatsächlichen Erbbauzins bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Ggf. zukünftig zu zahlende Erbbauzinsen werden getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und gesondert ausgewiesen, vgl. Kap. 8.

⁷ Vgl. Schäfer, Bernd-Peter: Die Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung, 2013.

7.2.2 Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln. Dabei ist zwischen den für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigten sog. rentierlichen Flächen und den sonstigen Flächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind, zu unterscheiden.

Nach den vorliegenden Unterlagen gehe ich in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit der Bebauung aus und stelle ich die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2023 wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01135569
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Anbauart:	Einzelhaus
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	900 m ²
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	812,88 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	Doppelhaushälfte
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	1.001 m ²
Stichtag:	22. September 2023

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Anpassung an die Grundstücksgröße und Anbauart:

Die Umrechnung auf das mit 1.001 m² im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück größere Grundstück bewirkt unter zusätzlicher Berücksichtigung der abweichenden Anbauart Doppelhaushälfte nach den Auswertungen des GAA eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf 750,30 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab, Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes liegen für diesen Zeitraum nicht vor. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert seit der Erhebung zum 01.01.2022 bis zum 01.02.2023 in der Lage des Bewertungsobjektes um rd. 10% gesunken ist. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2023 aktualisierten Daten. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage zum Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird an dieser Stelle keine zeitliche Anpassung angehalten.

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Es ergibt sich folgender unbelasteter Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße:		1.001	m ²
Relativer Bodenwert:	X	750,30	€/m ²
Summe:	=	751.050,30	€
Bodenwert rd.:	=	751.000,00	€

7.2.3 Ermittlung des Bodennutzungswertes

Nachfolgend wird das Nutzungsrecht des Erbbauberechtigten am Boden ermittelt (Bodennutzungswert), das dem (fiktiv) erbbauzinsfreien Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht. Die in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eingetragene Erbbauzinsreallast (tatsächlicher Erbbauzins) bleibt dabei unberücksichtigt. Für die Berechnung wird nur der fiktiv angemessene Erbbauzins zur Berechnung herangezogen, ohne den Barwert der tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen in Abzug zu bringen.

§ 1 Abs. 2 ErbbauRG lässt die vertragliche Erstreckung des Nutzungsrechts auf nicht bebaute Nebenflächen zu. Der Erbbaurechtsvertrag enthält keinen Hinweis auf eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der für das Bauwerk nicht benötigten Grundstücksteile. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass sich das Erbbaurecht auf die gesamte Grundstücksfläche erstreckt und die Ermittlung des Bodennutzungswertes für die Gesamtfläche erfolgt.

Bodenwert des unbebauten Grundstücks	=	751.000,00	€	
Angemessener Erbbauzins:	x	0,02		E 1
Zwischensumme	=	15.020,00	€	
Vervielfältiger über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (rd. 27 Jahre)	x	20,71		E 2
Summe:	=	311.064,20		
„Reiner“ Bodennutzungswert, rd.	=	311.000,00	€	

Der Bodenwertanteil des unbelasteten Erbbaurechts beträgt somit rd. 41% des Bodenwerts.

Erläuterungen zu den Wertansätzen:

E 1) Der angemessene Erbbauzins ist auf die rechtlich zulässige Nutzung abzustellen. Als angemessen wird ein Erbbauzins in Höhe der üblichen Bodenwertverzinsung angesehen. Nach herrschender Meinung kann hier der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz herangezogen werden, den ich mit rd. 2,0% als sachgerecht anhalte, vgl. Ertragswertberechnung Kap. 7.4.

E 2) Rentenbarwertfaktor bei einem Zinssatz von 2,0% und einer Restlaufzeit von rd. 27 Jahren.

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Sachwertberechnung

Objekt			Doppelhaushälfte
Berechnungsbasis			Anteilige Flächen
BGF m ² , rd.			182
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 178,3	NHK 1.507,00 € 2.686,98 €	x 2.686,98 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 489.030,54 €
Herstellkosten Garage Berechnungsbasis BGF, rd. 15 m ²	100,0 178,3	849,00 € 1.513,77 €	= 22.706,55 €
Zu- und Abschläge, besondere Bauteile			= 511.737,09 €
Dachgauben	+ 6.000,00 €		+ 8.000,00 €
Aussentreppe	+ 2.000,00 €		+ 0,00 €
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 519.737,09 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (incl. BNK)			= 519.737,09 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 26 Jahre 67,50 %		- 350.822,54 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude Nebengebäude besondere Einrichtungen			= 168.914,55 € + 3.000,00 € +/- 0,00 €
Objektsachwert			= 171.914,55 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 171.914,55 €
Sachwert der Außenanlagen	8,00%		+ 13.753,16 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 185.667,72 €
Bodennutzungswert (vgl. Bodenwertermittlung), rd.			+ 311.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 496.667,72 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) Erbbaurechtssachwertfaktor			x 0,95 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			= 424.650,90 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse	3%		- 12.739,53 €
			= 411.911,37 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertmindernde Einflüsse Unterhaltungsbesonderheiten	-58.000,00 €		-58.000,00 €
(Marktangepasster) Sachwert des bebauten Erbbaurechts			= 353.911,37 €
Sachwert des Erbbaurechts			<u>rd. 354.000,00 €</u>

7.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Einfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Im Modell der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angerechnet. Die BGF wurde aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem in der Wertermittlung unterstellten Ausstattungsstandard angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Band II, Abschnitt 3.01.1 bezogen auf die BGF entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Teilkeller (rd. 19% an der BGF)

Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	846,50 €/m ² BGF	0,45	380,93 €/m ² BGF
3	972,70 €/m ² BGF	0,55	534,99 €/m ² BGF
			915,92 €/m ² BGF
Anpassungsfaktor Nutzungsart Doppelhaushälfte		0,94	860,96 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.506,69 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.507,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Massivbauweise: Standardstufe 4

Standardstufe	Tabellierte NHK [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	485,00	100%	485,00
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	848,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 Garage			849,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 zum aktuellen Wertermittlungstichtag zum Stand August 2023 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, für das Gebäude Baujahr ca. 1953 somit rd. 10 Jahre. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die RND wird für die in dieser Wertermittlung unterstellte Ausstattung nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der länger zurückliegenden Ausführungen wie folgt ermittelt.

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Pkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl		5

Die RND wird in Abhängigkeit des geringen Modernisierungsgrades mit rd. 26 Jahren bestimmt.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Die Außenanlagen sind in einem der Bauweise entsprechenden Umfang vorhanden. Ich halte einen Zuschlag in Höhe von rd. 8% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte vorläufige Sachwerthöhe, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf die Ausstattungsmerkmale Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Die in diesem Modell ermittelte Marktanpassung liegt rd. 13% unterhalb des vorläufigen Sachwerts und gilt für ein normiertes Objekt in mittlerer Lage. Sie liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften für den regionalen Immobilienmarkt als gut eingeschätzt. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Bewertungsgrundstück für einen großen Käuferkreis geeignet. Die Grundrissgestaltung ist familiengerecht, die Ausstattung ist als üblich instandgehalten unterstellt. Weitere Energieeinsparmaßnahmen sind im Bereich der Holzfenster, der Fassade und des Daches einzukalkulieren. Zusätzlich zur geringen Teilunterkellerung sind in der Garage und im Nebengebäude Nutzflächen vorhanden. Die Bauweise mit einer kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie die durch die kurze Restlaufzeit des Erbbaurechts bestehende Unsicherheit einer zukünftigen Nutzung des Grundstücks werden jedoch als einschränkend auf den Käuferkreis angesehen. Die Eigenschaft Erbbaurecht wird gesondert gewürdigt, s.u., so dass ich einen etwas unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts liegenden Sachwertfaktor von 0,95 als sachgerecht anhalte.

Erbbaurechtsfaktor

Zur Berücksichtigung des Erbbaurechts ist eine zusätzliche Marktanpassung anzuhalten. Dies ist begründet, da üblicherweise davon auszugehen ist, dass Erbbaurechte im Vergleich zu Objekten im Volleigentum geringer nachgefragt und relativ geringere Kaufpreise erzielt werden. Im Modell des GAA liegt der Wert von Erbbaurechten unter Berücksichtigung der Nutzungsart Doppelhaushälfte 35% unterhalb des Wertes von fiktivem Volleigentum. Zugrunde liegt ein Modell mit einem Erbbauzins von 5%. Zur Berücksichtigung der Modellabweichungen (Höhe des angemessenen Erbbauzins) wird in dieser Wertermittlung in Anlehnung an die WertR der Anpassungsfaktor für individuelle Wohnnutzung mit 0,90 als sachgerecht angehalten.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2023 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungsstichtag schätze ich einen etwas darunter liegenden Abschlag in Höhe von 3% als sachgerecht ein.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kauf-

preiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁸

Anmerkung: Entschädigungsvereinbarungen gem. Erbbaurechtsvertrag (vgl. Kap. 6) sind vorliegend ohne Einfluss auf den Verkehrswert. Bedingt durch die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes im Bestand ist bei Ablauf des geringfügig länger laufenden Erbbaurechts kein Gebäudewert mehr gegeben.

⁸ Vgl. Kleiber, a.a.O, S. 605 ff.

7.4 Ertragswertberechnung

7.4.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohnfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
DHH	91,00	Je m ²	Monatlich	Jährlich
		13,74	1.250,00	15.000,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				15.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				- 1.826,50 €
Instandhaltungskosten	13,50 € m ²		1.228,50 €	
Verwaltungskosten	298,00 €		298,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		300,00 €	
Jährlicher Reinertrag				= 13.173,50 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 6.220,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,00%	von 311.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 6.953,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 20,121
p = 2,00% Liegenschaftszinssatz				
n = 26 Jahre Restnutzungsdauer				
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 139.911,62 €
Bodennutzungswert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 311.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert				= 450.911,62 €
Erbbaurechtsfaktor				0,90
				405.820,46 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse				- 12.174,61 €
		3,00%		
				393.645,85 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-58.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Unterhaltungsbesonderheiten			-58.000,00 €	
Ertragswert des Erbbaurechts				= 347.820,46 €
				<u>rd. 348.000,00 €</u>

7.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die der Wertermittlung zugrundeliegende Wohnfläche wurde im Ortstermin durch ein überschlägiges Aufmaß mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt, die Fläche war im Bad nicht vollständig zugänglich. Die Berechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag.

Der GAA Hamburg hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Baualtersklasse und die Lage (Bodenrichtwertniveau 2019) auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Dieser Wert gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden. Für das im Vergleich zum Volleigentum mit einem höheren Risiko behaftete Erbbaurecht und die kurze Restnutzungsdauer halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2,0% als sachgerecht an.

Erbbaurechtsfaktor/Restnutzungsdauer/Sonstige bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

7.5 Verkehrswertableitung

7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Einfamilienhäuser werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise zur Eigennutzung erworben und in der Wertermittlung als Eigennutzungs-Objekte eingestuft. Aufgrund der Nutzungsart wurden das Sachwertverfahren und stützend das Ertragswertverfahren angewendet.

7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 354.000,00 €.
---------------------------------------------------------	--------------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 348.000,00 €.
------------------------------------------------------------	--------------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Sachwertverfahren in besserer Qualität als für das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[354.000,00 € * 1,00 + 348.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 352.286,00 €.$

Für das im Erbbaugrundbuch von Hummelsbüttel Blatt 1050 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Hummelsbüttel 1049 eingetragenen Grundstück **Hummelsbütteler Weg 55 * 22339 Hamburg** wird der **Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

352.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 22.09.2023 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.868,00 €/m² Wohnfläche.

8. Bewertung der Rechte Grundbuch von Hummelsbüttel Band 1050**8.1 Vorkaufsrecht, Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1**

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache (i.d.R.) zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat⁹. Mit dem Erbbaurechtsvertrag wurde ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für die Hansestadt Hamburg vereinbart und dinglich gesichert. Das Vorkaufsrecht ist somit zu Gunsten des Erbbaurechtsgebers bestellt, der Eigentümer des Grund und Bodens ist. Diese Vereinbarung entspricht bei der Bestellung städtischer Erbbaurechte einer üblichen Vorgehensweise und ist ohne Werteffluss auf den Verkehrswert.

8.2 Erbbauzinsreallast, Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2

In Bezug auf den Erbbauzins gelten im Zwangsversteigerungsverfahren die Vorschriften zur Reallast i.S.d. § 9 Abs. 1 ErbbauRG. Der Wert der Erbbauzinsreallast wird ermittelt, indem der fest vereinbarte, dinglich gesicherte Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert wird. Hierbei sind die über die bisherige Laufzeit bestehenden Erhöhungsmöglichkeiten des Erbbauzinses zu berücksichtigen.

8.2.1 Aktueller und angemessener Erbbauzins

Mit Eintragung in das Erbbaurechtsgrundbuch von Hummelsbüttel Blatt 1050 wurde die Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses für die Zeit vom 01.05.1958 bis 31.03.2050 in Höhe von DM 199,80 jährlich (= rd. 102,16 €) dinglich gesichert. Der Zins ist nachschüssig jeweils am 01.04. und 01.10. eines Jahres zu zahlen.

Lt. allgemeiner Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag kann der Erbbauzins beginnend mit dem 3. Vertragsjahr alle 5 Jahre überprüft und ggf. neu festgesetzt werden kann. Eine entsprechende Vormerkung wurde lt. Erbbaurechtsgrundbuch nicht dinglich gesichert. Nach den vorliegenden Auskünften der zuständigen Verwaltung der Grundstückseigentümerin sind während der Laufzeit keine Zinsänderungen erfolgt und ist ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 102,00 € als aktuell zu unterstellen.

Auch in den Fällen einer fehlenden Anpassungsvereinbarung ist nach Bundesrechtsprechung nicht davon auszugehen, dass der Erbbaurechtsgeber grundsätzlich zur Übernahme des Risikos der wirtschaftlichen Entwicklung bereit war. Lt. BGH kommt bei Erbbaurechtsverträgen ohne Wertsicherungsklausel eine spätere Erhöhung des Erbbauzinses jedoch nur unter der Voraussetzung in Betracht, dass eine sog. „schwerwiegende Äquivalenzstörung“ die Anpassung nach den Regeln des Wegfalls der Geschäftsgrundlage i.S. des § 242 BGB geboten erscheinen lässt.¹⁰ In diesen Fällen wird ein Erhöhungsanspruch bestehen, wenn der Verbraucherpreisindex Deutschland insgesamt seit Vertragsabschluss bzw. der letzten Anpassung mehr als das 2,5-fache bzw. die Steigerung mehr als 150% beträgt. Der Erhöhungsbetrag bestimmt sich dann nach der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, sofern die seit Vertragsabschluss eingetretene Bodenwertsteigerung höher ist als die in diesem Zeitpunkt eingetretene Änderung der allg. wirtschaftlichen Verhältnisse.

Seit Sicherung der Erbbauzinsreallast im Jahr 1958 haben sich die zu verwendenden Indizes dahingehend geändert, dass der früher verwendete Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten (1995 = 100) mit mittlerem Einkommen abgelöst wurde durch den seit 1991 gültigen Verbraucherindex (2015 = 100). Aus diesem Grund wird bis zur Einführung des Verbraucherpreisindex der Erhöhungsanspruch nach dem bei [2], Band III, Abschnitt 4.02/1/1 veröffentlichten Preisindex für Erbbauzinsanpassungen (umbasiert vom geltenden Lebenshaltungskostenindex für das frühere Bundesgebiet) geprüft.

Der Index für 1958 wird mit 31,0 angegeben. Ein Erhöhungsanspruch wäre unter Beachtung des Schwellenwertes von 150% ab einem Index von mehr als 77,5 erstmals im Jahr 1984 (Index 78,5) gegeben.

⁹BGH, Urteil vom 19.12.1962 – W ZR 259/60.

¹⁰Sprengnetter, a.a.O., 9/2/4.5/35

Ab 1991 wird der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ zugrunde gelegt. Lt. Destatis beträgt die Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex seit 1991 bis 2023 insgesamt rd. 88,50% bezogen auf die Jahreswerte. Der Schwellenwert für eine schwerwiegende Äquivalenzstörung ist somit nicht erneut überschritten. Der Zeitpunkt der nächsten Erhöhung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht zeitnah absehbar, eine Auswirkung zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

Der zulässige Erbbauzins wird aufgrund des ermittelten Erhöhungsanspruchs wie folgt berechnet:

Vereinbarter und aktueller Erbbauzins, rd.		102,00 €	
Faktor für Erhöhungsanspruch (Index 78,5/Index 31,0)	x	2,53	
Zulässiger Erbbauzins			258,06 €

8.2.2 Barwertberechnung

Der Wert der Erbbauzinsreallast (Betrag nach § 51 Abs. 2 ZVG) wird auf der Grundlage der wiederkehrenden Leistungen unter Berücksichtigung der oben ermittelten bisher möglichen Änderungen ermittelt. Künftige Änderungen sind nicht vorhersehbar und bleiben unberücksichtigt. Auch ein Bieter wird den gegenwärtig zulässigen Wert der Rentenleistung als Grundlage einer Investitionsentscheidung heranziehen. Der Barwertberechnung der Erbbauzinsreallast wird somit ein zulässiger Erbbauzins von jährlich rd. 258,06 € zugrunde gelegt, der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren ist.

Als Kapitalisierungszinssatz wird entsprechend der Bodenwertermittlung der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,0% herangezogen, da der Erbbauzins als Entgelt für die Nutzung des Grundstücks einen unmittelbaren Bezug zu diesem hat.¹¹Eine Wertsicherung ist nicht vereinbart, so dass der Dynamikzinssatz 0% beträgt.

Jährliche Rentenrate rd.		258,06 €	
Barwertfaktor über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (rd. 27 Jahre)	x	20,71	
Korrekturfaktor ¹² unterjährige Zahlungsweise	x	1,0032284	
Summe		5.361,68 €	
Barwert der Erbbauzinsreallast, rd.:	=	5.362,00 €	

Die Minderung durch den Erbbauzins beträgt somit rd. 5.362,00 €.

Börnsen, 07. Februar 2024

gez. Heike Simon

Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

¹¹Vgl. Schäfer, a.a.O., S. 38

¹² Vgl. [2] Bd. II, 3.9.4/4a/1

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022).

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012 sowie Kleiber, Digital, Stand 2024

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023

[6] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021

[7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, 24. Auflage

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts i.d.F. v. 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts i.d.F. v. 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

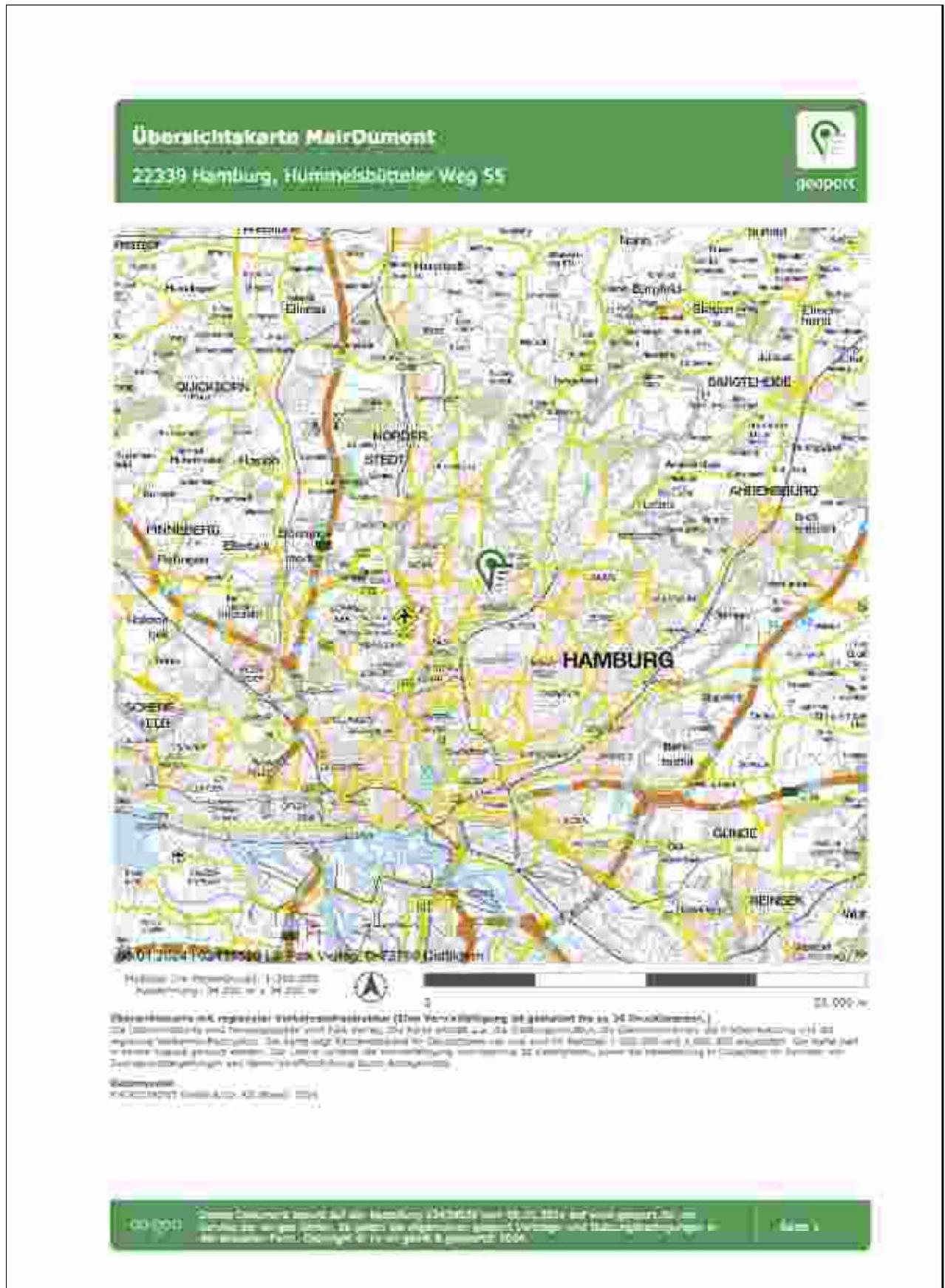
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

10. Verzeichnis der Anlagen

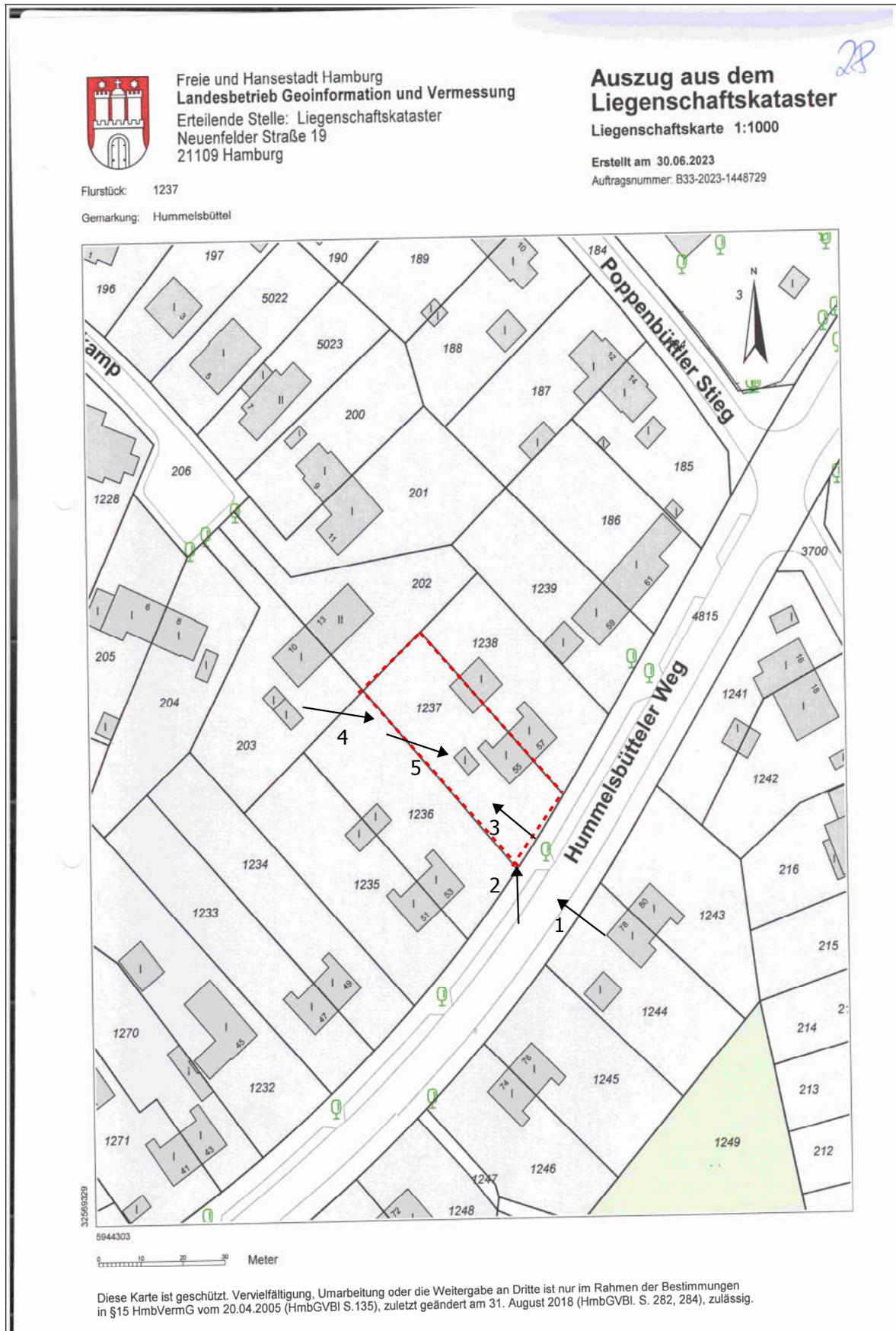
Anlage 1: Übersichtskarte	43
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung	44
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte	45
Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3	46
Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte	50
Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	52
Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	53

Anlage 1: Übersichtskarte

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Ansicht Südost



Bild 2: Ansicht Süd



Bild 3: Ansicht Süd, Garage



Bild 4: Ansicht Nordwest



Bild 5: Ansicht Nordwest



Bild 6: Carport



Bild 7: Garage



Bild 8: Garage

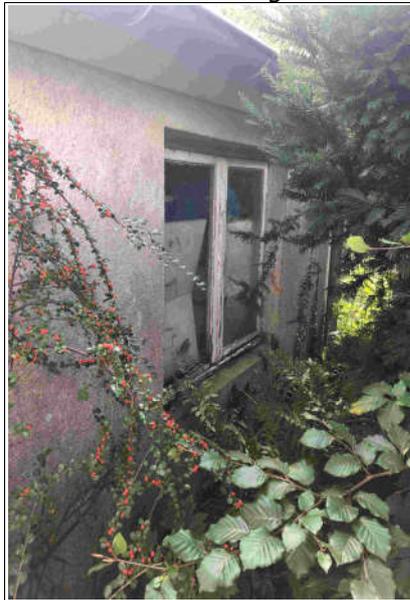


Bild 9: Aussentreppe zum Keller



Bild 10: Mauerwerk Kellerzugang

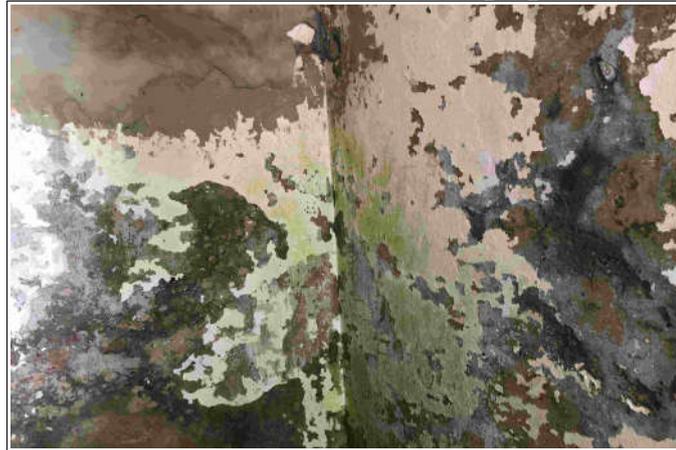


Bild 11: Fassade Eingangsbereich

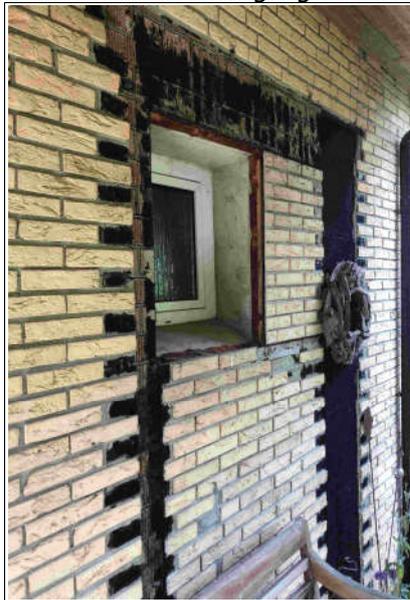
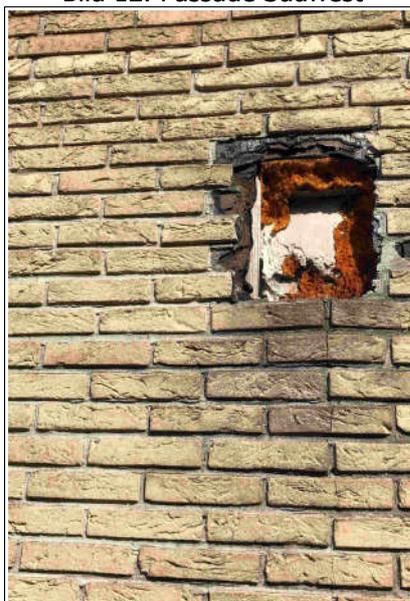
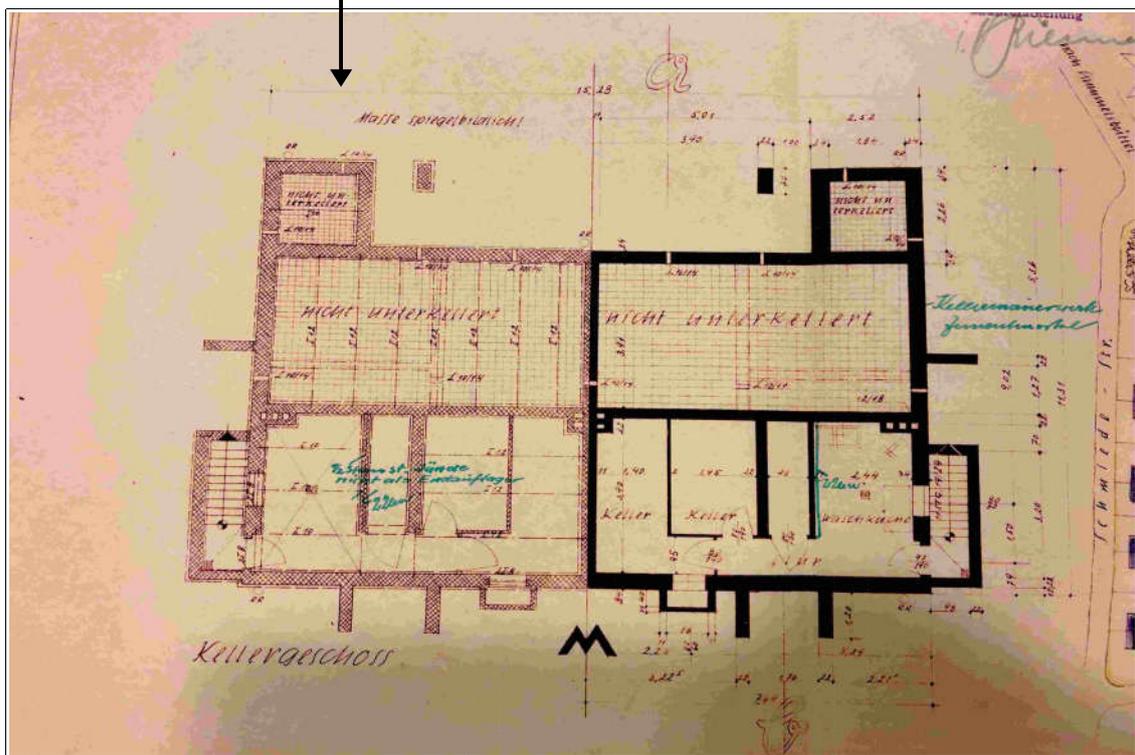


Bild 12: Fassade Südwest

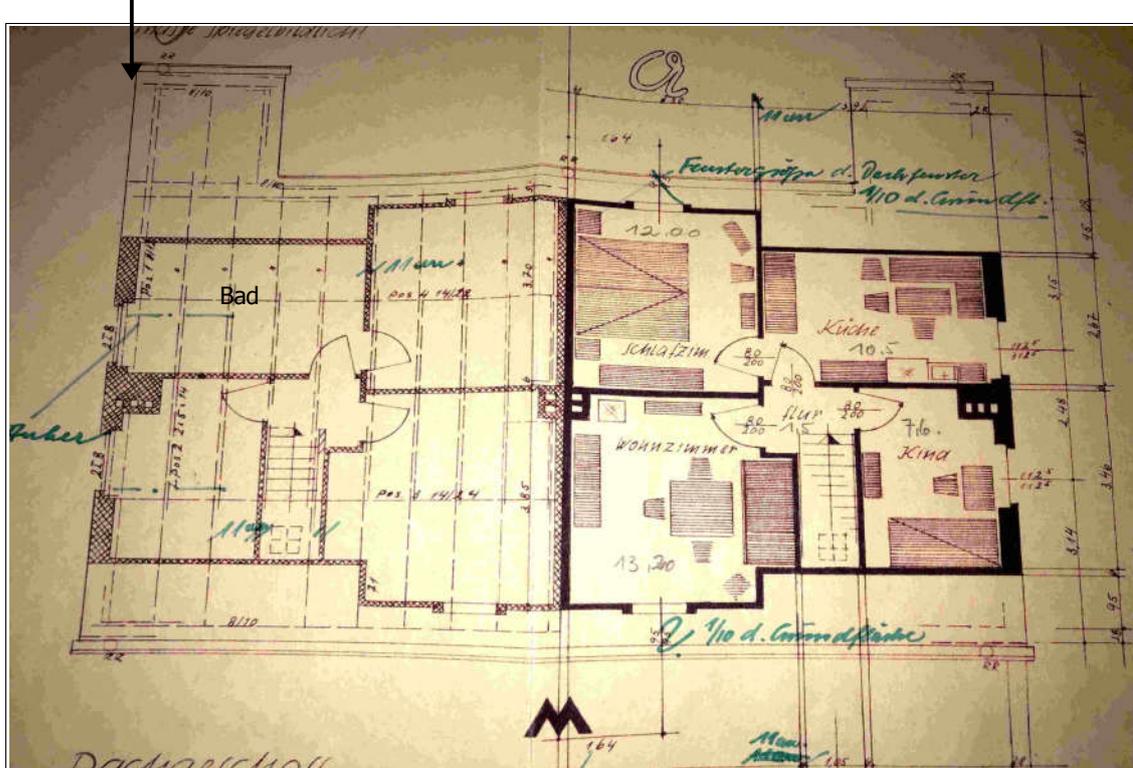


Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte

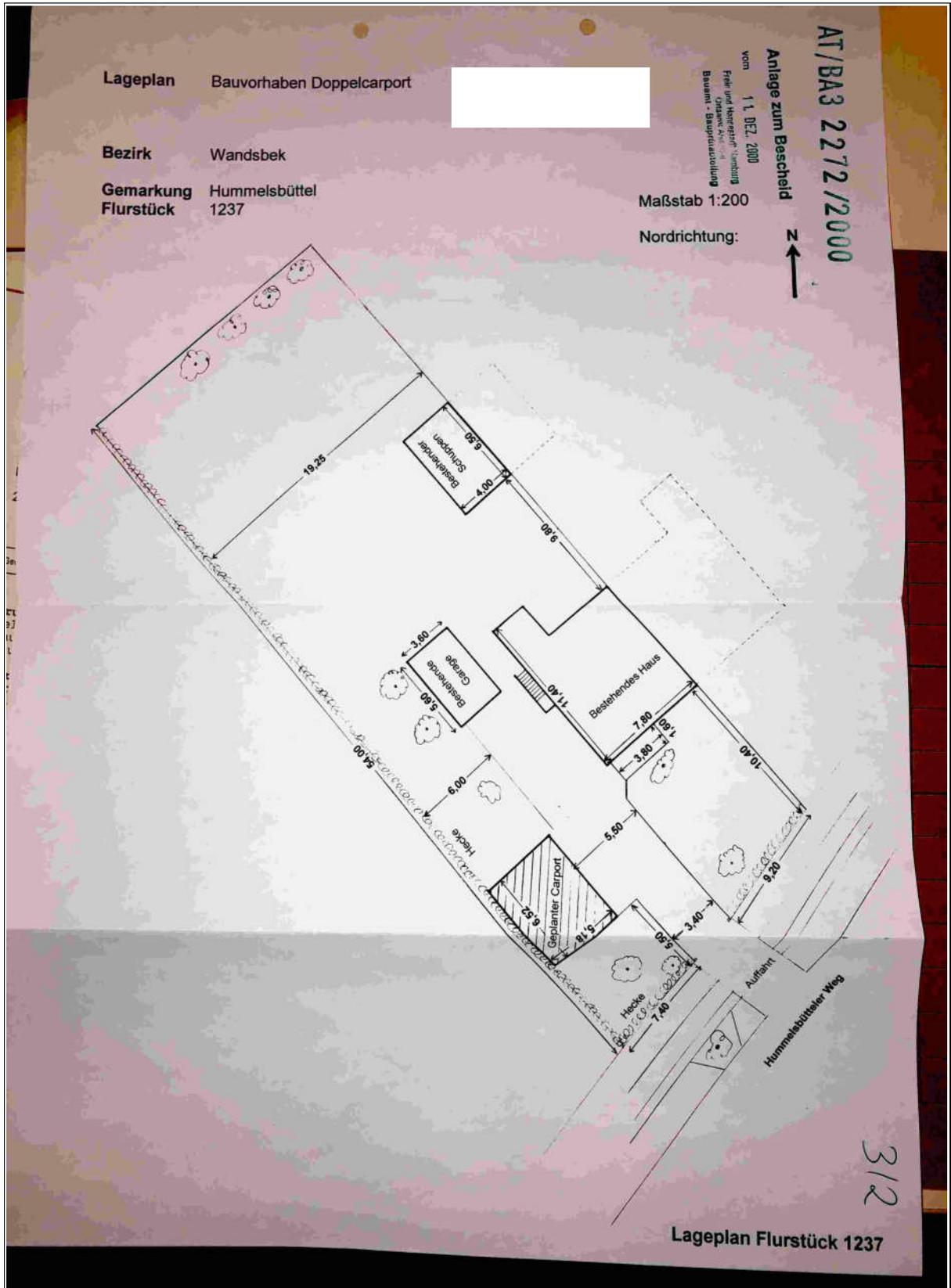
Kellergeschoss Doppelhaus mit seitlichem Außeneingang



Dachgeschoss - Ursprungsgrundriss Typ Haus 1, Kennzeichnung der aktuellen Lage des Bades



Lageplan Doppelcarport



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung erfolgt anhand von auf der Grundlage Berechnungsart		Rohbaumaßen eines überschlägigen Aufmaßes DIN 277/ wohnwertabhängig						
Erdgeschoss								
Wohnraum:								
gartenseitig	3,940 m	x	3,230 m	x	1,0	=	12,73 m ²	27,92 m ²
straßenseitig	3,760 m	x	4,040 m	x	1,0	=	15,19 m ²	
Küche:								13,27 m ²
	3,930 m	x	3,610 m	x	1,0	=	14,19 m ²	
	-1,150 m	x	0,800 m	x	1,0	=	-0,92 m ²	
Eingang/Flur:								8,29 m ²
	3,050 m	x	1,700 m	x	1,0	=	5,19 m ²	
	3,380 m	x	0,920 m	x	1,0	=	3,11 m ²	
WC:								0,94 m ²
	0,940 m	x	1,000 m	x	1,0	=	0,94 m ²	
Dachgeschoss								
Wohnraum:								10,63 m ²
gartenseitig	3,09 m	x	3,44 m	x	1,0	=	10,63 m ²	
Wohnraum:								11,89 m ²
straßenseitig	3,09 m	x	3,53 m	x	1,0	=	10,91 m ²	
	1,56 m	x	0,63 m	x	1,0	=	0,98 m ²	
Wohnraum:								6,58 m ²
	3,00 m	x	2,31 m	x	1,0	=	6,93 m ²	
	-1,00 m	x	0,35 m	x	1,0	=	-0,35 m ²	
Bad:								8,30 m ²
	2,28 m	x	2,20 m	x	1,0	=	5,02 m ²	
	1,42 m	x	1,74 m	x	1,0	=	2,47 m ²	
	0,90 m	x	0,90 m	x	1,0	=	0,81 m ²	
Flur:								3,33 m ²
	2,08 m	x	1,60 m	x	1,0	=	3,33 m ²	
Summe rd.:								91,14 m²
Gesamtnettowohnfläche							rd.	91,0 m²

Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anl. 4 der SW-Richtlinie). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung dar, der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjektes kann abweichen.

Gebäudestandard-Stufe				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standards. 4	Standardst. 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (eletr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	55%	45%	0%	0%