

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a | 20144 Hamburg | Tel.: 040/ 555 81 81-0 | Fax: 040/551 97 60
info@h-kruse.de | www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

Schlagboom 7
Bauplatz für zwei Einfamilienhäuser mit Altbestand (Zweifamilienhaus)

in 22179 Hamburg-Bramfeld

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023



Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 802
Spohrstraße 6
22083 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg, Gemarkung: Bramfeld

Aktenzeichen: 802 K 23/23

Grundbuch von: Bramfeld, Blatt 6527

Flurstück: 1970; Größe: 1.285 m²

Beschluss vom: 11.08.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 30.10.2023

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Antragsgegner, Hauke Kruse,

Verkehrswert: € 850.000; In Worten: Achthundertfünzigtausend.

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Verfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Dieses Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 45 Seiten, Anlagenverzeichnis und 20 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Bewertungsansatz	1
3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag	1
4. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	3
5. Grundstücksbeschreibung	3
5.1 Standort und Lage	3
5.2 Wohnlage	4
5.3 Zustand der Erschließung	5
5.4 Grundstück	5
5.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
5.5.1 Grundbuch	6
5.5.2 Baulasten	7
5.5.3 Bauleitplanung	7
5.6 Mietverhältnisse	7
6. Baubeschreibung	8
6.1 Art und Baujahr	8
6.2 Bautechnische Beschreibung	8
6.3 Außenanlagen	9
7. Instandhaltungszustand	10
8. Bauzahlen	14
8.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	14
8.2 Geschossfläche	14
8.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	14
8.4 Bruttogrundfläche	14
8.5 Wohnfläche	15
8.6 Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche	16
9. Bewirtschaftungskosten	17
10. Bodenwert	17
10.1 Vorbemerkung	17
10.2 Vergleichswertverfahren	17
10.3 Bodenrichtwerte	18
10.3.1 Berechnungsgrundlage	18
10.3.2 Berechnungsalternative Grundstücksteilung	19
11. Sachwert	23
11.1 Normalherstellungskosten	23
11.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010	23
11.3 Wertminderung wegen Alters	26
11.4 Wertminderung Zweifamilienhaus	27
11.5 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	28
12. Ermittlung des Sachwertes	29
13. Ertragswert	30
13.1 Vorbemerkung	30
13.2 Ertragsverhältnisse	30
13.3 Rohertrag	30
13.3.1 Betriebskostensituation	30

13.3.2	Mietansatz -----	30
13.4	Bewirtschaftungskosten -----	31
13.4.1	Betriebskosten -----	31
13.4.2	Instandhaltungskosten -----	31
13.4.3	Verwaltungskosten -----	31
13.4.4	Mietausfallwagnis -----	32
13.5	Liegenschaftszinssatz -----	32
13.6	Restnutzungsdauer -----	34
13.7	Bodenwertansatz -----	34
13.8	Ermittlung des Ertragswertes -----	35
14.	Vergleichswerte -----	36
14.1	Vergleichsfaktorverfahren -----	36
14.2	Mittelbare Vergleichspreise -----	39
15.	Zusammenfassende Übersicht -----	40
15.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	40
15.2	Ermittelte Werte -----	41
15.3	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen -----	41
15.4	Verkehrswert -----	42
16.	Verzeichnis der Anlagen -----	1

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 11.08.2022 bin ich mit der Bewertung des Objekts „Schlagboom 7, (Bauplatz für zwei Einfamilienhäuser mit Altbestand (Zweifamilienhaus)) in 22179 Hamburg-Bramfeld“ beauftragt worden.

Die Sachakte ist am 11.09.2023 bei mir eingegangen. Mit Schreiben vom 13.09.2023 habe ich den Auftrag bestätigt. Mit Schreiben vom 25.09.2023 habe ich die Beteiligten angeschrieben und vom Orts-termin am 30.10.2023 informiert. Ich habe um ergänzende Auskünfte gebeten, aber keine weiteren Unterlagen erhalten.

Am 30.10.2023 konnte ich das Objekt im Beisein der im Haus lebenden Antragsgegner besichtigen. Auch nahm meine Mitarbeiterin an der Besichtigung teil. Für das Bewertungsgrundstück soll der aktuelle Verkehrswert festgestellt werden.

Die Bauakte des Bewertungsobjekts habe ich am 23.11.2023 im Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Wandsbek eingesehen.

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

2. Bewertungsansatz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein recht altes Gebäude mit dem Ursprung aus 1953. Es wird von den beiden Antragsgegnern als Zweifamilienhaus genutzt, obwohl es hierfür von der Größe und Grundrissgestaltung nicht gut geeignet ist. Das Haus ist stark modernisierungs-/renovierungsbedürftig. Das Grundstück ist groß und bietet eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit. Um die relative Wertlosigkeit des Gebäudes nachvollziehbar darzustellen, ist im ersten Schritt hier eine detaillierte Einfamilienhausbewertung erforderlich. Die Erkenntnisse hieraus werden in Relation zum Bodenwert gesetzt. Somit kann dann festgestellt werden, ob sich hier eine Weiternutzung des Objektes aus wirtschaftlicher Sicht lohnt.

Der Vollständigkeit halber wird hier eine detaillierte Sach- und Ertragswertberechnung durchgeführt. Zusätzlich gibt es eine Vergleichswertbetrachtung. Dieser Aufwand ist erforderlich, um zu begründen, warum hier eine Weiternutzung nach Modernisierung/Renovierung nicht marktgerecht ist. Dies ergibt sich sehr nachvollziehbar auch aus der Vergleichsbetrachtung am Ende des Gutachtens.

3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30.10.2023. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese werden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenen ermittelt.

Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Ähnlich wie im Bereich Möbel und Autos haben sich viele Verbraucher versorgt und Konsum vorgezogen. Seit etwa Jahresbeginn 2022 haben sich die Rahmendaten am Immobilienmarkt deutlich verändert. Deutschland hat die höchste Inflationsrate der Nachkriegszeit, Energiekosten und Zinsen sind deutlich teurer geworden.

Bei den explodierenden Immobilienpreisen war das Risiko einer Blasenbildung groß, schon im Jahr 2021 haben viele Fachleute damit gerechnet, dass die Aufwärtsbewegung nicht noch Jahre anhalten kann.

Auch bei den damaligen Niedrigzinsen war für viele Käufer ein Preisniveau erreicht, das nicht mehr finanzierbar war. Schon etwa ab Mitte 2021 stieg die Inflationsrate in Deutschland deutlich an.

Ein weiterer Anstieg erfolgte ab Februar 2022. Anhaltspunkte für eine Wende auf dem Immobilienmarkt waren schon 2021 zu erahnen. So ist auch die Anzahl der Verkäufe zurückgegangen und lag 2021 auf dem niedrigsten Niveau der letzten 10 Jahre.

Der Ukraine-Konflikt hat die Abwärtsbewegung am Immobilienmarkt vorangetrieben, ist aber nicht alleiniger Auslöser.

Es ist zudem ein normales konjunkturelles Verhalten auf dem Immobilienmarkt, dass nach einer langen Aufwärtsbewegung irgendwann der Punkt erreicht ist, bei denen die Nachfrager nicht mehr kaufen bzw. kaufen können.

Schon vor dem eigentlichen Beginn des Ukraine-Konflikts sind die Zinsen für Baufinanzierungen gestiegen. Dies gilt auch für den Bewertungsstichtag 30.10.2023. Zwischen Zinsen und den Immobilienpreise gibt es einen signifikanten Zusammenhang. Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preisrückgang am Immobilienmarkt.

Die Ausführungen zeigen, dass die Zinsveränderung zusammen mit den stark angestiegenen Energiepreisen und dem Kaufkraftverlust zu einer erheblichen Marktveränderung führen. Bei Selbstnutzern können die Zinsen steuerlich nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus. Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große Rolle. War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu erwerben, hat sich dies verändert. Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer.

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren.

So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier um ein Baugrundstück. Bedingt durch hohe Baukosten und hohe Zinsen ist durchaus erheblich von den Folgen der Immobilienmarktsituation betroffen.

Ein hoher Kaufpreis des Jahres 2021 lag nicht nur am geringen Zins, sondern auch am geringen Angebot. Der Immobilienmarkt ist zu komplex, um mit einem mathematischen Modell sämtliche Einflussparameter zu simulieren, um dann mathematisch zu errechnen, wo der Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragefunktion momentan ist.

Dies müsste zudem regional sehr begrenzt und für die unterschiedlichen Teilmärkte durchführbar sein. Die Einflüsse verhalten sich nicht linear, viele irrationale und subjektive Kriterien haben Auswirkungen auf Preise. Zudem müssten Zukunftserwartungen mit den entsprechenden verhaltensökonomischen Betrachtungen einer Entscheidung unter Unsicherheit eingepreist werden. Somit muss ich für diese Bewertungen die Besonderheiten des Marktes entsprechend berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist schon recht deutlich von den Folgen der Abwärtsbewegung am Immobilienmarkt betroffen.

Ich berücksichtige dies durch einen moderaten Abschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung. Auch die stark gestiegenen Baukosten, die Inflationsrate und die sinkende Kaufkraft haben sich nachteilig ausgewirkt.

Ein Baugrundstück ist hiervon in mehrfacher Hinsicht betroffen. Durch den langen Zeitraum bis zur Fertigstellung des Hauses kann aus Sicht eines Käufers viel passieren. Kleinere Baugrundstücke werden auch von kleineren Hausbauunternehmen erworben, die nachfolgend das Projekt schlüsselfertig verkaufen. Auch diese brauchen eine hohe Planungssicherheit. Veränderungen der wirtschaftlichen Gegebenheiten treffen Baugrundstücke in den Auswirkungen besonders stark. Dies zeigt gerade auch der extreme Rückgang an Verkäufen im Jahr 2022. Durch den gespaltenen Immobilienmarkt 2022 mit einem noch brauchbaren Umsatz im ersten Halbjahr zweigen Vergleichswerte und auch die Bodenrichtwerte nicht die tatsächlichen Verhältnisse am Bewertungsstichtag. Hier sind entsprechende Anpassungen erforderlich.

4. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das bebaute Grundstück liegt in der Straße „Schlagboom 7“ in 22179 Hamburg-Bramfeld und ist eingetragen im Grundbuch von Bramfeld, Blatt 6527. Es besteht aus den 1.285 m² großen Flurstück Nr. 1970 der Gemarkung Bramfeld. Gebäude: Eingeschossiges Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, angebauter Windfang auf der Nordseite ohne Keller. Die Ausstattung ist im Wesentlichen sehr einfach und unterdurchschnittlich. Wohnfläche insgesamt 142,61 m². Beheizung über Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Vorhanden sind insgesamt 6 ½ Zimmer, zwei Küchen und zwei Badezimmer. Weiterhin gibt es Flurfläche und Windfang. Hinter dem Haus gibt es eine Doppelgarage aus Stahlblech und ein Carport für ein Wohnmobil. Die Zufahrt erfolgt teilweise über das Nachbargrundstück Schlagboom 9. Dieser Nachbar nutzt wiederum ein Grundstücksteil als Garagenhof.

Das Objekt wurde am Bewertungsstichtag von den Antragsgegnern bewohnt. Das Haus befindet sich im Wesentlichen in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Erforderlich wären im Rahmen einer Folgenutzung erhebliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und eine Erweiterung.

Für heutige Wohnbedürfnisse in dieser Lage ist das Haus etwas zu klein bzw. baulich zu einfach. Verkehrswert € 850.000¹. Dieser entspricht dem reinen Bodenwert abzüglich der erforderlichen Abbruchkosten. Hier bin ich von der Errichtung von zwei neuen Einfamilienhäusern auf dem Grundstück ausgegangen.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil „Bramfeld“ im nord-östlichen Bereich der Hansestadt Hamburg. Bramfeld gehört zum Bezirksamt Hamburg-Wandsbek. Es handelt sich um eine Lage im mittleren Bereich des Stadtteils Bramfeld in einem Einfamilienhausgebiet nördlich der Steilshooper Allee.

Das Grundstück liegt in der Straße Schlagboom. Die Straße Schlagboom zweigt ab von der Heukoppel und verläuft dann rund 130 m in südlicher Richtung und endet in der Straße Mispelweg.

Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich der Straße auf der östlichen Straßenseite.

Die Straße ist asphaltiert, Parkmöglichkeiten befinden sich seitlich auf der Straße. Es handelt sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße. Seitlich gibt es schmale Gehwege, die mit Schotter befestigt sind.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Weiter östlich befinden sich Kleingärten und nordöstlich landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Hier gibt es auch einen Reiterhof.

¹ In Worten: Achthundertfünfzigtausend.

Der rückwärtige Bereich des Bewertungsgrundstücks ist erreichbar über eine Zufahrt, die südlich vom Haus verläuft. Die Einfahrt befindet sich zwischen den Grundstücken Schlagboom 7 und 9 und ist für beide Grundstücke befahrbar.

Die Zufahrt zu den im hinteren Teil des Grundstückes gelegenen Garagen und Carports ist mit Waben-Betonpflastersteinen gepflastert. Zurzeit gehören beide Grundstücke den gleichen Eigentümern. Gegenseitige Dienstbarkeiten gibt es nicht. Ein Folgenutzer muss davon ausgehen, dass er die Zufahrt auf das eigene Grundstück verlegen muss.

Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend im Siedlungsstil mit durchschnittlicher Durchgrünung.

Im Nahkreis befinden sich Schulen, Sportplätze und Kindergärten.

Einkäufe des täglichen Bedarfs können in einem Umkreis von rund 500 bis 1.000 m im Verlauf der Bramfelder Chaussee und in der Marktplatz Galerie getätigt werden.

Eine Bushaltestelle gibt es in einigen Minuten Fußwegentfernung südlich in der Steilshooper Allee. Von hier kann in rund 5 Minuten Fahrzeit die U-Bahnhaltestelle Farmsen erreicht werden. Dann ist in weiteren rund 20 Minuten Fahrzeit der Hamburger Hauptbahnhof erreichbar. Die Haltestelle „Farmsen“ liegt zu Fuß rund 1,8 km entfernt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im erweiterten Nahkreis, so zum Beispiel rund 1.500 m westlich im Bereich des Bramfelder Sees oder nördlich in rund 500 m Entfernung am Bramfelder Friedhof.

Im Stadtteil gibt es zudem weitere Parkanlagen und Grünflächen.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 30 Minuten in die rund 10 km entfernte Innenstadt.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 7 beträgt rund 12 km.

Die A 24 ist an der Anschlussstelle Horner Kreisel in rund 6 km erreichbar.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können für ein Stadt- randgebiet als durchschnittlich bezeichnet werden.

5.2 Wohnlage

Bramfeld ist ein Stadtteil mit mittlerem Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Einfamilienhaus- gebiete im Siedlungscharakter, sowie einige Bereiche mit Geschosswohnungsbau und gewerblicher Nutzung.

Bei rund 53.000 Einwohnern liegen knapp 27 Prozent aller Wohnungen in Einfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Stadtteil liegt bei etwa 72 Quadratmetern.

Bei dem Bereich der Straße Schlagboom, in dem das Bewertungsobjekt liegt, handelt es sich um eine durchschnittliche Bramfelder Wohnlage.

Die Wohnlage wird positiv geprägt durch die gewachsene Nachbarschaft und eine einheitliche Woh- nungsnutzung.

Die Straße Schlagboom ist im Wohnlagenverzeichnis¹ der Baubehörde als normale Wohnlage eingestuft.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich bei der hier vorhandenen Lage um eine mittlere Wohnlage. Diese Einstufung ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

5.3 Zustand der Erschließung

Die Straße Schlagboom ist endgültig hergestellt worden². Für diesen Ausbauzustand werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben. Für Erweiterungen und Verbesserungen der genannten, endgültig hergestellten Erschließungsanlagen werden Ausbaubeiträge erhoben. Vor der Front zur Straße Schlagboom liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Beiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Dabei entstehen Beiträge, wenn das Grundstück an das Regenwassernetz angeschlossen wird.

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

5.4 Grundstück

Das Grundstück von Flurstücknummer 1970 der Gemarkung Bramfeld hat eine Größe von insgesamt 1.285 m². Es handelt sich um ein rechteckig geschnittenes Grundstück.

Hinsichtlich Form und Zuschnitt verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte des Hamburger Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung. Die Straßenfrontbreite des Grundstücks beträgt rund 14 m.

Das Grundstück hat eine Tiefe von rund 90 m und der Garten hinter dem Haus ist nach Osten ausgerichtet. Die Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks wird mit dem Nachbargrundstück Schlagboom 9 geteilt.

Wie das nachfolgende Luftbild mit Flurstücksgrenzen zeigt, verläuft die Zufahrt zum hinteren Bereich des Bewertungsgrundstücks im Westen über das Nachbargrundstück Schlagboom 9. Erst im hinteren Teil befindet sich dann die Zufahrt zu den Garagen und zum Carport wieder auf dem Bewertungsgrundstück.

Das Nachbargrundstück Schlagboom 9 hat im rückwärtigen Bereich mehrere Garagen.

Der Platz nördlich der Garagen und die Zufahrt verläuft über das Bewertungsgrundstück.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

² Eine entsprechende Anliegerbescheinigung über den Erschließungszustand habe ich diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

Foto: Einfahrtssituation Schlagboom 7 und 9



Die gemeinsame Zufahrtssituation kann im Rahmen einer getrennten Veräußerung/Versteigerung beider Grundstücke Probleme geben. Dem Bewertungsgrundstück fehlt die Zuwegung im westlichen Teil, der Nachbar Schlagboom 9 kann seine Garagen im Grunde nicht mehr nutzen. Dienstbarkeiten gibt es nicht. Die Grundbücher beider Grundstücke liegen mir vor. Im Rahmen der hier angenommenen Neubebauung des Grundstücks, wird der „Garagenvorplatz“ für den Nachbarn Schlagboom 9 auf dem Bewertungsgrundstück verloren gehen.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden. Aus dem vorliegenden Auszug aus dem Altlastenkataster ergeben sich keine wertbeeinflussenden Umstände.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

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

5.5 Rechtliche Gegebenheiten

5.5.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg, Grundbuch von Bramfeld, Blatt 6527 vom 21.08.2023 vor.

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

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

Gemarkung Bramfeld, Flurstück 1970, Hof- und Gebäudefläche, Schlagboom 7, Größe 1.285 m².

Das Grundbuch ist in Abteilung II nicht belastet, mit Ausnahme der angeordneten Zwangsversteigerung. Zur Aufhebung der Gemeinschaft. Diese Belastung ist nicht wertbeeinflussend.

¹ Altlasten sind Ablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Das Grundbuch ist in Abteilung III nicht belastet.

5.5.2 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung vom in Fotokopie vor¹. Hiernach sind auf dem Flurstück 1970 der Gemarkung Bramfeld keine Baulasten eingetragen.

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

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

5.5.3 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des alten Baustufenplans Bramfeld aus dem Jahre 1953. Es gibt eine Ausweisung als Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise. Ein Baustufenplan ist kein qualifizierter Bebauungsplan.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Hiernach sind Gebäude zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Dies sind hier eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen bzw. mit einem Staffelgeschoss.

Im Vergleich zu umliegenden Flurstücken zeichnet sich dieses Grundstück durch seine deutlich größere Ausdehnung nach hinten (Grundstückstiefe) aus.

Daher könnte die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses im hinteren Teil des Grundstücks möglich sein. Auch auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken nördlich und südlich gibt es eine solche Bebauung im hinteren Grundstücksbereich.

Zu rechnen ist mit einer ähnlich großen Bebauungsgröße, die den benachbarten Grundstücken entspricht. Die Errichtung von drei Einfamilienhäusern hintereinander dürfte hier nicht möglich sein. Auch wenn ich im Rahmen dieses Gutachtens von einer rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit ausgehe, kann dies ohne einen Bauvorbescheid nicht garantiert werden.

Einen Auszug aus dem Baustufenplan samt Anlage habe ich diesem Gutachten im Anhang beigefügt.

Das vorhandene Einfamilienhaus stammt aus dem Jahre 1953. Nachfolgend wurde 1974 das Haus noch östlich um einen Anbau erweitert. Zusätzlich erfolgte der Bau von 2 Fertiggaragen im Jahre 1991 und ein Stellplatz im Jahre 1999.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks liegen nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5.6 Mietverhältnisse

Das Objekt wurde am Bewertungsstichtag von den Antragsgegnern bewohnt. Anhaltspunkte für etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse liegen mir nicht vor.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

6. Baubeschreibung

6.1 Art und Baujahr

Art

Eingeschossiges Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, angebaute Windfang auf der Nordseite ohne Keller.

Baujahr

1953 Gebäudeerrichtung, nachfolgender Anbau im Jahre 1974.

6.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

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

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

Konstruktionsart	Massiver Mauerwerksbau.
Außenwände	Vermutlich massives Kalksandsteinmauerwerk, Geschossaußenwände mit gelben Wandplatten aus Kunststoff mit Klinkerdekor versehen, Sockel mit solchen Platten in grau. Windfanganbau mit „richtigem“ Klinkermauerwerk mit Riemchen.
Innenwände	Kalksandstein, bzw. auch Leichtbauwände. Innenwände überwiegend tapeziert und hell gestrichen. Teilweise auch mit Holzverkleidung.
Geschossdecken	Kellerdecke im Altbau Beton zwischen Stahlträgern, Anbau mit Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss. Altbau mit Holzbalkendecke oberhalb des Erdgeschosses. Insgesamt Holzbalkendecke oberhalb des Dachgeschosses.
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige, hölzerne Konstruktion. Dachdeckung mit dunklen Betondachsteinen. Windfang mit Flachdach und vermutlich einer Bitumenbahnabdichtung. Auf der Südseite gibt es eine Dachgaube. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Treppen	Eingangstreppe vom Windfang zum Haus aus Beton mit Fliesen. Kellertreppe und Treppe zum Dachgeschoss als Holztreppe. Ausklappbare Scherenleiter aus Aluminium zum Dachboden. Kelleraußentreppe aus Beton.
Fußbodenbeläge	Keller mit Zementestrich. Im Wohnbereich mit Laminat und Teppichboden, teilweise Bodenfliesen und PVC-Böden.

Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster überwiegend mit Rollläden. Einfach verglaste Kellerfenster aus Stahlblech.
Türen	Moderne und neue Haustür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt. Innentüren als hölzerne Sperrtüren in Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten.
Heizung	Beheizung über Gaszentralheizung Fabrikat Buderus. Warmwasserbereitung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Wärmeverteilung über weiß lackierte Stahlblechheizkörper. Heizungsleitungen aus Stahl und Kupfer.
Elektroinstallation	Sicherungsverteilung mit Schraubsicherungen und einigen Sicherungsautomaten. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie dem Keller, auch auf Putz.
Sanitärinstallation und Ausstattung	<p>Ältere und vermutlich nur in Teilbereichen etwas modernisierte Sanitärinstallation, Wasserleitungen vermutlich aus Stahl und Kupfer und Abwasserleitungen vermutlich aus Guss und PVC. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in Teilbereichen noch alte Wasserleitungen aus Blei befinden.</p> <p>Es gibt im Keller ein einfaches Duschbad-WC mit Wand- und Bodenfliesen. WC-Becken in weiß mit aufgesetztem Spülkasten. Im Erdgeschoss gibt es ein einfaches Badezimmer/WC. Im Dachgeschoss gibt es ein einfaches Bad-WC mit Waschbecken und einer eingefliesten Stahlblechbadewanne. Auch hier gibt es Wand- und Bodenfliesen. Das Bad im Keller dient offenbar als zusätzliche Sanitäreinrichtung für die Erdgeschosswohnung.</p>
Küchen	Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss gibt es eine einfache Kucheneinrichtung mit Ober- und Unterschränken und durchschnittlichen Geräten. Die Küche im Erdgeschoss ist mit Bodenfliesen sowie Wandfliesen im Bereich der Arbeitsplatte ausgestattet. Im Dachgeschoss sind nur Unterschränke vorhanden und ein Laminat-Boden.
Sonstiges	Hinter dem Haus gibt es im nördlichen Grundstücksbereich eine Doppelgarage aus Stahlblech. Diese hat einen befestigten Boden und zwei Stahlblechkipptore. Dach mit Trapezblech. Weiter gibt es ein offenes Holzcarport, das eine so große Höhe hat, dass man hier ein Wohnmobil abstellen kann. Garage und Carport sind eher einfach. Im Haus ist der Dachbodenbereich einfach zu Wohnzwecken ausgebaut. Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind hier nicht zulässig. In der Wohnflächenberechnung wird dieser Bereich nicht berücksichtigt.

6.3 Außenanlagen

Das Grundstück hat mit 1.285 m² eine deutlich überdurchschnittliche Größe für ein recht kleines Haus. Das Haus steht im westlichen Bereich, so gibt es eine große Grundstücksfläche hinter dem Haus.

Zum Hauseingang führt ein Weg, der mit Betonplatten befestigt ist. Im Straßenfrontbereich gibt es einen Stabmattenzaun mit einer Gartenpforte. Zum Nachbargrundstück Schlagboom 9 gibt es überwiegend keine Abgrenzung. Auf der nördlichen Grundstücksgrenze stehen teilweise hölzerne Sichtschutzzäune, ob diese dem Nachbarn gehören, ist mir nicht bekannt.

Es gibt eine Auffahrt (teilweise auf dem Nachbargrundstück), welche zu den zwei Fertiggaragen und dem Carport Stellplatz führt. Diese ist mit achteckigen Betonwabensteinen befestigt. Vor dem Haus stehen einige Büsche, der übrige Bereich ist Rasenfläche. Auch hinter dem Garagenbereich gibt es noch eine ausgedehnte Rasenfläche. Dieser Bereich ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigt.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen etwas unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

7. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustands weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Wertminderung darf nicht mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden¹.

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

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Das Haus wurde 1953 als Einfamilienhaus und später (1974) um einen Anbau erweitert. Es scheint im Wesentlichen seit dieser Zeit dieser Zeit unverändert.

Nachfolgend wird für das Haus zusammen mit dem Grundstück untersucht, ob es eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Folgenutzungsmöglichkeit gibt.

Hierbei werden Wohnfläche und Grundstücksgröße im Hinblick auf die Ansprüche eines üblichen Folgenutzers in Bramfeld untersucht. Nur so kann nachvollziehbar festgestellt werden, ob es sich insgesamt um ein Liquidationswertobjekt handelt.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befand sich zum Bewertungsstichtag 30.10.2023 das Objekt in einem für das Baualter von rund 70 Jahren in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Das Haus präsentiert eine ältere Modernisierungskomponente, erkennbar an Dach und Fassade, die offenbar noch aus der Zeit des Anbaus stammen. Diese Strukturen sind veraltet und erfordern eine Renovierung oder sogar eine Erneuerung. Insbesondere im Hinblick auf die Energieeffizienz wäre es ratsam, die Fassadendämmung zu verbessern. Dies gilt auch für das Dach, dessen alte Ziegel vermutlich noch in Mörtel eingebettet sind und das über unzureichende Wärmedämmung verfügt.

Viele Fenster sind alt müssen vermutlich im Rahmen eines Nutzerwechsels ausgetauscht werden. Relativ neu und hochwertig ist hier die Haustür.

Im Inneren des Hauses herrscht in den meisten Bereichen ein unterdurchschnittlicher Zustand. Die Sanitäranlagen sowie die Küche sind funktionsfähig, aber nicht entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und müssen daher renoviert bzw. erneuert werden.

Die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik müssen modernisiert werden.

Es besteht erheblicher Renovierungsbedarf in Bezug auf die vorhandenen Wand-, Boden- und Deckenbeläge.

¹ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff .

Zudem sind deutliche Gebrauchsspuren im Haus zu sehen, die auf eine jahrzehntelange intensive Nutzung zurückzuführen sind, was sich jedoch nicht separat wertmindernd auswirkt.

Zusammenfassend handelt es sich um ein älteres Haus mit erheblichem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere im Innenbereich.

Es wird erwartet, dass zukünftige Nutzer Selbstnutzer sind, die andere Anforderungen stellen als Mieter in Bramfeld.

Aufgrund des erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarfs steht ein potenzieller Selbstnutzer vor großen Herausforderungen, um das Haus bewohnbar zu machen. Die erforderlichen Arbeiten umfassen nicht nur eine grundlegende Erneuerung der technischen Einrichtungen und der Bausubstanz, sondern auch eine umfassende Modernisierung, um aktuellen energetischen Standards gerecht zu werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Dämmung und Heiztechnik liegen, um langfristig Energiekosten zu senken und den Wohnkomfort zu steigern.

Eine sorgfältige Planung und Budgetierung sind entscheidend, um den Umfang der notwendigen Investitionen realistisch einzuschätzen und Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen. Möglicherweise kommen Förderprogramme für energetische Sanierungen in Frage, um einen Teil der Kosten zu decken. Darüber hinaus ist die Einbeziehung von Fachleuten ratsam, um eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten sicherzustellen und langfristigen Nutzen für die Bewohner zu schaffen.

Ein potenzieller Erwerber des Hauses würde voraussichtlich folgende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Betracht ziehen:

- Überarbeitung und möglicherweise Installation eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade.
- Komplette Erneuerung der Dachabdichtung oder Dachdeckung einschließlich neuer Dachrinnen und Fallrohre.
- Durchführung von Abdichtungsarbeiten an den Außenwänden des Kellers zur Vermeidung von Feuchtigkeit.
- Aktualisierung der elektrischen Anlagen, um den aktuellen Sicherheitsstandards zu entsprechen.
- Überholung der Wasser- und Abwasserinstallationen, um eine zuverlässige Versorgung und Entsorgung zu gewährleisten.
- Installation von Heizkörpern und einer neuen, effizienten Heizungsanlage.
- Umfassende Renovierung aller Wand-, Boden- und Deckenbeläge zur Erneuerung des Wohnambientes.
- Einrichtung neuer Sanitäreinrichtungen, um den Komfort und die Funktionalität des Hauses zu erhöhen.
- Installation einer neuen Küche, die den Bedürfnissen moderner Haushalte entspricht.
- Einbau hochwertiger Isolierglasfenster zur Verbesserung der Wärmedämmung und Lärmdämmung.
- Implementierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle wie zusätzliche Dämmung von Dachboden und Keller, um den Wärmeverlust weiter zu minimieren.

Zusätzlich könnte erwogen werden:

- Verbesserung der Außenanlagen und des Gartens, um den Wohnwert zu erhöhen und eine attraktive Freizeitgestaltung im Freien zu ermöglichen.
- Anpassung der Raumaufteilung zur Schaffung eines offenen Wohnkonzepts, das moderne Wohnbedürfnisse besser erfüllt und für eine großzügige Raumwirkung sorgt.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den Zustand und die Attraktivität des Hauses wesentlich zu verbessern und es an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens anzupassen.

Für die meisten Nutzer wäre es erforderlich, das Haus zu einem reinen Einfamilienhaus umzubauen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein, selbst nach Modernisierung/Renovierung, aufgrund der Bauweise nicht mehr zeitgemäßes Haus.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Hier muss beachtet werden, dass in der nachfolgenden Sachwertermittlung ohnehin schon 69 Prozent Alterswertminderung abgezogen worden sind.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so auch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 500
Unterdurchschnittlicher Zustand	500 bis 1.000
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	1.000 bis 1.500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für die Verhältnisse sind hier meines Erachtens somit rund € 500 je m² Wohnfläche marktgerecht.

Bei einer Wohnfläche von 142,61 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 71.305.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 78.436 = rund € 78.000 hier für marktgerecht.

Der Betrag ist aufgrund des hohen Baualters von 70 Jahren noch moderat. Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten Hauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt. Im Sachwertverfahren hat das Haus mit Außenanlagen noch einen rechnerischen Gebäudewert (ohne Grundstück) in Höhe von € 168.300. Hier wurde eine Alterswertminderung in Höhe von 69 Prozent angesetzt. Bei diesem Betrag ist noch keine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Abzug gebracht worden.

Durchaus wahrscheinlich sind für einen Käufer hier Renovierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von rund € 140.000 bis € 170.000.

Hierbei habe ich einen Anteil von rund 50 Prozent der kalkulatorischen Neubaukosten in Höhe von rund € 2.870 je m² Wohnfläche angesetzt¹.

Nimmt man den Mittelwert der obigen Spanne von € 140.000 bis € 170.000 als voraussichtliche Modernisierungs- und Renovierungskosten, so ist dies ein Betrag in Höhe von € 155.000. Dies sind 1,087 je m² Wohnfläche. Die angesetzte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000 entspricht rund 50 Prozent der voraussichtlichen Modernisierungs-/Sanierungskosten eines solchen Hauses von € 155.000. Dies passt gut zu dem Ansatz der Alterswertminderung im vorliegenden

¹ Vgl. hierzu die Herleitung des Normalherstellungskostenansatzes der BKI im Abschnitt 11.2 dieses Gutachtens.

Fall. Hier habe ich eine Alterswertminderung von 69 Prozent berücksichtigt, die Normalherstellungskosten des 70 Jahren Hauses wirken sich somit auch „nur“ noch zu 31 Prozent im Rahmen der Verkehrswertermittlung aus.

Auch wenn es sich bei der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nicht systematisch um die alterswertgeminderten voraussichtlichen Modernisierungs-/Sanierungskosten handelt, ist dennoch ein solcher Vergleich zur Plausibilisierung der Ansätze sinnvoll.

Ein rein alterswertgeminderter Ansatz läge bei 31 Prozent von € 155.000 = € 48.050. Angesichts des unterdurchschnittlichen Zustandes des Hauses ist eine Wertminderung plausibel, die hier noch geringfügig höher liegt.

Der Unterschied liegt lediglich bei rund 38,40 Prozent der von mir angesetzten Wertminderung. Systematisch wird hiermit berücksichtigt, dass mit fast jeder Modernisierung-/Sanierung immer eine nicht unerhebliche Wertsteigerung verbunden ist. Im Hinblick auf die gesamten Normalherstellungskosten (ohne Alterswertminderung) des Hauses aus dem Sachwertverfahren in Höhe von € 542.904 liegt die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden bei 14,37 Prozent der Neubaukosten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch unter dieser Betrachtungsweise die von mir angesetzte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000 für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 30.10.2023 plausibel und marktgerecht ist.

8. Bauzahlen¹

8.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses mit rund 111 m² Grundfläche bebaut. Bei einer Grundstücksgröße von 1.285 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von $(111 \text{ m}^2 / 1.285 \text{ m}^2) = 0,09$.

Dies ist für die Grundstücksgröße schon eine eher schlechte Ausnutzung. Bei der Ausweisung W10 im Baustufenplan ist dies aber durchschnittlich.

Die Garagen haben eine weitere bebaute Fläche von ca. 46,60 m². Der hölzerne Carport dürfte etwa 31 m² groß sein.

Meist wird heute von den Bauämtern eine Befreiung auf eine Bebauung von 3/10 der Grundstücksfläche gewährt. Ob dies auch hier möglich ist, müsste über einen Vorbescheid geklärt werden.

8.2 Geschossfläche

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

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

Geschoss	m²
Erdgeschoss	111,00
Geschossfläche	111,00

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(111,00 \text{ m}^2 / 1.285 \text{ m}^2) = 0,09$.

8.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (BKI) gearbeitet. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt. Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht. Im Rahmen dieses Gutachtens wird der umbaute Raum nur für die Kalkulation etwaiger Abbruchkosten gebraucht. Hier erfolgt an anderer Stelle eine Kalkulation.

8.4 Bruttogrundfläche²

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

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

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich kleinere Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungungenauigkeit ist vertretbar.

² Nach DIN 277/1987.

Übersicht Bruttogrundfläche

Geschoss	m²
Keller ca.	102,00
Erdgeschoss mit Windfang	111,00
Dachgeschoss ca.	95,00
Dachboden ca. 40 m ² zu ½	20,00
Bruttogrundfläche	328,00

Der Dachboden ist nur über eine einklappbare Leiter zu erreichen. Er hat mit weniger als 2 m lichter Höhe nur eine Abstellraumeigenschaft. Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind hier nicht zulässig. Ich habe deshalb diesen Bereich nur zur Hälfte bei der Bruttogrundfläche berücksichtigt. Dies ist marktgerecht.

8.5 Wohnfläche

Mir lag keine Wohnflächenberechnung vor. Ich habe ein Aufmaß mit Lasermessgerät am Tage der Ortsbesichtigung vorgenommen. Hieraus ergibt sich:

Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche

	m ²	m ²
Erdgeschoss		
Wohn- / Esszimmer	27,46	
Flur	7,79	
Zimmer	14,80	
Zimmer	15,80	
Zimmer	11,85	
Windfang	3,70	
Bad/WC	4,87	
	86,27	86,27
Dachgeschoss		
Flur	8,26	
Zimmer	25,00	
Zimmer	13,06	
Zimmer	7,06	
Bad	2,96	56,34
Summe	142,61	142,61
Nutzfläche Keller ca.	82,00	82,00
Dachboden ca.	20,00	20,00
Fläche gesamt		244,61

Im Bereich Erdgeschoss und Dachgeschoss sind insgesamt 142,61 m² Wohnfläche vorhanden.

Das Haus befriedigt nur noch knapp übliche Wohnverhältnisse in dieser Lage, der Grundriss vom Haus entspricht dabei nicht mehr den Anforderungen heutiger Nutzer. Es ist ein ehemals kleines Siedlungshaus, welches 1974 um einen Anbau erweitert wurde. Hierdurch ist eine ungewöhnliche Grundrissstruktur vorhanden. Im Keller gibt es auch noch ein einfaches Duschbad/WC. Dieses habe ich nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Anlässlich der Ortsbesichtigung habe ich in Teilbereichen die lichten Höhen gemessen.

Diese betragen:

- Keller: 1,90 bis 2,00 m
- Erdgeschoss 2,47 m
- Dachgeschoss: 2,40 m
- Dachboden 1,96 m

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 75 Prozent. Dies ist ein durchschnittlicher Wert.

Der Dachboden hat nur eine geringe licht Höhe. Ein Ausbau zu Wohnzwecken ist nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung nicht zulässig. Es gibt nur einen Zugang über eine Scherentreppe.

8.6 Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche

BAUTEIL	WOHNFLÄCHE/ NUTZFLÄCHE m ²	BGF m ²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Keller	82,00		
Erdgeschoss	81,40		
Dachgeschoss	56,34		
Dachboden ca.	20,00		
Gesamt	239,74	328,00	0,75

Es handelt sich um ein Ein-/Zweifamilienhaus. Für eine solche Nutzung hat das Objekt eine unterdurchschnittliche Grundrissgestaltung und eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung.

Vorhanden sind insgesamt 6 ½ Zimmer, zwei Küchen und zwei Badezimmer. Weiterhin gibt es Flurfläche und Windfang. Auch der Dachboden ist einfach zu Wohnzwecken ausgebaut. Rechtlich sind hier keine Aufenthaltsräume für Wohnzwecke möglich. In der Wohnflächenberechnung wurde dieser Bereich nur als einfacher Nutzfläche berücksichtigt.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten des Hauses sind durchschnittlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um ein individuelles und älteres Haus handelt, das selbst nach Renovierung bzw. Umbauten normale Wohnbedürfnisse in dieser Lage nicht mehr ausreichend befriedigt. Das Haus ist für heutige Wohnverhältnisse in dieser Lage auf dem schon teuren Grundstück zu klein.

Die Größe und Grundrissgestaltung schränken den Interessentenkreis etwas ein. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus mit Kellerbad für die die Erdgeschosswohnung ist nicht mehr zeitgemäß. Jeder Folgenutzer würde das Haus in ein reines Einfamilienhaus zurückbauen.

9. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Auch liegt mit kein Energieausweis vor.

Ich unterstelle hier übliche baujahrestypische Verhältnisse eines alten Einfamilienhauses mit baualterstypischer Wärmedämmung.

10. Bodenwert

10.1 Vorbemerkung

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

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

Hierzu gehören insbesondere:

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

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

10.2 Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

10.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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

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

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

10.3.1 Berechnungsgrundlage

Es handelt sich um:

Richtwert 01133311: Richtwert für 1.200 m² große Einfamilienhausgrundstücke € 677 je m² Grundstücksfläche. Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2023.

Lagebezeichnung des Richtwertes ist „Schlagboom 11“. Zum 01.01.2024 lag noch kein aktualisierter Richtwert vor, daher konnte auch keine zeitanteilige Interpolation durchgeführt werden. Bewertungsstichtag ist hier der 30.10.2023.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes weicht hier marginal von der Größe des Richtwertgrundstücks ab. Trotzdem ist hier die Bodenwertermittlung differenziert durchzuführen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass kleinere Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr höhere m²-Preise als größere Grundstücke erzielen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht die nachfolgende Regressionsformel für die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = (\text{Fläche}/1.000 \text{ m}^2)^{-0,2640}$$

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von 1.285 m² ist der obige Bodenrichtwert in Höhe von € 677 je m² somit wie folgt umzurechnen:

Grundstücksgröße	1.285 m ² :	Umrechnungskoeffizient	0,9359
Grundstücksgröße	1.200 m ² :	Umrechnungskoeffizient	0,9483

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: (0,9359/0,9483) = 0,9869.

Der Bodenrichtwert soll aus tatsächlichen Verkäufen stammen. Der Richtwert 01.01.2023 könnte somit nur aus Verkäufen des gesamten Jahres 2022 stammen. Hier war im ersten Halbjahr die Nachfragen

ganz anders, als im zweiten Halbjahr. Der Mittelwert 2022 zeigt somit nicht die Marktverhältnisse am Bewertungsstichtag. Ich halte hier einen Abschlag von rund 5 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich ausgehend von dem Bodenrichtwert in Höhe von € 677 je m² ein angepasster Bodenwert in Höhe von:

$$€ 677 * 0,9869 * 0,95 = € 634,72.$$

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

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

Es handelt sich hier nicht um einen Richtwert für die Ostseite der Straße Schlagboom, sondern um einen Richtwert, der in der gesamten Nachbarschaft gleich ist. Dies gilt auch für beliebtere Straßen und auch für Grundstücke mit reiner Südausrichtung.

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

Das Grundstück ist, ohne eine Unterteilung in zwei Bauplätze vorzunehmen, durch die große Tiefe schlecht geschnitten. Beliebter sind Grundstücke mit einer anders verteilten Proportion. Schlagboom 7 stellt innerhalb der Richtwertzone das einzige Grundstück mit einer solchen Proportion da.

Insgesamt betrachtet halte hier einen weiteren kleinen Abschlag von 5 Prozent für angemessen.

$$\text{Somit ergibt sich: } € 634,72 \text{ je m}^2 * 0,95 = € 602,98 \text{ je m}^2.$$

Ausgehend von einer Größe von 1.285 m² ergibt sich somit ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von:

$$€ 602,98 * 1.285 \text{ m}^2 = € 774.829^1.$$

Dies ist der Bodenwert für die Bestandsbebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus ohne eine Grundstücksteilung.

10.3.2 Berechnungsalternative Grundstücksteilung

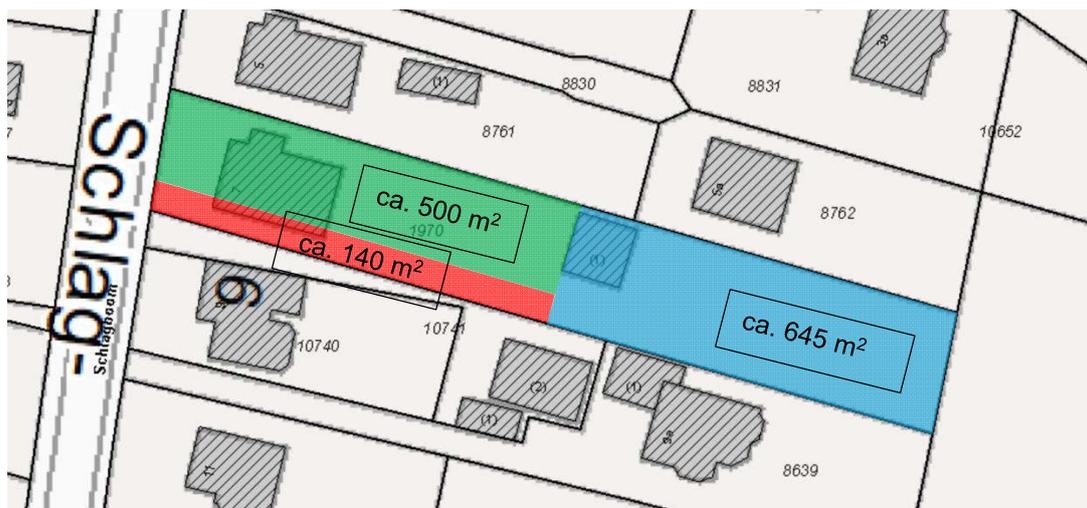
Eine zusätzliche Perspektive bietet die Aufteilung des Grundstücks. Angesichts der Tatsache, dass in der unmittelbaren Umgebung keine Grundstücke mit vergleichbarer Länge existieren, ist zu erwarten, dass eine solche Teilung baurechtlich zulässig sein dürfte.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 891.967, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 25.182 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 16,94 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 381.675. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 510.292. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts haben, als es der absolute Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 7,36 Prozent auf den Ertragswert.

Daraus resultierend könnte im hinteren Teil des Grundstücks der Bau eines weiteren Einfamilienhauses realisiert werden. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und auch im Baublock gibt es weitere Bebauungen in zweiter Reihe.

Ein durchschnittlicher Käufer würde das Grundstück aufteilen, um dabei zwei Grundstücke und eine Zufahrt zu erhalten.

Visualisiert könnte es wie folgt aussehen:



Es könnte sich auch um ein kleines Bauträgerobjekt handeln, welcher das Grundstück erwerben würde, um darauf zwei Einfamilienhäuser zu bauen oder auch für einen normalen Käufer, dieser würde vermutlich auch das Grundstück teilen und nur auf einem Grundstück selber bauen.

Meines Erachtens handelt es sich hier nicht um zwei Doppelhausbauplätze. Hierfür ist das Grundstück zu schmal, ein Doppelhaus „hintereinander“ ist ungünstig. Im rückwärtigen Bereich wäre dies vermutlich auch nicht genehmigungsfähig.

Ich unterteile das 1.285 m² große Grundstück für die Alternativbewertung in die nachfolgenden Teilflächen:

Vorderes Grundstück (Teilfläche A)

Dies ist das Flurstück 1970 mit einer Grundstücksgröße von 500 m². Hierauf steht noch das vorhandene Wohngebäude.

Der Bodenrichtwert für ein in Frontlage liegendes Haus liegt bei € 677 je m² bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m². Auch hier halte ich einen Abschlag von -10 Prozent für angemessen, da aufgrund der beschriebenen konjunkturellen Umständen die Nachfrage und damit die Preise massiv eingebrochen sind. Daraus ergibt sich ein angepasster Bodenwert von € 609,30 je m².

Auch für diese Grundstücksgröße ist eine neue Umrechnung vorzunehmen. Nach der bereits dargestellten Umrechnungsformel ergibt sich:

Grundstücksgröße	500 m ² :	Umrechnungskoeffizient 1,22
Grundstücksgröße	1.200 m ² :	Umrechnungskoeffizient 0,95

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: $(1,22/0,9483) = 1,29$.

Somit ergibt sich ausgehend von dem angepassten Bodenrichtwert in Höhe von € 609,30 je m² ein größenangepasster Bodenwert in Höhe von:

$$€ 609,30 * 1,29 = € 786,00 \text{ je m}^2.$$

Ausgehend von einer Größe der Teilfläche Vorderhausgrundstück von 500 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von:

€ 786,00 * 500 m² = € 393.000. Dies ist der reine Bodenwert des zurzeit mit dem Bestandsgebäudes bebauten Flurstücks im Rahmen einer Neubebauung.

Hinteres Grundstück (Teilfläche B)

Für diese Fläche wird von einer Bebaubarkeit mit einem weiteren Einfamilienhaus ausgegangen. Dieses Grundstück hätte eine Größe von insgesamt 645 m².

Seitlich entlang des vorderen Grundstückes (Teilfläche A) könnte eine Zufahrt (Pfeifenstil) entstehen. Sinnvollerweise würde man diese für beide Teilflächen gemeinsam nutzen.

Bei einer Breite von 3,5 m ist dieser Bereich lediglich als Zufahrt nutzbar, welche insgesamt 140 m² einnehmen wird. Ein Grundstück wird in der Praxis nicht dadurch wertvoller, dass es an einer langen Zufahrt liegt, die weder baulich noch in einer anderen Art und Weise genutzt werden kann.

Zudem bezieht sich hier der Bodenrichtwert auf vollerschlossene Grundstücke an der Straße. Die rückwärtige Lage hat hier Vor- und Nachteile.

Das rückwärtige Grundstück liegt etwas ruhiger als die Grundstücke vorne an der Straße. Nachteilig sind die deutlich höheren Erschließungskosten eines solchen Grundstücks. Hier müssen sämtliche Leitungen rund 40 m weiter nach hinten gelegt werden. Zudem muss die Zufahrt noch eingefriedigt und befestigt werden.

Zusammenfassend betrachtet heben sich Vor- und Nachteile der rückwärtigen Lage in etwa auf.

Somit ergibt sich dann:

Das Grundstück im hinteren Bereich des Grundstückes hat somit den Bodenrichtwert von € 677 je m² als Basiswert zum Bewertungsstichtag für den hinteren Grundstücksbereich.

Ebenso wie beim Grundstück im vorderen Bereich halte ich auch hier einen Abschlag von -10 Prozent für angemessen. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von € 609,30 je m².

Hier hat das rückwärtige Grundstück ohne die Zufahrt eine Größe rund 645 m².

Auch hier ist der Bodenrichtwert entsprechend der Größe umzurechnen. Somit ergibt sich:

Grundstücksgröße	645 m ² :	Umrechnungskoeffizient 1,14
Grundstücksgröße	1.200m ² :	Umrechnungskoeffizient 0,95

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: (1,14/0,95) = 1,20.

Somit ergibt sich ausgehend von dem angepassten Bodenrichtwert in Höhe von € 609,30 je m² ein größenangepasster Bodenwert in Höhe von: € 609,30 * 1,20 = € 731,16.

Ausgehend von einer Größe der Teilfläche Hinterhausgrundstück von 645 m² ohne den Pfeifenstil ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von: 731,16 * 645 m² = € 471.598 als Bodenwert.

Insgesamt ergibt sich:

Vorderhausgrundstück (Teilfläche A)	€ 393.000
Hinterhausgrundstück (Teilfläche B)	€ 471.598
Gesamt	€ 864.598

Bei einer Gesamtgröße der beiden Teilflächen von 500 m² + 645 m² = 1.145 m² entspricht der Gesamtpreis in Höhe von € 864.598 einem Durchschnittswert in Höhe von € 755 je m².

Zufahrt (Pfeifenstil)

Die Zufahrt (Pfeifenstil) hat eine Größe von rund 145 m². Ich halte für die Bewertung hier einen Ansatz von rund 25 Prozent des oben ermittelten Durchschnittsbodenwertes (€ 755) für marktgerecht.

Es handelt sich hier um eine private Verkehrsfläche, die nicht bebaut werden kann und nur wenig Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Somit ergibt sich für diese Teilfläche: $(145 \text{ m}^2 * € 755) * 0,25 = € 27.369$.

Teilung

Im Rahmen einer solchen Bewertung ist in der Regel zu berücksichtigen, dass noch keine Teilung und Vermessung durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte hier auch eine Teilung nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes durchgeführt werden. Ich halte hierfür einen Abschlag in Höhe von € 10.000 für marktgerecht.

Abriss

Für eine Teilung des Grundstücks und eine Neubebauung ist der Abriss des Vorderhauses, der Garagen und des Carports erforderlich. Bei Gebäuden in der Art des Bewertungsobjektes sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus der Materialverwertung zu schätzen.

Die konkreten Abbruchkosten sind in der Praxis insbesondere von den nachfolgenden Kriterien abhängig:

- Rauminhalt bzw. Größe der Gebäude,
- Art der verwendeten Materialien,
- Weiterverwendbarkeit von Bauteilen wie z.B. Fenster, Heizung, etc.,
- Schadstoffhaltigkeit (z.B. Asbest) bestimmter Bauteile

Für das Bewertungsobjekt schätze ich die Abbruchkosten auf rund € 30 je m³- umbauten Raum, damit ergäben sich für das Gebäude Kosten in Höhe von $30 \text{ €/m}^3 * 800 \text{ m}^3 = € 24.000$.

In diesen Kosten sind nicht die Kosten für die Entfernung von Fundamenten, Freiflächenbefestigung sowie von Carport und den Garagen enthalten.

Insgesamt halte ich hierfür weitere rund € 5.000 für marktgerecht.

Insgesamt werden hier Abrisskosten in Höhe von $€ 24.000 + € 5.000 = € 29.000$ abgezogen.

Insgesamt ergibt sich hier somit im Rahmen der Neubebauung ein Bodenwert in Höhe von:

$€ 393.000 + € 471.598 + € 27.369 - € 10.000 - € 29.000 = € 852.967$.

Ohne eine Grundstücksteilung als Grundstück für ein Einfamilienhaus liegt der reine Bodenwert ohne Abbruchkosten bei € 774.829, nach Berücksichtigung von Abbruchkosten beträgt der Bodenwert mit einer rückwärtigen Bebauung hier € 745.829 .

Somit erhöht sich der reine Bodenwert durch eine Teilung mit Berücksichtigung von Abbruchkosten um € 107.138.

Ohne Abbruchkosten und ohne die Kosten der Grundstücksteilung liegt der kalkulatorische Bodenwert hier bei:

$€ 393.000 + € 471.598 + € 27.369 = € 891.967$.

Hier ist der Bodenwert anzusetzen, der sich im Rahmen der Neubebauung ergeben würde. Dieser Wert wird in den nachfolgenden Bewertungen als Bodenwert für ein Grundstück mit rückwärtiger Bebauungsmöglichkeit angesetzt. Hierbei sind die Abbruch- und Vermessungskosten noch nicht abgezogen worden, weil es im ersten Schritt darum geht, hier zu überprüfen, ob die Weiternutzung des Hauses noch lohnt.

11. Sachwert

11.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres und für diese Wohnlage schon einfaches Haus. Solche Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben.

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

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

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

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

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

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

11.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010

In der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es detaillierte Regelungen zur Sachwertermittlung mit vielen Hinweisen, um einen solchen Wert möglichst „exakt“ zu ermitteln. Hierzu gibt es Normalherstellungskosten auf Basis 2010.

Diese Berechnungsmethodik ist meines Erachtens relativ praxisfremd, weil sie nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führt.

Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt vor. Bei der Anwendung dieser Berechnungsmethodik kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen.

Dies könnte nur durch entsprechende Sachwertfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis der NHK 2010 gesetzt werden.

Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es zwar Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, diese sind aber stark fehlerträchtig, weil sie nicht die wirklich wertbeeinflussenden Parameter betrachten.

So sind die Kostenkennwerte der NHK 2010 geringer als die mit den entsprechenden Faktoren korrigierten Normalherstellungskosten auf Basis der „alten“ NHK 2000.

Die NHK 2010 sind konstruierte Kostenkennwerte aus der „Retorte“, die zur Aufteilung des Verkehrswertes gemäß Sachwertmethode ohne weitere Modifikationen fragwürdig sind. Für diesen Zweck sind

die Werte auch nicht ermittelt worden. Hier geht es um die Verkehrswertermittlung mit Sachwerten und Sachwertfaktoren.

Nur im Zusammenhang mit „guten“ Sachwertfaktoren könnte man die Werte verwenden, ohne diese sind es reine Berechnungsergebnisse ohne ökonomisch nachvollziehbare Relevanz.

So ist zum Beispiel nach den NHK 2010 der Gebäudewert eines Objektes in Hamburg ebenso hoch, wie zum Beispiel im Ostteil Niedersachsens oder im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, wobei in Hamburg deutlich höhere Herstellungskosten anfallen.

Durch entsprechende Sachwertfaktoren könnte dies für die Zwecke der Verkehrswertermittlung korrigiert werden, solche Faktoren in „guter Qualität“ werden für die meisten Immobilienarten von den Gutachterausschüssen nicht veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 haben keinen Bezug zu realen Herstellungskosten mehr.

Während bei der Anwendung der NHK 2000 durch Ortsgrößen- und Regionalfaktoren zumindest theoretisch die Baukosten abgebildet werden konnten, ist dies mit den NHK 2010 nicht mehr der Fall¹.

Ermittelt wird mit den bundeseinheitlichen NHK 2010 kein Sachwert, sondern nur ein „vorläufiger“ Sachwert.

Bei den verwendeten Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich, wie bereits dargestellt, um Bundesmittelwerte. Die gewöhnlichen Herstellungskosten eines Gebäudes weichen in der Regel in unterschiedlichen Gegenden Deutschlands erheblich voneinander ab.

Die typisierten Normalherstellungskosten passen nur dann „zufällig“, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die in allen wertbeeinflussenden Kriterien mit dem fiktiven Standardobjekt der NHK 2010 übereinstimmt. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

Für die Regionalfaktoren gibt es verschiedene Untersuchungen. So gab es zu den Normalherstellungskosten 1995 eine Spanne von 1,25 bis 1,30 des bundeseinheitlichen Mittelwertes.

Eine Untersuchung der LBS-Research 2012 weist für Hamburg einen Faktor 1,29 aus. Das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) hat zum Beispiel 2022 für Hamburg einen Faktor von 1,183 ermittelt².

Auch die konjunkturelle Lage ist zu berücksichtigen. Hier erfolgten schon bei den NHK 2000 entsprechende Abschlag. Für die momentan sehr schlechten konjunkturelle Lage ist von Abschlägen von etwa 5 bis 10 Prozent auszugehen³.

Selbst innerhalb Hamburgs sind die Baukosten unterschiedlich. So sind in Randgebieten die Baukosten günstiger als in innerstädtischen Lagen.

Dies ist nachvollziehbar, denn hier sind An- und Abfahrtswege länger, es gibt kaum Parkmöglichkeiten, Liefervorgänge sind komplizierter und auch die Erreichbarkeit von Fernstraßen bei überregionalen Anlieferungen ist größer.

¹ Siehe zur Anwendbarkeit der Sachwertrichtlinie bei der Kaufpreisaufteilung auch: Moll-Amrein/Schaper, Ermittlung des Gebäudewertanteils von Renditeobjekten in Gebieten mit hohem Bodenpreisniveau. In: GuG 2013, Seite 257 ff.

² Abweichungen von Korrekturfaktoren sind nicht nur zulässig, sondern auch geboten, wenn es die Marktverhältnisse erfordern. Vor der Verwendung der Regional- und Ortsgrößenfaktoren des BKI wird abgeraten, weil sich diese im Vergleich zu den von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Faktoren als unzuverlässig erwiesen haben und zudem auf einer unzureichenden Datenbasis beruhen. Vgl.: KLEIBER; Verkehrswertermittlung von Immobilien, 8. Auflage 2017, Seite 2063 f.

³ Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 1553.

Unter Berücksichtigung der Lage in Hamburg, der individuellen Situation im Bereich Schlagboom 7 und der konjunkturellen Lage zum Bewertungsstichtag halte ich insgesamt einen Zuschlag von rund 8 Prozent auf die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten für marktgerecht.

Dies ergibt dann einen Anpassungsfaktor von 1,08.

Ich halte es hier für sachgerecht, eine detaillierte Sachwertermittlung auf Basis der tatsächlichen Bruttogrundfläche vorzunehmen. Ausgangspunkt sind nicht die Normalherstellungskosten 2010, sondern die Baukosten des BKI (Baukosteninformationssysteme Deutscher Architektenkammern).

Diese weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller (einfacher Standard) einen Durchschnittswert von € 1.160 je m² BGF bzw. € 2.310 je m² Wohnfläche aus.

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

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

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

In der Summe sind dies 15,7 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind.

Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei rund 13 Prozent. Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 15 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$$1,15 * € 1.160 = € 1.334 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,15 * € 2.310 = € 2.657 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

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

Wie bereits dargestellt, halte für den Bereich Hamburg einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,08 für angemessen. Dies entspricht dann Baukosten je m² in Höhe von:

$$1,08 * € 1.334 = € 1.441 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,08 * € 2.657 = € 2.870 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.300 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten.

Dieser Ansatz liegt rund 9,78 Prozent unterhalb der Neubaukosten in Höhe von € 1.441 je m² Bruttogrundfläche bzw. € 2.870 je m² Wohnfläche. Der Wert berücksichtigt, dass es sich nicht um ein neues Haus, sondern um ein 1953 errichtetes Gebäude in einfacher Bauart mit Anbau handelt.

Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2022. Bewertungsstichtag ist der 30.10.2023. Als Baupreisindex wird deshalb ein Ansatz von 117 gewählt.

Für sonstige baulichen Anlagen (Garagen) habe ich einen pauschalen Zuschlag (Zeitwert) in Höhe von € 15.000 berücksichtigt. Das Garagengebäude ist groß und hat einen recht hohen Nutzungswert. Für das Carport halte ich keinen gesonderter Zeitwert für angemessen.

11.3 Wertminderung wegen Alters

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

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer etwa 60 bis 70 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1953 haben die Baulichkeiten am Bewertungsstichtag 30.10.2023 ein Alter von rund 70 Jahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben.

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

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer etwas unterdurchschnittlichen Restnutzungsdauer. Das vorhandene Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß.

Hauptsächlich sind in dem Gebäude erhebliche Modernisierungsmaßnahmen zu Erforderlich sind hier erhebliche Modernisierungsmaßnahmen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines solchen Gebäudes liegt meist bei 15 bis 25 Jahren. Auch nach dieser Zeit erfolgt meist kein Abriss.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 25 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 55 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 69 Prozent aus. Dies erscheint mir hier als marktgerecht.

11.4 Wertminderung Zweifamilienhaus

Im vorliegenden Fall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen handelt.

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte sieht hier in der Berechnung des Gebäudefaktors einen Faktor von 0,897 vor, wenn ein solches Haus zwei Wohnungen hat.

Dies bedeutet eine Wertminderung von rund 10 Prozent. In dieser Wertminderung ist auch das Grundstück enthalten. Die Wertminderung ist individuell zu schätzen. Die Grundrissgestaltung ist individuell, dem Erdgeschoss fehlt die Großzügigkeit. Diese Umstände sind nur bedingt zu ändern.

Durch die Zweifamilienhauseigenschaft sind hier immer Umbaumaßnahmen erforderlich. Ein Käufer würde im Erdgeschoss den Wohnbereich vergrößern und im Dachgeschoss die Küche entfernen und hier ein großes Bad einbauen. Bei dieser Wertminderung kommt es, anders als im Bereich der Baumängel, eher auf die zu erwartenden Kosten an.

Das Haus soll lediglich in einen durchschnittlichen Grundrisszustand versetzt werden, der mit üblichen Einfamilienhäusern vergleichbar ist.

Dennoch haben die Baumaßnahmen eine Modernisierungskomponente, wenn zum Beispiel im Dachgeschoss ein neues Bad eingebaut wird.

Für die Verhältnisse ist hier meines Erachtens eine kleine Wertminderung in Höhe von rund € 200 je m² Wohnfläche marktgerecht. Bei einer gesamten Wohnfläche von 142,61 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 28.522.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen der Eigenschaft Zweifamilienhaus in Höhe von 31.374 = rund € 31.000 hier für marktgerecht.

Eine Wertminderung in dieser Größenordnung entspricht in etwa der Hälfte der Wertminderung, die sich ergeben würde, wenn man hier den pauschalen Abzugsfaktor des Hamburger Gutachterausschusses von 0,897 ansetzen würde. Angesichts der örtlichen Verhältnisse und der Nachfrage zum Bewertungsstichtag ist dies durchaus angemessen.

11.5 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden¹ nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Zu dieser Wertminderung wird auf Abschnitt 7. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

Der dort geschätzte Betrag (€ 78.000) wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung angesetzt.

¹ Baumängel entstehen während der Bauzeit, zum Beispiel durch eine unsachgemäße Bauausführung. Bauschäden hingegen entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung, wie zum Beispiel durch vernachlässigte Instandhaltung oder als Folge Baumängeln.

12. Ermittlung des Sachwertes

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

Typbeschreibung:

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller

Ausstattungsstandard BKI: einfacher Standard

BKI modifiziert nach tatsächlicher Ausstattung

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2022 (mit Baunebenkosten) € je m ² Bruttogrundfläche (BGF)	1.300
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,08
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m ² BGF =	1.404
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag im 2023 (Basisjahr 2022 = 100)	117
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag € je m² BGF	1.643
Bruttogrundfläche m ²	328,00

	€
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	538.904
= BGF * Normalherstellungskosten	
+ besondere Bauteile: Dachgaube	4.000
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	542.904
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 % 0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	542.904
- Alterswertminderung	69 % 374.604
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	168.300
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	78.000
- Weitere Wertminderungen (Zweifamilienhaus)	31.000
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 69 % Alterswertminderung.	8.415
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Garagen	15.000
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungsstichtag	82.715
+ Bodenwert	891.967
= Sachwert	974.682

Sachwert rund 970.000

Sachwert je m² Wohnfläche (142,61 m²): € 6.801,77

13. Ertragswert

13.1 Vorbemerkung

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

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

13.2 Ertragsverhältnisse

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

13.3 Rohertrag

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

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

13.3.1 Betriebskostensituation

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

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

13.3.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen.

Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen. Eine getrennte Vermietung ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich. Für den Keller und den Dachboden wird kein Mietertrag angesetzt.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	81,40	14,00	1.140	60,13
Dachgeschoss	56,34	12,00	676	35,65
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0	0,00
2 Garagen á € 40,00			80	4,22
Gesamt	137,74		1.896	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 22.752	

13.4 Bewirtschaftungskosten

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

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

13.4.1 Betriebskosten

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

13.4.2 Instandhaltungskosten

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

Art der Fläche	Größe kalkulatorisch m ²	Instandhaltungskosten p.a. je m ² €	Gesamt €
Erdgeschoss	81,40	17,50	1.425
Dachgeschoss	56,34	15,00	845
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0
2 Garagen á € 100,00			200
Gesamt	137,74		2.470

13.4.3 Verwaltungskosten

Aus den Wertermittlungsrichtlinien ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5 Prozent des Rohertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Zweifamilienhausverwaltung pauschal Schätzwert	€	750
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	750

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 22.752 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit (€ 750 / € 22.752) * 100 = 3,30 Prozent.

Dies erscheint hier marktgerecht.

13.4.4 Mietausfallwagnis

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

13.5 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden. Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat.

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

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

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

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

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

Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer

als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen Altbau mit Charme.

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

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

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

- die Lage ist durchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 142,61 m² und der Grundrissgestaltung im Vergleich zu moderneren Häusern überdurchschnittlich
- es handelt sich um ein schon kleineres Zweifamilienhaus
- es handelt sich nicht um einen attraktiven Altbau

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze in etwa zwischen 2,5 und 3,5 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen etwas erhöhten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt im oberen Bereich der Spanne.

Plausibilitätskontrolle

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

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2022 wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & (4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0)/1.100})^{-0,282} \\
 & * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor } (1,0) \\
 & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 } 0,679 \\
 & * \text{Stadtteilkoeffizient } (1,0)
 \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.050 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\text{€ } 1.050/1.100)^{-0,282}) * 1,0 * 0,679 * 1,0 = 3,01 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrsklasse, ausgehend von dem 01.01.2023.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind normalerweise etwas geringere Zinssätze marktgerecht. Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung halte ich einen kleinen Zuschlag von rund 0,25 Prozentpunkten hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 3,01 % + 0,25 % = 3,26 Prozent.

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

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,26 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 Prozent.

Dies zeigt die Plausibilität der von mir vorgenommenen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

13.6 Restnutzungsdauer

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

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

Angesichts vorstehender Ausführungen und des unter Punkt 7 dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren aus.

13.7 Bodenwertansatz

Im Grunde könnte man im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung der Bodenwertverzinsung nur den Bodenwert der vorderen Teilfläche A betrachten und den Wert der Teilfläche B und der Zufahrt gesondert betrachten. Im Moment gibt es jedoch keine Zufahrt auf dem eigenen Grundstück und ohne den Abbruch des Hauses ist die mit 3,50 m Breite vermutlich auch nicht zu realisieren. Somit verzichte ich auf diesen gespaltenen Ansatz des Bodenwertes, sondern nehme für das Gesamtgrundstück eine übliche Bewertung mit einem üblichen Bodenwertansatz vor.

13.8 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Rohertträge			
Rohertrag Einfamilienhaus	22.752		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	22.752		22.752
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,25%	512	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	2.470	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	750	
Gesamt		3.732	3.732
Jahresreinertrag =			19.020
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			
(3,25 % von € 774.829)			25.182
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			-6.162
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	25		
Liegenschaftszins von	3,25 %		
Vervielfältiger somit =	16,94		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	-6.162,00	* 16,94 =	-104.384
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			78.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			891.967
= Zwischensumme			709.583
- Räumung/Teilabriss			0
- Wertminderung Erschließung			0
= Ertragswert			709.583
Ertragswert rund			710.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m ² Wohnfläche	4.976		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	31,19 -fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	16,40 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	125,70%		

14. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor. Aufgrund der Individualität des Bewertungsgrundstücks können solche auch nicht in Erfahrung gebracht werden.

14.1 Vergleichsfaktorverfahren

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

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

Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2023 (Stichtag 30.10.2023)
- Baujahr: 1953, Wohnfläche: 142,61 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke € 620.

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

Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 (€ 620/630)^{0,6798} hier = € 0,99. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 70 Jahre: $1,09 - 0,003 \cdot 70 = 0,88$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 1953 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

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

Für das Bewertungsobjekt mit dem Baujahr 1953 ist hier ein Faktor von 0,913 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 1.285 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 1.285 = 1,10$.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent. Das Haus ist vollunterkellert, daher gilt hier ein Faktor von 1,03.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0, weil die Garage gesondert durch einen Zuschlag bewertet wird.

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(142,61 \text{ m}^2/120)^{-0,2855} = 0,95$.

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

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	2	0,46
Dach	0,15	2	0,30
Fenster und Außentüren	0,11	2	0,22
Innenwände und -türen	0,11	2	0,22
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	2	0,22
Fußböden	0,05	2	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,09	2	0,18
Heizung	0,09	2,5	0,23
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	2	0,12
Summe	1,00		2,05

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 2,05 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 * 2,05 = 0,95$.

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

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

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

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für

ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,0.

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

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

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

Stadteilfaktor: Bramfeld; Stadteilfaktor: 0,964

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 30.10.2023 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,159.

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

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

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	0,99		
Altersfaktor	1,0	0,9900	70 Jahre
Baujahrsfaktor	0,913	0,9039	1953
Grundstücksgrößenfaktor	1,10	0,9943	1.285 m ²
Kellerfaktor	1,03	1,0241	
Garagenfaktor	1,0	1,0241	
Wohnflächenfaktor	0,95	0,9729	142,61m ²
Standardstufenfaktor	0,95	0,9243	
Ecklagefaktor	1,0	0,9243	
Wohnungsanzahlfaktor	0,897	0,8291	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,8540	
Geschossfaktor	1,0	0,8540	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,8540	
Solarenergiefaktor	1,0	0,8540	
Rechtsformfaktor	1,0	0,8540	Normaleigentum
Stellungsfaktor	1,0	0,8540	
Stadteilfaktor	0,964	0,8233	
Aktualisierungsfaktor	1,159	0,9542	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 0,9542. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert. Dies ergibt dann einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von € 5.355 * 0,9542 = € 5.109,74. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 142,61 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:

Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 15.000 für sonstige bauliche Anlagen (Garagen). Die Eigenschaft Zweifamilienhaus ist bereits berücksichtigt. Abziehen ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000.

Somit ergibt sich dann:

$$€ 728.700 - € 78.000 + 15.000 = € 665.700.$$

Bei der Regressionsformel des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet.

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

Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann.

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

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

Ich halte für eine Plausibilisierung einen kleinen Abschlag von rund 5 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich dann:

$$€ 665.700 * 0,95 = € 632.415.$$

14.2 Mittelbare Vergleichspreise

Aus tatsächlichen Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern sind dem Marktbericht 2023 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr 1940 bis 1959: Mittelwert € 5.763 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2023 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2022.

Abziehen ist hier die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000. Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 15.000 für sonstige bauliche Anlagen (Garagen).

Abziehen ist weiterhin hier die Wertminderung wegen der Eigenschaft Zweifamilienhaus in Höhe von € 31.000.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 5.763	
142,61 m ² Wfl. * € 5.763 =	821.861
+ Garagen	15.000
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-78.000
- Wertminderung Zweifamilienhaus	-31.000
Vergleichswert	727.861
Vergleichswert rund	728.000

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

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

Im Jahre 2022 wurden in Bramfeld insgesamt 87 Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft. Der Durchschnittskaufpreis lag bei € 594.000. Dies passt hier nicht.

Das Ergebnis dieser Betrachtung ist wenig aufschlussreich, da das Ertragswertverfahren deutlich gezeigt hat, dass es sich um ein Abbruchobjekt handelt.

15. Zusammenfassende Übersicht

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

15.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	1.285 m ²
Durchschnittlicher Bodenrichtwert je m ²	694,14 €
Bebaute Fläche	111 m ²
Wohnfläche	142,61 m ²
Bruttogrundfläche	328,00 m ²
Baumängel und Bauschäden	78.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,08
Baupreisindex am Stichtag	117
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.300 €
Alterswertminderung	69 %
Baunebenkosten	0 %
Rohertrag jährlich	22.752 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	16,40 %
Liegenschaftszinssatz	3,25%
Restnutzungsdauer	25 Jahre

15.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
29	Sachwert rund	970.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	6.835	
	Bodenwertanteil 91,96%		
35	Ertragswert	710.000	73,20%
	= je m ² Wohnfläche	4.976	
	Bodenwertanteil 125,63%		
39	Vergleichswert anhand Daten Gutachterausschuss	728.000	75,05%
	= je m ² Wohnfläche	5.105	
	Bodenwertanteil 122,52%		
30	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	632.415	65,20%
	= je m ² Wohnfläche	4.435	
	Bodenwertanteil 125,63%		

15.3 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen sind die Werte um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und die Wertminderung Zweifamilienhaus zu bereinigen. Die Werte sind somit hier um insgesamt € 109.000 erhöht worden. Beim Ertragswert erfolgte keine Werthinzurechnung. Der Bodenwert ist auf den Betrag in Höhe von € 891.967 bezogen.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
29	Sachwert rund	1.079.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	6.835	
	Bodenwertanteil 82,67%		
35	Ertragswert	788.000	73,03%
	= je m ² Wohnfläche	4.976	
	Bodenwertanteil 113,19%		
39	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschuss	837.000	77,57%
	= je m ² Wohnfläche	5.105	
	Bodenwertanteil 106,57%		
30	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	741.415	68,71%
	= je m ² Wohnfläche	4.435	
	Bodenwertanteil 113,19%		

15.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

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

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

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

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

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

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 142,61 m² für das Preisniveau unterdurchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 970.000 für die Größe im oberen Bereich.
- Das Objekt liegt in mittlerer Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 91,96 Prozent überdurchschnittlich.
- Nachteilig sind die eher geringe Größe und die einfache Bauweise.
- Die Kosten einer Erweiterung wären hoch, das Objekt präsentiert sich sehr unattraktiv.

In der Summe liegen Kriterien für einen deutlichen Marktanpassungsabschlag vor.

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 788.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 26,97 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 1.079.000 und einem Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 837.000 liegt die Abweichung bei 22,43 Prozent.

In Bezug auf den Wert nach der Regression des Gutachterausschusses (Gebäundefaktor € 741.415) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 31,29 Prozent¹.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(31,29 \% + 26,97 \% + 22,43 \%) / 3 = 26,90 \%$$

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

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungszuschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 27,0 %.

Somit ergibt sich: € 1.079.000 * 0,73 = € 787.670. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 787.670 - € 109.000 = € 678.670 = \text{rund } € 679.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 4.761.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt besteht zurzeit eine eingeschränkte Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete.

Der marktangepasste Sachwert liegt hier mit € 679.000 deutlich niedriger als der reine Bodenwertes in Höhe von € 852.967 bei einer Bebauung mit zwei neuen Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung von Abbruchkosten.

Die Wertlosigkeit des Gebäudes am Gesamtwert ist bei älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in solchen Wohnlagen üblich.

Häufig werden diese Häuser tatsächlich abgerissen oder mit erheblichem finanziellem Aufwand umgebaut. Ein Sachwert im Bereich des reinen Bodenwertes bzw. darunter ist für ein so einfaches Haus somit marktüblich.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,25 Prozent ergibt sich in der vorstehenden Ertragswertermittlung mit dem Einfamilienhausbodenwert in Höhe von € 774.829 ein jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen in Höhe von € -6.162.

Auch diese Alternativberechnung zeigt deutlich die Wertlosigkeit des Gebäudes. Dem negativen Ertragswert des Gebäudes ohne Bodenwert in Höhe von insgesamt € 104.384 müsste hier noch die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000 hinzugerechnet werden. Ergebnis wäre ein negativer Wert in Höhe von € 182.384.

Das Bewertungsobjekt hat zurzeit eine Wohnfläche von lediglich 142,61 m². Im Rahmen einer Folgenutzung sind hier erhebliche Investitionen erforderlich. Diese tatsächlichen Investitionen haben

¹ Bei allen Werten handelt es sich um Zahlen, bei denen die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und die Erschließungssituation noch nicht berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen ist zur Ermittlung der Marktanpassung erforderlich.

keinesfalls die gleiche Höhe, wie die ermittelten Investitionen. Dies ist nicht die im Rahmen des Gutachtens ermittelte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 78.000. Bei dieser kommt es nur auf die Abweichung des Zustandes des Bewertungsobjekts vom Durchschnittszustand eines üblichen verkauften Hauses des Baujahres 1953 an. Für einen Folgenutzer sind die tatsächlichen Investitionen maßgeblich. Auch wenn diese nicht als Wertminderung beim Wert dieses gebrauchten Hauses abgezogen werden dürfen, spielen sie doch eine Rolle bei der Plausibilitätsprüfung des marktangepassten Sachwertes.

Das Haus befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Ein Neubau eines solchen Hauses auf Basis der BKI-Baukosten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller mit einem einfacher Standard dürfte hier zum Bewertungsstichtag rund € 2.870 je m² Wohnfläche kosten¹.

Je nach Geschmack und Anspruch eines Folgenutzers kann eine solche umfassende Sanierung mit Modernisierung rund 50 Prozent der obigen Kosten erfordern. Maßgeblich ist hier das voraussichtliche Kostenempfinden aus Sicht eines potenziellen Erwerbers. Er weiß, dass eine solche Baumaßnahme teuer ist und dass im Zeitablauf immer weitere Aspekte auftauchen, die zu Kostenerhöhungen führen. Zudem sind die Baukosten zum Bewertungsstichtag hoch, das gilt insbesondere auch für Modernisierungs- und Sanierungskosten. Auch sind die einzelnen Baumaßnahmen im Detail deutlich teurer, als wenn sie direkt im Rahmen eines Neubaus eines Typenhauses ausgeführt werden.

Ein Ansatz von 50 Prozent der üblichen Neubaukosten ist hier somit für eine solche umfassende Modernisierung/Sanierung nicht unangemessen.

Dies ergäbe dann einen Betrag in Höhe von $0,5 * € 2.870 = € 1.435,00$ je m² Wohnfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt 142,61 Quadratmetern.

Mit einer solchen Investition von $€ 1.435,00 * 142,61 \text{ m}^2 = € 204.645$ und dem reinen Bodenwert in Höhe von € 774.829, Erwerbsnebenkosten von rund 10 Prozent = € 77.483 ergibt sich ein Gesamtaufwand in Höhe von € 1.056.957.

Bei einer Wohnfläche von 142,61 m² sind dies rund € 7.412 je m² Wohnfläche für ein dann gut renoviertes Haus des Baujahres 1953.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,7 * € 1.056.957 = € 739.870$ finanziert werden. Bei 3,5 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 3.391.

Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 500 anfallen. Dies wären dann € 3.275 als monatliche Gesamtbelastung für ein solches Objekt.

Dies ist eine durchschnittliche Belastung für ein solches Objekt. Die Zinsen liegen bei € 2.158 im Monat. Die monatliche Zinsbelastung beträgt € 15,13 je m² Wohnfläche im Monat.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil dieser Plausibilisierung beträgt € 317.087, auch dies ist ein Betrag, den längst nicht alle Interessenten in Bramfeld zum Bewertungsstichtag für ein so altes Einfamilienhaus im unterdurchschnittlichen Zustand aufbringen können bzw. wollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ich in Bezug auf die vorhandenen Gebäudeteile der Auffassung bin, dass diese keinen marktmäßigen Wert mehr haben.

Ein üblicher Käufer würde hier lieber das Grundstück ohne das Gebäude haben wollen.

Es handelt sich somit um ein Objekt, welches im Liquidationswertverfahren zu bewerten ist.

¹ Vgl. hierzu die Ermittlung der Normalherstellungskosten auf Basis der BKI-Kostenkennwerte in Abschnitt 11.2 dieses Gutachtens.

Hier ist dann vom Bodenwert in Höhe von € 891.967, ermittelt aus dem Wert der beiden Einfamilienhausgrundstücken und der Zufahrt die Wertminderung für den erforderlichen Abbruch in Höhe von € 29.000 in Abzug zu bringen. Auch muss die Wertminderung wegen der noch nicht erfolgten Teilung in Höhe von 10.000 abgezogen werden.

Somit ergibt sich dann:

$$€ 891.967 - € 29.000 - 10.000 = € 852.967 = \text{rund } € 850.000.$$

Der Zeithorizont, bis hier ein Neubau bezugsfertig steht, ist üblich, weil das Haus nicht vermietet ist. Deshalb handelt es sich um ein Grundstück für einen Eigennutzer, der hier ein neues und größeres Haus errichten will.

Die vorgeschlagene Bebauungsoption harmoniert ebenfalls mit den Gegebenheiten des Grundstücks, da es sich um eine großzügige Fläche handelt, die vermutlich teilbar ist. Ob eine Teilung möglich ist, bedarf der Klärung durch einen Bauvorbescheid.

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

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

Schlagboom 7
Bauplatz für zwei Einfamilienhäuser mit Altbestand (Zweifamilienhaus)

in 22179 Hamburg-Bramfeld

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 auf

€ 850.000¹

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

Hamburg, den 08.04.2024

Hauke Kruse

¹ In Worten: Achthundertfünfzigtausend.

16. Verzeichnis der Anlagen

I. Übersichtsplan----- 2

II. Lageplan ----- 3

III. Liegenschaftskarte ----- 4

IV. Luftbild/Bebaute Grundfläche----- 5

V. Lageplan Garagensituation Schlagboom 7 und 9 ----- 6

VI. Objektfotos I----- 7

VII. Objektfotos II----- 8

VIII. Objektfotos III ----- 9

IX. Objektfotos IV----- 10

X. Objektfotos V ----- 11

XI. Objektfotos VI----- 12

XII. Objektfotos VII----- 13

XIII. Schnitt Anbau----- 14

XIV. Grundriss Keller ----- 15

XV. Grundriss Erdgeschoss ----- 16

XVI. Grundriss Dachgeschoss ----- 17

XVII. Anliegerbescheinigung ----- 18

XVIII. Auskunft Altlasten ----- 19

XIX. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ----- 20

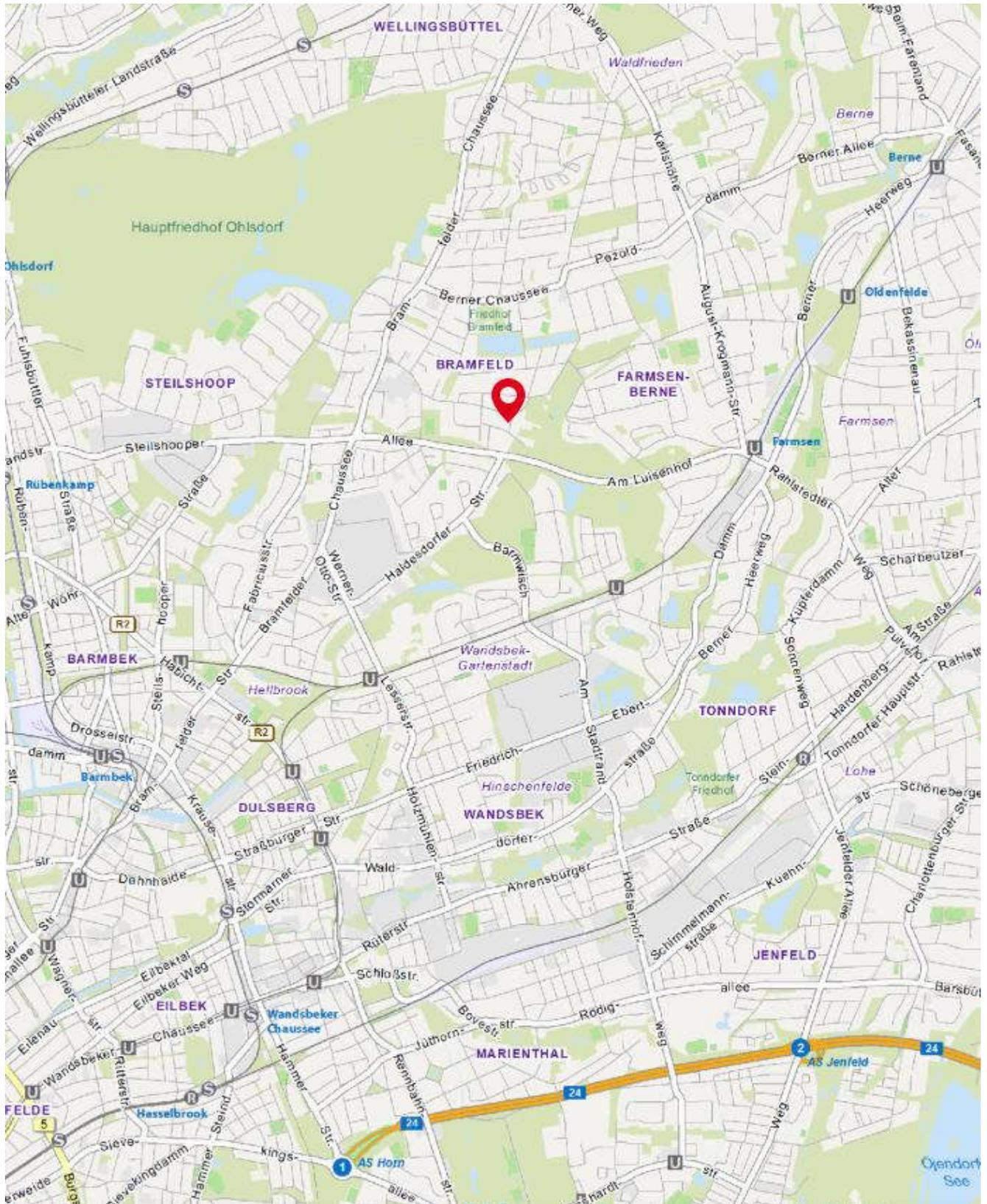
XX. Schreiben Fachamt Bauprüfung ----- 21

XXI. Liegenschaftskataster ----- 22

XXII. Auszug aus dem Baustufenplan mit Legende ----- 23

XXIII. Bodenrichtwertauskunft 01.01.2023 ----- 24

I. ÜBERSICHTSPLAN



II. LAGEPLAN

Lageplan - Schlagboom 7



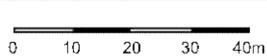
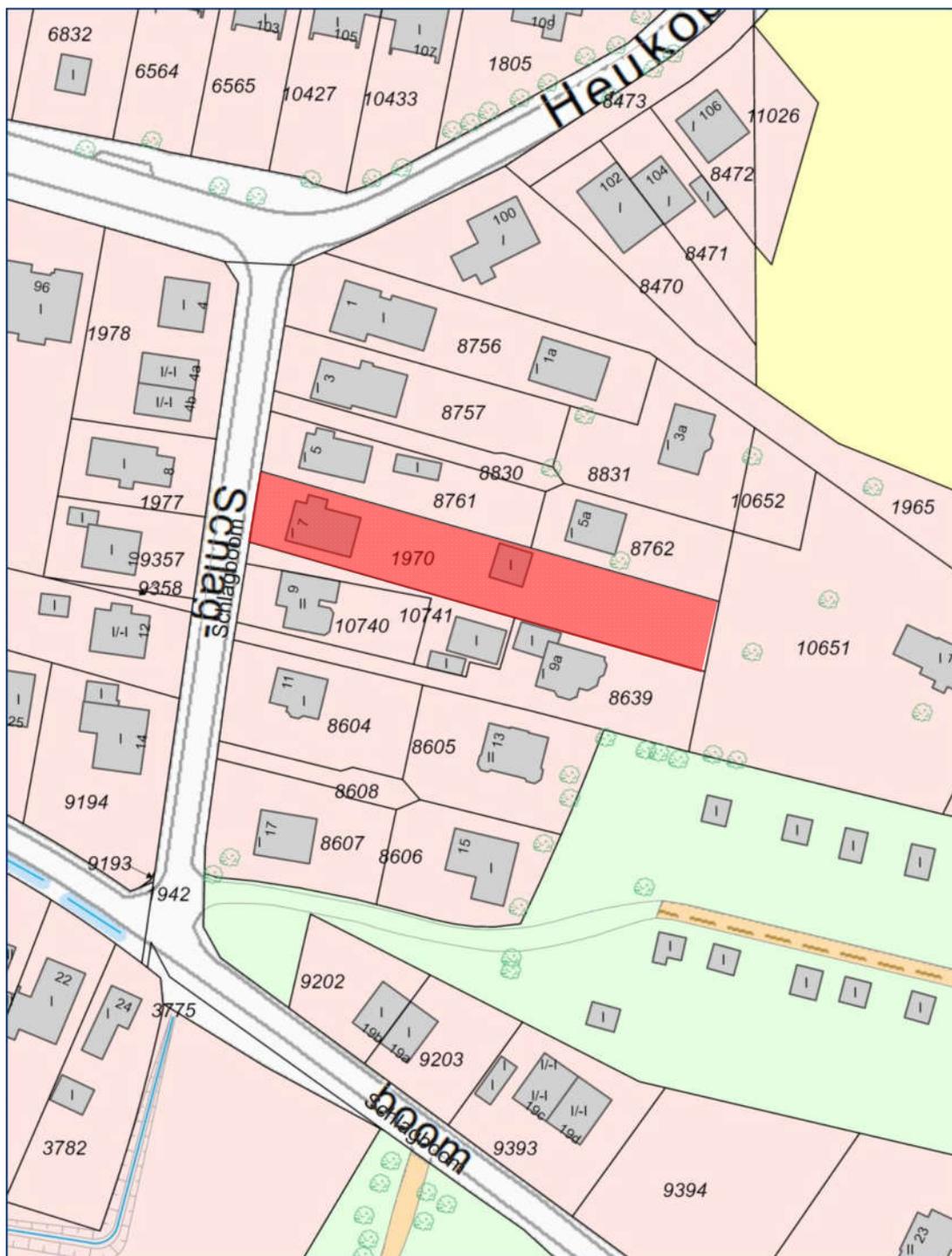
0 20 40 60 80m

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:2500

III. LIEGENSCHAFTSKARTE

Liegenschaftskarte - Schlagboom 7



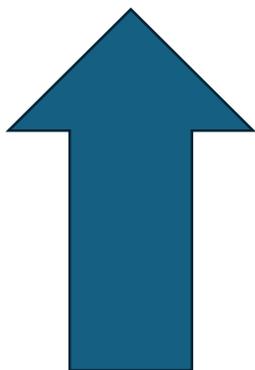
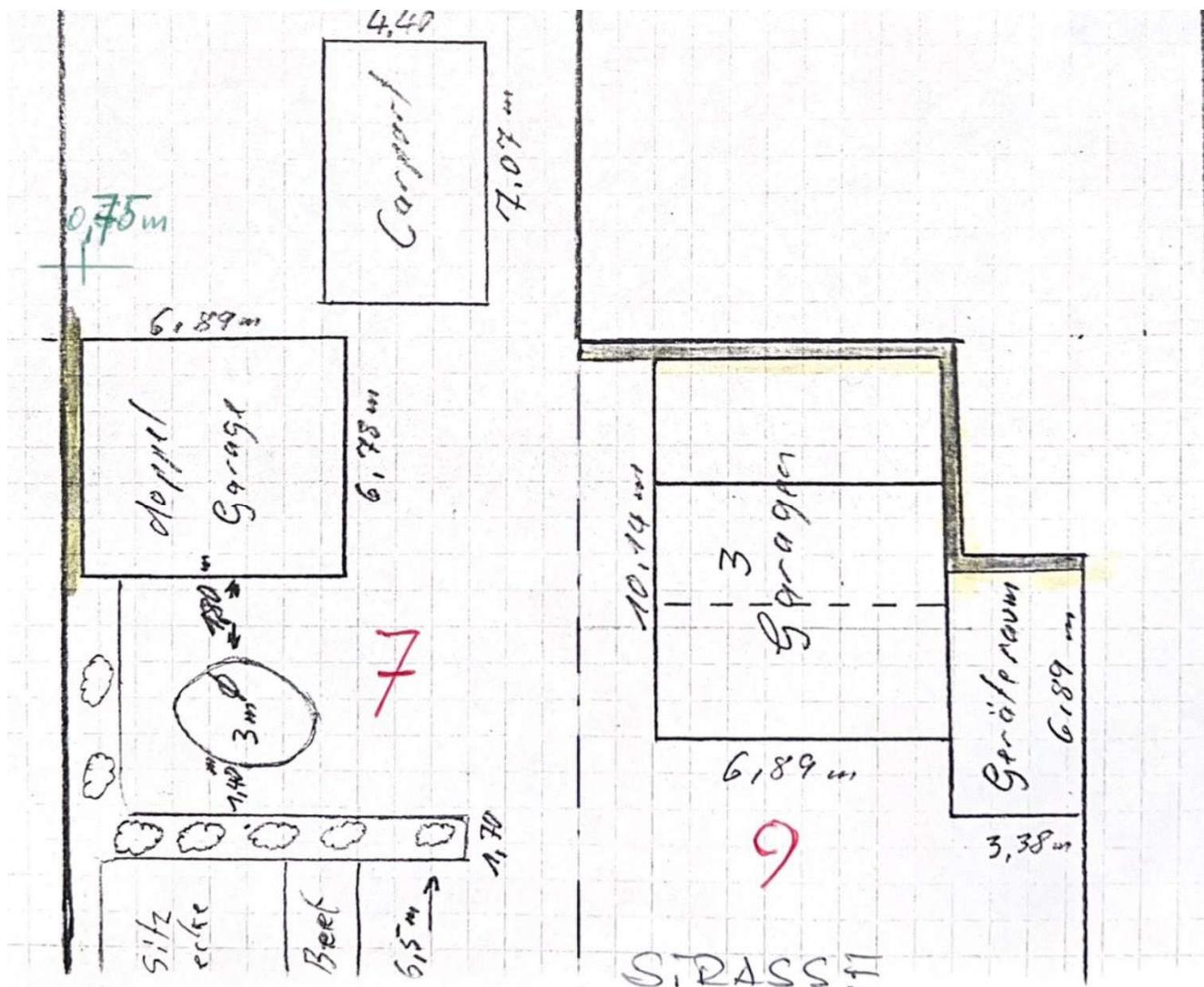
Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:1000

IV. LUFTBILD/BEBAUTE GRUNDFLÄCHE



V. LAGEPLAN GARAGENSITUATION SCHLAGBOOM 7 UND 9



VI. OBJEKTFOTOS I



Ansicht Nordosten Straßenseite



Ansicht Osten Straßenseite

VII. OBJEKTOTOS II



Teilansicht Osten



Nordseite Dach

VIII. OBJEKTOTOS III



Windfang auf der Nordseite



Ansicht Westen mit Garagenzufahrt

IX. OBJEKTFOTOS IV



Kellerzugang



Garten östlicher Bereich



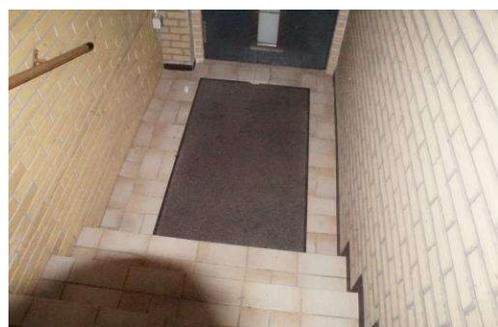
Garagen



Carport



Westansicht auf Carport und Garagen



Eingang Windfang Innenbereich

X. OBJEKTOTOS V



Küche EG



Küche EG



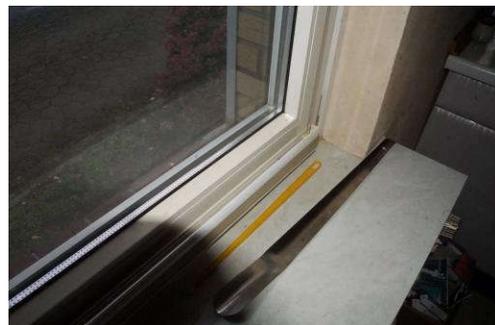
Badezimmer EG



Zimmer EG

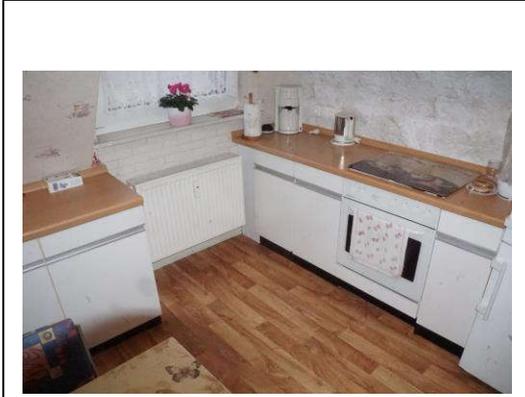


Treppe zum DG

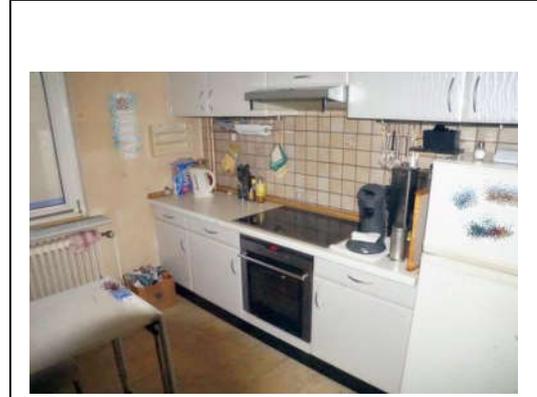


Fensterdetail EG

XI. OBJEKTFOTOS VI



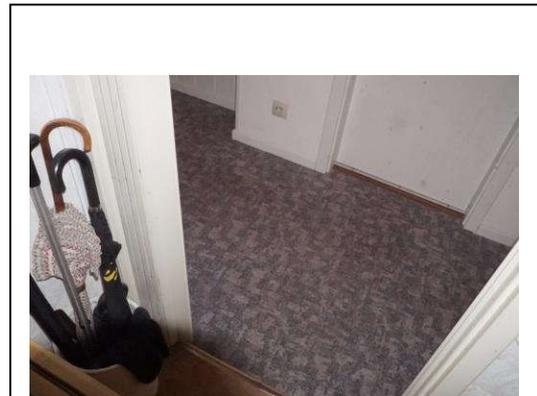
Küche DG



Küche EG



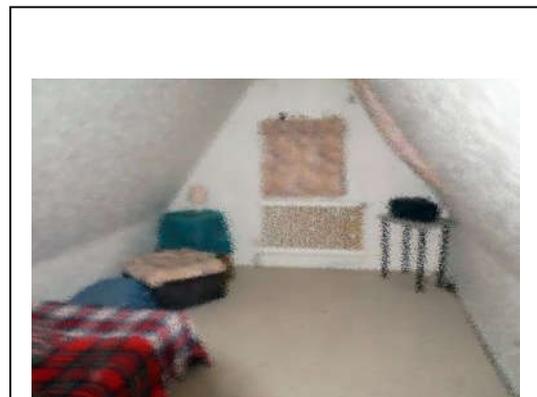
Badezimmer DG



Flur DG



Raum Dachboden



Raum Dachboden

XII. OBJEKTFOTOS VII



Schraubsicherungen im Keller



Schraubsicherungen und Sicherungsautomaten im Keller



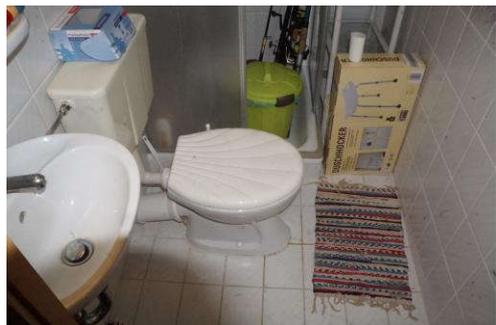
Waschküche Keller



Gasheizung Keller

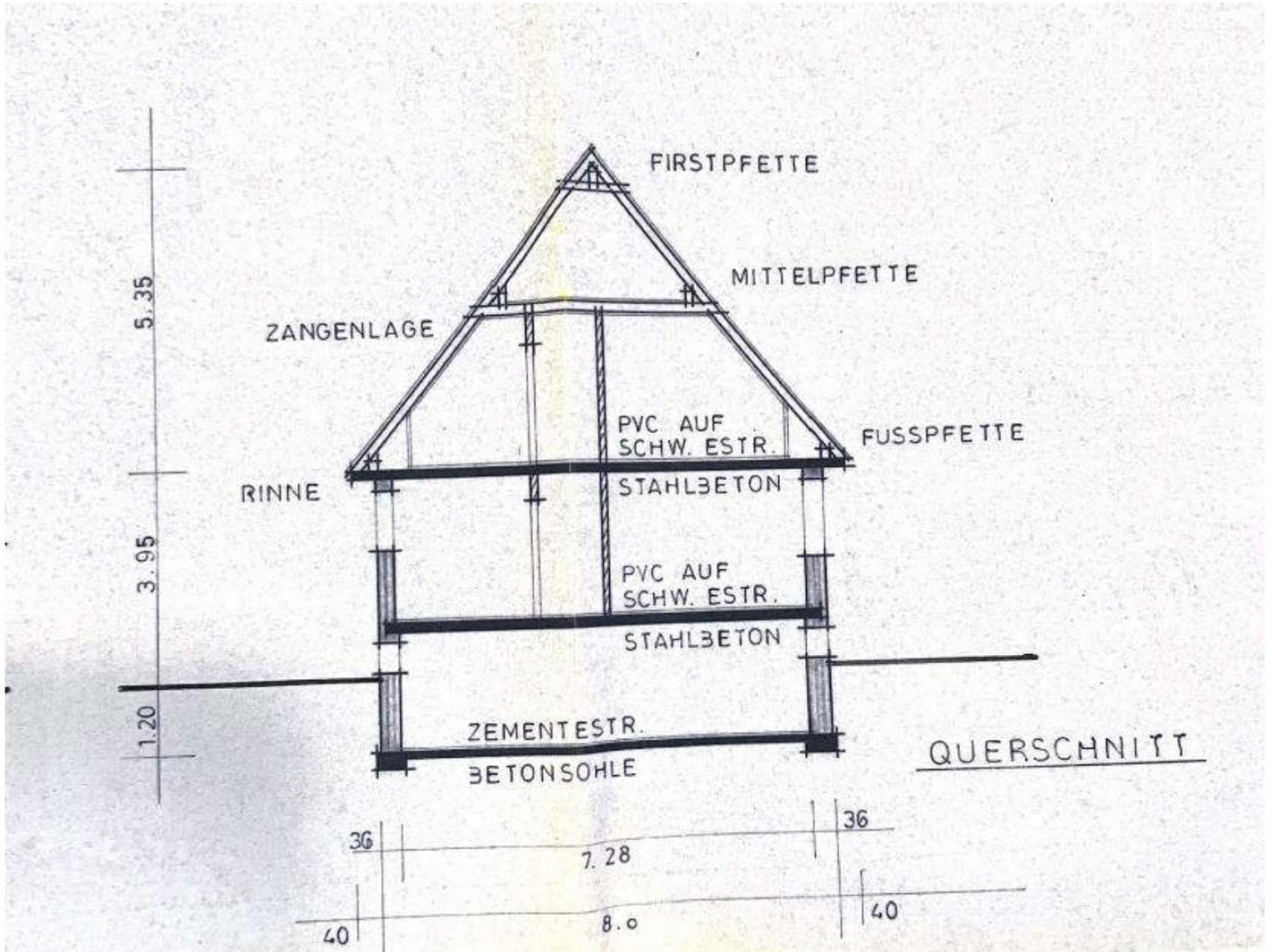


Raum im Keller

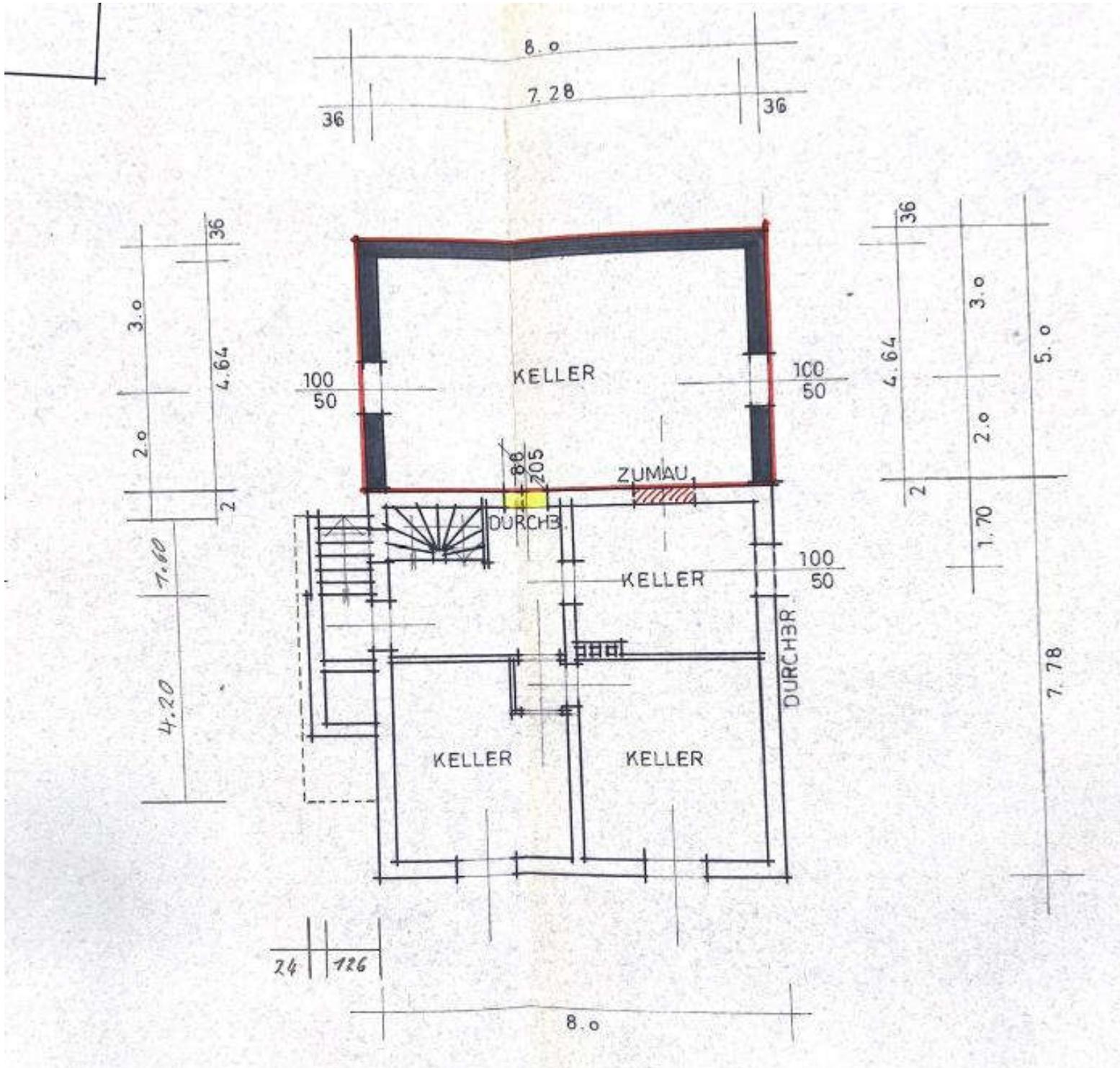


Bad im Keller

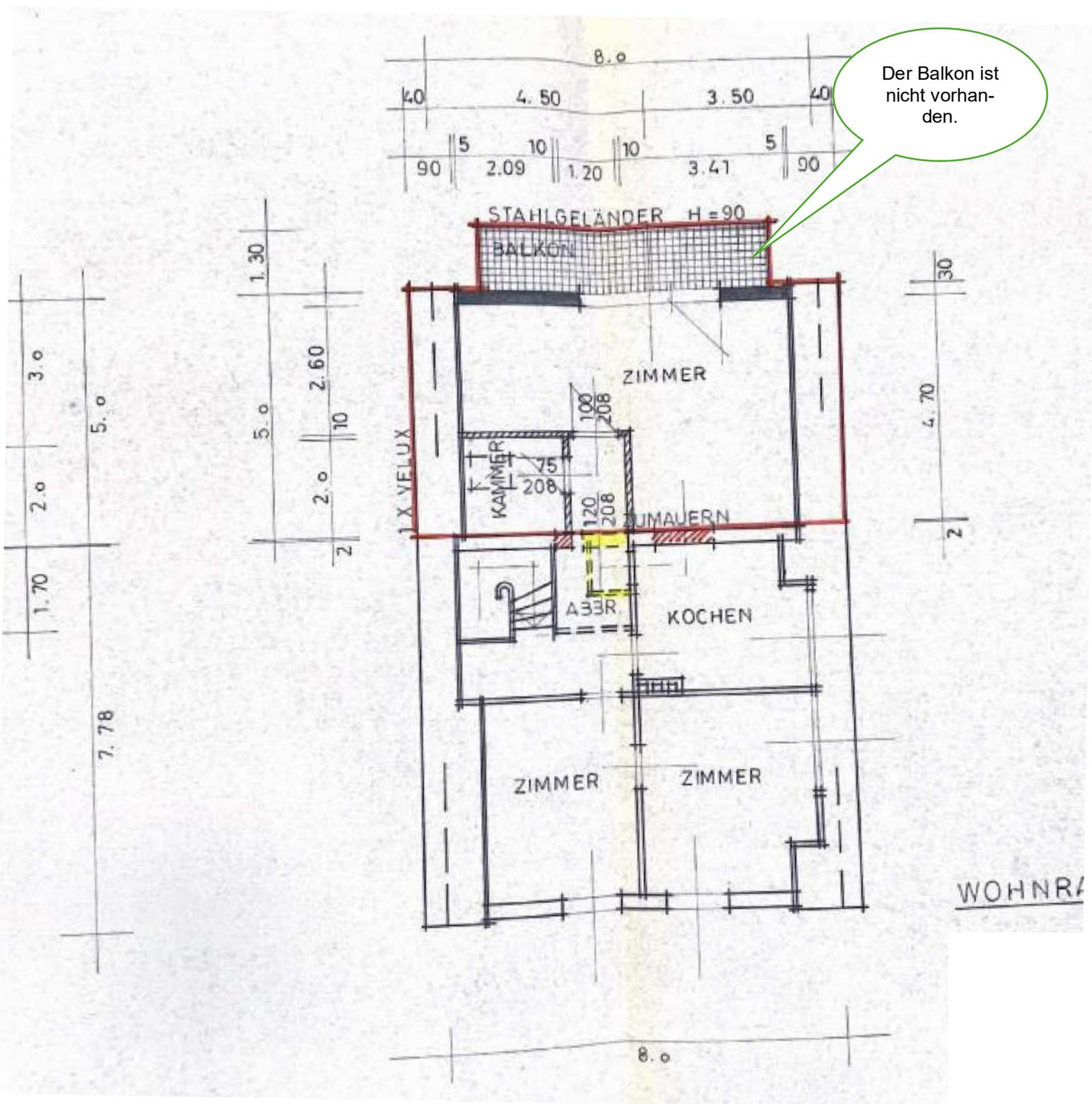
XIII. SCHNITT ANBAU



XIV. GRUNDRISS KELLER



XVI. GRUNDRISS DACHGESCHOSS



XVII. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



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

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

Hauke Kruse
Sachverständiger

Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4052 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4 27 9 23990

Ansprechpartnerin: Frau Leopold
Zimmer 339
Funktionspostfach
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/13 BR 6527

Hamburg, 19.09.2023

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Schlagboom 7
Grundbuch:	Bramfeld
Blatt:	6527
Flurstück:	1970

Erschließungsbeiträge

Die Straße Schlagboom ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

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

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro. Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Leopold

XVIII. AUSKUNFT ALTLASTEN



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

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

-A2104-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informationssysteme
-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5278

Ansprechpartner Thomas Prüfer

Per E-Mail

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

Az.: 2071/2023
13.10.2023

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg Schlagboom 7, Flurstück 1970

Sehr geehrte

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

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

XIX. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

20



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: Z13-2023-1449424
12. Juli 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Schlagboom 7

Für das Flurstück 1970 ---

der Gemarkung Bramfeld ---

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

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

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

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


Wanda Engel

XX. SCHREIBEN FACHAMT BAUPRÜFUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Spohrstraße 6
22083 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Ing. Kerstin Duncker

Zimmer 327
Telefon 040 - 4 28 81 - 21 07
E-Mail kerstin.duncker@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ2/01502/2023
Hamburg, den 20. Juli 2023

Verfahren Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück
Schlagboom 7
515-115
1970 in der Gemarkung: Bramfeld

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Geschäftsnummer: 802 K 23/23

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan Bramfeld
mit den Festsetzungen: W 1 o
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Duncker



Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

XXI. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 12.07.2023

Auftragsnummer: B33-2023-1449424

Flurstück 1970 Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Schlagboom 7,
Fläche: 1285 m²
Tatsächliche Nutzung: 1.285 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 6527
Laufende Nummer 2

XXIII. BODENRICHTWERTAUSKUNFT 01.01.2023



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01133311

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1200	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	676,64 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Schlagboom 11ca.
PLZ, Gemeinde	22179 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63013
Baublock	515115

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