

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
mit einem geschützten Baudenkmal bebaute

Einfamilienhausgrundstück Josthöhe 120 * 22339 Hamburg

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

Geschäftsnr. des AG: 802 K 25/22

Grundbuch: Hummelsbüttel Blatt 2182

Liegenschaftskataster: Flurstück 1857, Gemarkung Hummelsbüttel, Größe 370 m²

Wertermittlungsstichtag: 15.05.2023 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-0103

Datum des Gutachtens: 23.06.2023



Zum Wertermittlungsstichtag **15. Mai 2023** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks ermittelt mit

580.000,00 €

Ausfertigung Nr. 9 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 14 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	7
3.4 Rechtliche Situation	8
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	8
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	9
4. Gebäudebeschreibung	11
5. Ertragsverhältnisse	15
6. Ermittlung des Verkehrswerts	16
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.1.1 Vergleichswertverfahren	16
6.1.2 Sachwertverfahren	17
6.1.3 Ertragswertverfahren	18
6.2 Bodenwertermittlung	19
6.3 Sachwertverfahren	21
6.3.1 Sachwertberechnung	21
6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	22
6.4 Ertragswertberechnung	25
6.4.1 Ertragswertberechnung	25
6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	26
6.5 Verkehrswertableitung	27
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
8. Verzeichnis der Anlagen	31

1. Objektübersicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Atriumbauweise ohne Unterkellerung.
Adresse:	Josthöhe 120 * 22339 Hamburg
Grundbuch:	Hummelsbüttel Blatt 2182
Flurstück:	1857 (Gemarkung Hummelsbüttel)
Grundstücksgröße:	370 m ²
Nutzung:	Frei lieferbares Objekt ohne bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse.
Baujahr:	1965, Datum der Gebrauchsabnahme.
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine Wohnfläche von rd. 116 m ² zugrunde. Die Nutzfläche (Geräteraum) beträgt rd. 3,61 m ² .
Ausstattung:	2 ½ Zimmer, Essdiele, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Hauswirtschaftsraum, Geräteraum, Terrasse.
Wärmeversorgung:	Gasheizung.
Allgemeinbeurteilung:	Üblich gepflegtes Objekt in gefragter Lage.
Besonderheiten:	Das Gebäude ist als geschütztes Baudenkmal im Ensemble „Josthöhe-Siedlung“ ausgewiesen.

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	471.000,00 €
Sachwert:	581.000,00 €
Ertragswert:	576.000,00 €
Verkehrswert:	580.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek - Zwangsversteigerungsgericht - Spohrstr. 6 * 22083 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	23.01.2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren 802 K 25/22.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2023, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2023, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.:<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Hummelsbüttel Blatt 2182 vom 04.11.2022- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000, vom 11.11.2022- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.11.2022- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Grundbucheinsicht:<ul style="list-style-type: none">- Bewilligungen Notar Dr. T.C, Hamburg, UR-Nr. 1674/1965 vom 19.07.1965 und UR-Nr. 2897/1966 vom 20.12.1966(5) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.:<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung, Gebrauchsschein- Bauzeichnungen, Lageplan, Wohn- und Nutzflächenberechnung- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde: Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 02.02.2023(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 15.05.2023(8) Hansestadt Hamburg, Denkmalschutzamt:<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Denkmalschutz(9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg:<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(10) Internetrecherchen, u.a. geoportal-hamburg.de, prognos.com/zukunftsatlas, wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	15. Mai 2023. Das Bewertungsobjekt wurde vollständig von innen und mit Ausnahme des Daches außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Innenbesichtigung wurde von der Sachverständigen durchgeführt im Beisein von: <ul style="list-style-type: none">- dem Bevollmächtigten eines Miteigentümers,- eines Miteigentümers mit einer Begleitperson

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 15. Mai 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

Hinweis:

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

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch das derzeitige Weltgeschehen kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Stand 31.03.2021 rd. 1,85 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 444.000 im östlich gelegenen Bezirk Wandsbek, davon rd. 18.500 im Stadtteil Hummelsbüttel.		
Demografische Entwicklung:	Hamburg gehört nach Berlin zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland. Die relative Bevölkerungsentwicklung für Hamburg wird ausgehend von 2012 mit rd. 7,5% bis zum Jahr 2030, das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 auf rd. 2 Mio. Menschen prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2019 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 21 von 401. Insbesondere in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik werden der Hafenstadt sehr hohe Zukunftschancen prognostiziert. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.		
Großräumige Lagebeschreibung:	Im Norden der Stadt Hamburg gelegen gehört der Stadtteil Hummelsbüttel neben den sog. Walddörfern zu den beliebtesten Wohngebieten im Alstertal der Hansestadt. Hummelsbüttel ist geprägt durch Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken, in der Umgebung des Bewertungsobjektes entstehen zunehmend Mehrfamilienhäuser im Stil von Stadtvillen. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenso wie ärztliche Versorgung im Stadtteil und in der Umgebung umfangreich vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Hummelsbüttel sowie im überregional bekannten Alstertal-Einkaufszentrum. Die Anbindung des Stadtteils erfolgt vorrangig über das HVV-Busliniennetz, U- und S-Bahnanschlüsse sind in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Der Stadtteil ist Teil des Wander- und Erholungsgebietes im Alstertal und wird südlich durch den Alsterlauf begrenzt, so dass vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bestehen.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Gebäude ist Teil der in den 1960er Jahren entstandenen „Parkstadt Hummelsbüttel“. Die Umgebung ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.		
Entfernungen:	Überörtlich:	Bundesstraße 433, Autobahn A 7	
	Bushaltestelle:	ca. 100 m	„Distelkoppel“, Linie 175
	Stadtbahnanschluss:	ca. 6 km	S-Bahn Poppenbüttel
	Fernbahnanschluss:	ca. 12 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	ca. 3,5 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
	Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1 km ca. 1,5 km ca. 6 km ca. 12 km	Ortskern Hummelsbüttel Wellingsbüttler Markt Alstertal Einkaufszentrum City Hamburg
	Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Umgebung umfangreich vorhanden.	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.		

¹ Quelle: statista

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront ² :	Ca. 22 m.
Mittlere Tiefe ³ :	Ca. 17 m.
Grundstücksgröße:	370 m ² lt. Grundbuchauszug.
Hinweise zum Flurstück:	Das Grundstück ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Josthöhe-Siedlung“ (ausführende Stelle: Kulturbehörde, Denkmalschutzamt).
Grundstücksform:	Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie	Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Übliche Einflüsse durch Fahrzeugverkehr auf der Alten Landstraße.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die „Josthöhe“ ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege und Stellplatzmöglichkeiten am Straßenrand sind vorhanden.
Erschließungs- und Siedbaubeiträge:	<p>Nach den vorliegenden Informationen ist die Erschließungsanlage auf dem Abschnitt des Bewertungsobjektes endgültig hergestellt worden. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutzwasser- und ein Regenwassersiel. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung der o.g. Anlage sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden, in dieser Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver-/Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude mit Nord-/Nordöstlicher Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. In der Wertermittlung wird eine verdachtsfreie Fläche unterstellt. Es wird auf die bei Bauvorhaben bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, hingewiesen.

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 04.11.2022 vor, auf den sich diese Wertermittlung bezieht.

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

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

Grundbuch:	Hummelsbüttel
Blatt:	2182

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Gemarkung:	Hummelsbüttel
Flurstück:	1857
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche Josthöhe 120
Grundstücksgröße:	370 m ²

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

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 1:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkungen) für die Josthöhe Haus- und Grundeigentümer GmbH.
Lfd. Nr. 2:	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkungen) betreffend die jeweiligen Eigentümer der in den Grundbüchern von Hummelsbüttel Blatt 2179, Blatt 2181 und Blatt 2183 gebuchten Grundstücke.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 in der Wertermittlung:
Die Eintragungsbewilligungen vom 05.08.1965 und 20.12.1966 regeln die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück sowie der gemeinschaftlichen Anlagen wie Wege- und Erschließungseinrichtungen innerhalb der Parkstadt Hummelsbüttel. Anl. 3 der Bewilligung von 1965 enthält allgemeine Dienstbarkeiten zugunsten der Eigentümergemeinschaft. Danach sind u.a. der Betrieb eines Gewerbes ebenso wie Tierhaltung (mit geringen Ausnahmen) ausgeschlossen und darf das Grundstück nur mit einem Bungalow bebaut werden. „Die maximale Höhe des Gebäudes und seiner Bestandteile darf 3,03 m, gerechnet von der Oberkante Fußboden Erdgeschoß mit Ausnahme eines Schornsteins mit 3,60 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoß, nicht übersteigen. Nach Übernahme des Bauwerks ist die Errichtung von Neu- oder Anbauten, Gartenmauern und Gartenlauben, überdachten Terrassen, Hundehütten, Antennen etc. nicht gestattet, desgleichen nicht die Veränderung der Fassade“.

Der Inhalt der Dienstbarkeiten entspricht einem üblichen Umfang vergleichbarer Objekte zugunsten einer Eigentümergemeinschaft. Ein Werteeinfluss ist zum Wertermittlungstichtag nicht erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 7:	Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
	<u>Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 7 in der Wertermittlung:</u> Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 7 ist ohne Werteeinfluss.	
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden und werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 11.11.2022 ist für das Bewertungsflurstück 1857 der Gemarkung Hummelsbüttel keine Baulast eingetragen.	

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.
Denkmalschutz:	<p>Das Gebäude ist als Baudenkmal Nr. 27000, Typ Wohnen, mit Datierung 1964 als Teil des Ensembles Josthöhe-Siedlung (Distelkoppel 2, 2a/8, Josthöhe 44/124, Josthöhe 51/85) in der Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Wandsbek, aufgeführt.⁴</p> <p>Diese Eintragung bewirkt eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums, die zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB zählt und somit einen Werteeinfluss auf den Verkehrswert haben kann.</p> <p>Die Denkmalkartierung der Hansestadt Hamburg weist das Gebäude als geschütztes Baudenkmal im Ensemble aus. Der Denkmalschutz umfasst somit die Gebäude innerhalb des Ensembles vollständig innen und außen einschließlich der Vorgärten und Innenhöfe. Der Eigentümer unterliegt dementsprechend einer umfangreichen denkmalgerechten Erhaltungspflicht und ist in deren Ausführung durch die Auflagen des Denkmalschutzamtes in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.</p> <p>Das Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der historischen Anmutung des Baudenkmals. Neben einem Abbruchverbot entsteht mit dem Eintrag in die Denkmalliste die Pflicht, ein Abstimmungsgebot mit der Denkmalbehörde im Hinblick auf alle vorzunehmenden Veränderungen, Instandhaltungen und Sanierungen einzuhalten. Dies umfaßt alle Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern oder in die Substanz eingreifen können ebenso wie alle verändernden Maßnahmen der Innenausstattung. Der Austausch von bauzeitlichen Bauelementen wie z.B. Fenster und Fensterbekleidungen, Wand- und Bodenfliesen, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbeläge ebenso wie Grundrissveränderungen und Instandsetzungen an Dacheindeckungen muß schriftlich beim Denkmalschutzamt beantragt werden. Die Antragspflicht gilt auch für die Montage von Photovoltaikanlagen und den Einbau von Wärme-</p>

⁴Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05.04.2013, Stand 13.06.2023.

pumpen.

Die erforderliche Genehmigung der Denkmalbehörde im Hinblick auf die Gestaltungs- und Materialhierarchie kann zu Mehraufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen führen, da diese nicht nur zweckorientiert erfolgen können, sondern denkmalgemäß im Hinblick auf Materialien und Handwerker Ausführungen ausgeführt werden müssen.

Demgegenüber stehen die Rechte des Eigentümers. Hier sind insbesondere die Bezuschussung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes zu nennen ebenso wie Steuervergünstigungen durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für alle Maßnahmen, die der Substanzerhaltung dienen. Zusätzlich bietet der Denkmalstatus ggf. die Freistellung von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches grundsätzlich für alle Gebäude gilt. Ausnahmeregelungen für Baudenkmäler von den Anforderungen des Gesetzes können u.a. dann erteilt werden, wenn die Substanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes in der Folge gesetzlich durchzuführender Maßnahmen negativ beeinträchtigt werden könnten.

Würdigung des Denkmalschutzes in der Wertermittlung

Um die Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes gegeneinander abwägen zu können, bedarf es einer einzelfallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung, die im Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrags ist. Eine verbindliche und abschließende Klärung der aus dem Denkmalschutz resultierenden Sachfragen zu z.B. Art und Umfang erforderlicher baulicher Instandhaltungs - und Instandsetzungsmaßnahmen kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Denn die Herstellung einer historischen Anmutung des Baudenkmals erfordert nach Auskunft der Denkmalbehörde neben der technischen auch eine wirtschaftliche Prüfung im Hinblick auf die Wirtschaftskraft des Bauherrn.

Ebensowenig kann der denkmalspezifische Vermögensvorteil eines Investors abgeschätzt werden. Solche Vorteile dürfen in der Wertermittlung nur soweit berücksichtigt werden, wie sie sich auf den Verkehrswert, also für „jedermann“ werterhöhend auswirken, sind jedoch abhängig von den jeweils individuellen Steuersätzen und ggf. erteilten Kostenzuschüssen. Dies kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Ich verweise auf § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auch fallen steuerspezifische Fachfragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

Soweit erforderlich und möglich ist der Denkmalstatus in den Wertansätzen der Verfahren enthalten. Darüber hinaus wird entsprechend der vorgenannten Ausführungen unterstellt, dass durch den Denkmalschutz keine Beschränkungen im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung des Objektes bestehen und eine überwiegende Kompensation der denkmalspezifischen Vermögensvor- und -nachteile besteht.

Bauordnungsrecht:

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

Die „Parkstadt Hummelsbüttel“ wurde in einheitlicher Baugestaltung in 3 Bauabschnitten errichtet, das Bewertungsobjekt ist der Gruppe 1 – Typ A – Haus 12 zuzuordnen. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

- 14.04.1964: Baugenehmigungsbescheid für 18 Einfamilienhäuser in Atriumbauweise, 6 x 1½ Zimmer-Eigentumswohnungen, 21 Garagen.
- 01.10.1965 Gebrauchsschein (Abnahmedatum 16.09.1965)
- 1981 Antrag auf Stilllegung der Ölheizung
- 21.05.1982 Schlussabnahmeschein für Fertigteilschornstein aus Edelstahl (Datum der Bauabnahme 18.05.1982)

Bauplanungsrecht:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfabteilung, entnommen, der Bebauungsplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hummelsbüttel 1 vom 21.10.1963 mit den Festsetzungen:

W	=	Wohngebiet
II	=	zweigeschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise

Es sind Baugrenzen mit einer Tiefe von 15,0 m sowie Strassen- und Wegeflächen festgesetzt (nach Auskunft des Bauamtes rd. 4 m im straßenseitigen Bereich des Flurstücks). Der B-Plan gilt i. V. der Baupolizeiverordnung (BPVO) v. 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9.

Verordnung:

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

Zulässigkeit von Vorhaben:

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

Entwicklungsstufe:

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

Definition:

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

4. Gebäudebeschreibung

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

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

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

Ausführung/Ausstattung:

Objektart:	Einfamilienhaus in Atriumbauweise, ein Vollgeschoss ohne Keller.
Baujahr:	1965 (Datum des Gebrauchsscheins).
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Wurden im Laufe der Jahre im Zuge üblicher Instandhaltung durchgeführt. Auskunftsgemäß ca. 2012 sind folgende Arbeiten ausgeführt worden: <ul style="list-style-type: none">- Verlegung und Neueinbau der Küche- Erneuerung der Heizung- Verlegung von Parkett im Wohnraum und der Essdiele
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc. wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Außenwände/Fassade:	Außenmauerwerk Kalksandstein (24 cm KSV), 1/2 Stein Verblendung.
Innenwände:	Mauerwerk.
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Flachdachkonstruktion, Eindeckung nicht bekannt.
Heizung:	Gastherme, Heizkörper teils mit schwarzem Anstrich und Holzverkleidung.
Schornstein:	Edelstahl-Aussenschornstein.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt, ein Energieausweis liegt nicht vor.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.

- Hauseingang: Ebenerdiger, überdachter Eingangsbereich, Haustür in Holzkonstruktion.
- Grundriss/Raumaufteilung: Die Raumaufteilung ist funktional und großzügig. Im vorderen Gebäudeteil befinden sich 2 Wohnräume, Bad, WC und Flur. Die Diele führt in den rückwärtigen Bereich in den offenen Essraum mit Zugang zum Wohnzimmer und zur Küche. Diese bildet den Zugang zum Hauswirtschaftsraum und Geräteraum. Die Wohnräume sind in beiden Gebäudeteilen südwestlich ausgerichtet, die Essdiele ist südöstlich ausgerichtet.
- Der aus der Bauakte vorliegende Grundriss ist in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellt. Abweichend zu den Bauzeichnungen wurde die Küche in den „Wirtschaftsraum“ verlegt.
- Wohn-/Nutzfläche: Zur Ermittlung der Wohnfläche wurden die Angaben aus der vorliegenden Flächenberechnung der Bauakte (vgl. Anl. 7) im Ortstermin stichprobenhaft auf Plausibilität überprüft. Es ergaben sich hierzu nur sehr geringe Abweichungen, so dass diese Berechnung für die Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche herangezogen werden kann. Die anteilige Terrassenfläche wurde aus den Bauzeichnungen ermittelt und wohnwertabhängig mit rd. 50% (sehr gut nutzbare Größe mit südwestlicher Ausrichtung, teils überdacht, nicht einsehbar) angehalten.
- Zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten beträgt die diesem Gutachten zugrunde gelegte
- Nettowohnfläche rd. 116,00 m².**
- Die Nutzfläche des Zubehörraums (Geräteraum mit Außenzugang) beträgt rd. 3,61 m².
- Es sind 2 ½ Zimmer, Essdiele, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Hauswirtschaftsraum und Geräteraum sowie eine Terrasse vorhanden. Die folgenden Maßangaben sind der Flächenberechnung der Bauakte entnommen.
- | <u>Raum</u> | <u>Größe</u> | <u>Ausrichtung</u> |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Wohnzimmer: | 29,31 m ² | SW |
| Essdiele | 16,10 m ² | SO |
| Elternzimmer: | 13,66 m ² | SW |
| Kinderzimmer: | 9,74 m ² | SW |
| Küche: | 9,79 m ² | innenliegend |
| Bad: | 5,22 m ² | SW |
| WC: | 2,78 m ² | NO |
| Diele: | 12,39 m ² | NO |
| Flur: | 3,18 m ² | innenliegend |
| Hauswirtschaftsraum: | 9,86 m ² | innenliegend |
| Terrasse, antlg. rd. 50% | 4,00 m ² | SW |
- Lichte Raumhöhe: Rd. 2,55 m, gemessen auf Parkett.
- Besonnung/Belichtung: Gut. Innenliegende Räume mit Oberlicht.
- Belüftung: Gut, Sanitärräume mit Fensterbelüftung.
- Innentüren: Holztüren.
- Fenster: Abschließbare Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung sowie Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, zur Terrasse als Schiebeelemente.

	Küche und Abstellraum jeweils mit Oberlicht.	
Fußböden:	Wohnräume:	Parkett.
	Flur, Bäder, Küche, Nutzflächen:	Fliesen.
Wand- und Deckenbeläge:	Wohnräume:	Glattputz mit Anstrich.
	Küche:	Glasplatte im Objektbereich, ansonsten Glattputz mit Anstrich.
	Bäder:	Glattputz mit Anstrich, Fliesenbelag im Bereich der Sanitäröbjekte.
Deckenbeläge:	Glattputz mit Anstrich, teils Ausstattung mit Strahlern.	
Technische Ausstattung:	Dem Baujahr entsprechende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen.	
Sanitäre Installationen:	Bad:	Bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch.
	WC:	Wandhängendes WC, Waschbecken.
	Abstellraum:	Waschbecken.
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Hochschränke mit Einbaugeräten wie Backofen, Induktionsherd, Dunstabzug, Einzelspüle mit Abtropf- becken, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination.	
Einbaumöbel:	Küchenausstattung, s.o., Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Einbau- schrank.	
Besondere Bauteile:	Terrasse mit Elektrischer Markise als Bestandteil der Außenanlagen.	
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden.	
Baumängel/Bauschäden:	<p><u>Baumängel</u> sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bei nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigenden Mängeln oder Schäden ist die Höhe der Wertminderung danach zu schätzen, welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesen beimisst.</p> <p><u>Bauschäden</u> sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.</p> <p>Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.</p> <p><u>Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen im Ortstermin:</u> Während des Besichtigungstermins konnten keine wesentlichen, sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkannt werden und sind nach Auskunft der Anwesenden auch nicht bekannt. Die Wertermittlung erfolgt im Hin-</p>	

blick auf die Ausstattung zustandsnah. Eine energetische Modernisierung der Fassade und des Daches sowie die Modernisierung der älteren Holzfenster und der Haustür wird nicht unterstellt. In Absprache mit dem Denkmalschutzamt obliegt der Umfang einem Erwerber und kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht abgeschätzt werden.

Entsprechend der Ausführungen in Kap. 3.4.2 unterstelle ich in dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Bestand. Dies gilt dementsprechend auch in Bezug auf den Denkmalschutz für die bereits o.g. ausgeführten Arbeiten im Bereich der Innenausstattung und den bereits erfolgten Teilaustausch von Holzfenstern. Sollte diese Annahme nicht zutreffen weise ich darauf hin, dass für einen ggf. erforderlichen denkmalgerechten Rückbau keine Gewähr übernommen werden kann. Ich empfehle einem Erwerber, hierzu auch eigene Erkundigungen einzuholen.

In diesem Zusammenhang verweise ich ebenfalls nochmals auf die allgemeinen Dienstbarkeiten die Eigentümergemeinschaft der „Parkstadt Hummelsbüttel“ betreffend, vgl. Kap. 3.4.2.

Wirtschaftl. Wertminderung:	Im Ortstermin nicht erkennbar und nicht bekannt geworden.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Hauszugang befestigt mit Plattenbelag, Terrasse mit Plattenbelag und elektrischer Markise. Gartenanlage mit Rasenfläche, Wasserbecken und Anpflanzungen. Einfriedungen durch Anpflanzungen sowie Holzzaun mit straßenseitigem Zugang. Nach den vorliegenden Informationen bestehen gemeinschaftliche Gartenmauern mit den angrenzenden Grundstücken. <u>Anmerkung:</u> Es konnte im Ortstermin nicht geklärt werden, ob und in welchem Umfang der Holzzaun zum westlichen Nachbargrundstück im Alleineigentum steht.
Garage/PkW-Stellplatz:	Nicht vorhanden.
Versicherungswert:	Nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage. Das Gebäude und die Außenanlagen weisen einen üblich gepflegten Zustand auf.

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

Herangezogene Datenquellen:

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

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2021⁵
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2022
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, u.a. über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Der aktuelle Hamburger Mietspiegel 2021 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 1961 bis 1967 in guter⁶ Wohnlage in der Größenklasse ab 91 m² bis unter 131 m² mit 11,42 €/m² in einer Spanne von 7,91 €/m² bis 14,49 €/m² aus. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden können. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Nach den Auswertungen des IVD-Nord 2022 beträgt die Miete für ein freistehendes Einfamilienhaus in Hamburg bei gutem Wohnwert, einer Wohnfläche von rd. 125 m² und Garage durchschnittlich 1.575,00 €. Eine weitere Qualifizierung findet nicht statt.

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage Mietpreise für Einfamilienhäuser in einer Spanne von 14,50 €/m² bis 15,58 €/m² für das 2. Quartal 2023 aus. Diese liegen damit rd. 11% höher als im 1. Quartal 2022. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses wird aufgrund der Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel und der guten Objekt- und Standortbedingungen als sehr gut eingestuft. Für die Nutzungsart und Größe in städtischer Lage ist auf dem regionalen Immobilienmarkt eine sehr gute Nachfrage zu unterstellen. Die Raumaufteilung gestaltet sich der Bauweise entsprechend familiengerecht. Unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung ohne Keller und Garage schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.500,00 € nettokalt pro Monat als sachgerecht ein.

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

⁵ Erhebungsstichtag 01.04.2021

⁶ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2021

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Hinweis zur Modellkonformität

Das Gutachten wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021 – erstattet, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist. Die Grundlagen der Wertermittlung wurden teils vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 ermittelt, so dass aus Gründen der Modellkonformität i.S. § 10 ImmoWertV im Folgenden auch die bisherige Fassung der ImmoWertV 2010 zu berücksichtigen ist.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

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

6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungsstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Ver-

gleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

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

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

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

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

6.1.2 Sachwertverfahren

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

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

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

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

6.1.3 Ertragswertverfahren

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

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu. Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

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

Grundsätzlich sind in den Wertermittlungsverfahren alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

Nach den vorliegenden Unterlagen gehe ich in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit der Bebauung ebenso wie von einer dauerhaften Beibehaltung der Bebauung im Hinblick auf die eingeschossige Bungalowbauweise aus. Gem. BW-RL Abschnitt 6 (5) stelle ich die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2023 wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01147734
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Anbauart:	Einzelhaus
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	600 m ²
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	1.132,93 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	Gartenhofhaus
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	370 m ²
Stichtag:	15. Mai 2023

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an die Grundstücksgröße und Anbauart:**

Die Berücksichtigung der Atrium-Bauweise und der im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück kleineren Grundstücksgröße bewirkt für das Bewertungsgrundstück nach den Auswertungen des GAA eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf 1.274,28 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 weicht nur unwesentlich von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab, eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Sonstige Anpassungen

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

Grundstücksgröße:		370	m ²
Relativer Bodenwert:	X	1.274,28	€/m ²
Summe:	=	471.483,60	€
Bodenwert rd.:	=	471.000,00	€

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Sachwertberechnung

			Atriumbungalow
Objekt			Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF m ² , rd.			152,59
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	<u>BPI</u> 100,0 176,4	<u>NHK</u> 1.984,00 € 3.499,78 €	x 3.499,78 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 534.030,82 €
Zu- und Abschläge besondere Bauteile			+ 0,00 €
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 534.030,82 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (incl. BNK)			= 534.030,82 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 36 Jahre 55,00 %		- 293.716,95 €
Zeitwert (incl. BNK)			
Objektsachwert			= 240.313,87 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 240.313,87 €
Sachwert der Außenanlagen	6,0%		+ 14.418,83 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 254.732,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 471.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 725.732,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			= 580.586,16 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Unterhaltungsbesonderheiten, Risikoabschläge	+/-	0,00 €	+/- 0,00 €
(Marktangepasster) Sachwert			= 580.586,16 €
Sachwert des Grundstücks			rd. 581.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp: 1 Geschoss ohne Keller, Flachdach

Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	1.025,00 €/m ² BGF	0,30	307,50 €/m ² BGF
3	1.180,00 €/m ² BGF	0,70	826,00 €/m ² BGF
			1.133,50 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.983,63 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.984,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw.

Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt, für das Gebäude Baujahr 1965 somit rd. 22 Jahre. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund des Baualters und der im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen wird zur Bestimmung der modifizierten RND das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Anlage 4 zur SW-RL (NHK 2010) herangezogen. Für länger zurückliegende Arbeiten wird dabei ein Punkt vergeben.

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Pkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl		7

Die Anzahl der Modernisierungspunkte entspricht einem geringen bis mittleren Modernisierungsgrad. Die RND wird im Folgenden nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL, Anl. 4) in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad mit rd. 36 Jahren bestimmt.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt.

Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Die Außenanlagen sind in einem der Bauweise entsprechenden Umfang und in einer üblichen Ausstattung vorhanden. Ich halte einen Zuschlag in Höhe von rd. 6% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte vorläufige Sachwerthöhe, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese rd. 20% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der guten Objekt- und Standorteigenschaften für den regionalen Immobilienmarkt als unproblematisch eingeschätzt. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Bewertungsgrundstück für einen großen Käuferkreis geeignet. Die Grundrissgestaltung ist auch mit lediglich 2 ½ abgeschlossenen Wohnräumen familiengerecht, die Atriumbauweise gewährleistet Privatsphäre auf dem Grundstück. Die Ausstattung ist teilmodernisiert und überwiegend zeitgemäß. Energieeinsparmaßnahmen sind im Bereich der Holzfenster, der Fassade und des Daches einzukalkulieren. Die Verlegung der Küche hat eine Reduzierung der Abstellflächen innerhalb des Hauses bewirkt, ein Keller ist nicht vorhanden.

Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Nach den Auswertungen des GAA für ganz Hamburg sind die Kaufpreise im Einfamilienhausbereich im zweiten Halbjahr 2022 (moderat) gesunken. Insgesamt halte ich aufgrund der Lage und der zustandsnahen Bewertung der Ausstattung ohne energetische Modernisierung auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,80 als sachgerecht an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. In der Wertermittlung werden folgende Investitionen pauschal berücksichtigt, die in den Ansätzen der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁷

⁷ Vgl. Kleiber, a.a.O, S. 605 ff.

6.4 Ertragswertberechnung

6.4.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m ²	Monatlich	Jährlich
Bungalow	116,00	12,93	1.500,00	18.000,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	11,70 € m ²		1.111,50 €	
Verwaltungskosten	298,00 €		298,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		360,00 €	-
				1.769,50 €
Jährlicher Reinertrag				= 16.230,50 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 11.775,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,50%	von 471.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 4.455,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 23,556
p =	2,50% Liegenschaftszinssatz			
n =	36 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 104.954,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 471.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert				= 575.954,88 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				+/- 0,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Unterhaltungsbesonderheiten, Risikoabschläge		+/-	0,00 €	
Ertragswert				= 575.954,88 €
				<u>rd. 576.000,00 €</u>

6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Bauzeichnungen und der Flächenberechnung der Bauakte ermittelt. Die Wohnfläche orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Der GAA Hamburg hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Baualtersklasse und die Lage (Bodenrichtwertniveau 2019) auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Dieser Wert gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden. Für das Bewertungsobjekt in Atriumbauweise, die Lage mit einem hohen Bodenwertniveau und die unterstellte Restnutzungsdauer halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2,50 als sachgerecht an.

Restnutzungsdauer / Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter **Sachwert** **rd. 581.000,00 €.**

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter **Ertragswert** **rd. 576.000,00 €.**

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

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

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[581.000,00 € * 1,00 + 576.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 579.571,00 €.$

Für das im Grundbuch von Hummelsbüttel Blatt 2182 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück **Josthöhe 120 * 22339 Hamburg** wird der **Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

580.000,00 €

(in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 5.000,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 5.500,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2023. Grundlage bildet eine unterstellte Restnutzungsdauer (RND) von 50 Jahren. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Wohnfläche sowie die Ausstattungsmerkmale Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. 5.000,00 €/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der auf Grundlage der Ausstattung ermittelten RND des Objektes plausibel unterhalb des Modellwertes.

Börnsen, 23. Juni 2023

gez. Heike Simon

Heike Simon

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2023

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

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012 sowie Kleiber, Digital, Stand 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

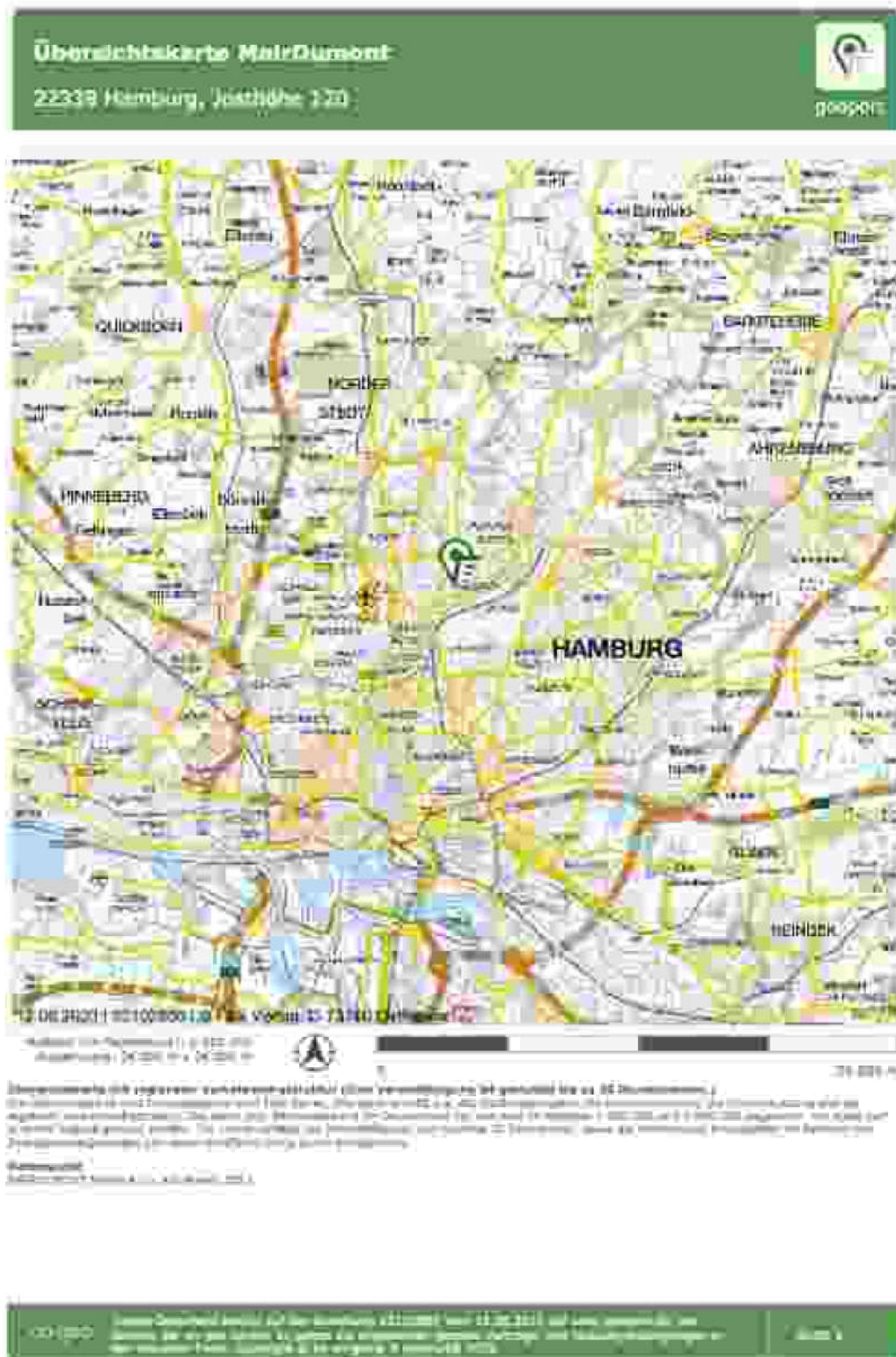
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	32
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	33
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte	34
Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3	35
Anlage 5: Innenaufnahmen	37
Anlage 6: Bauzeichnungen	41
Anlage 7: Berechnung der Netto-Grundfläche	42
Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	43

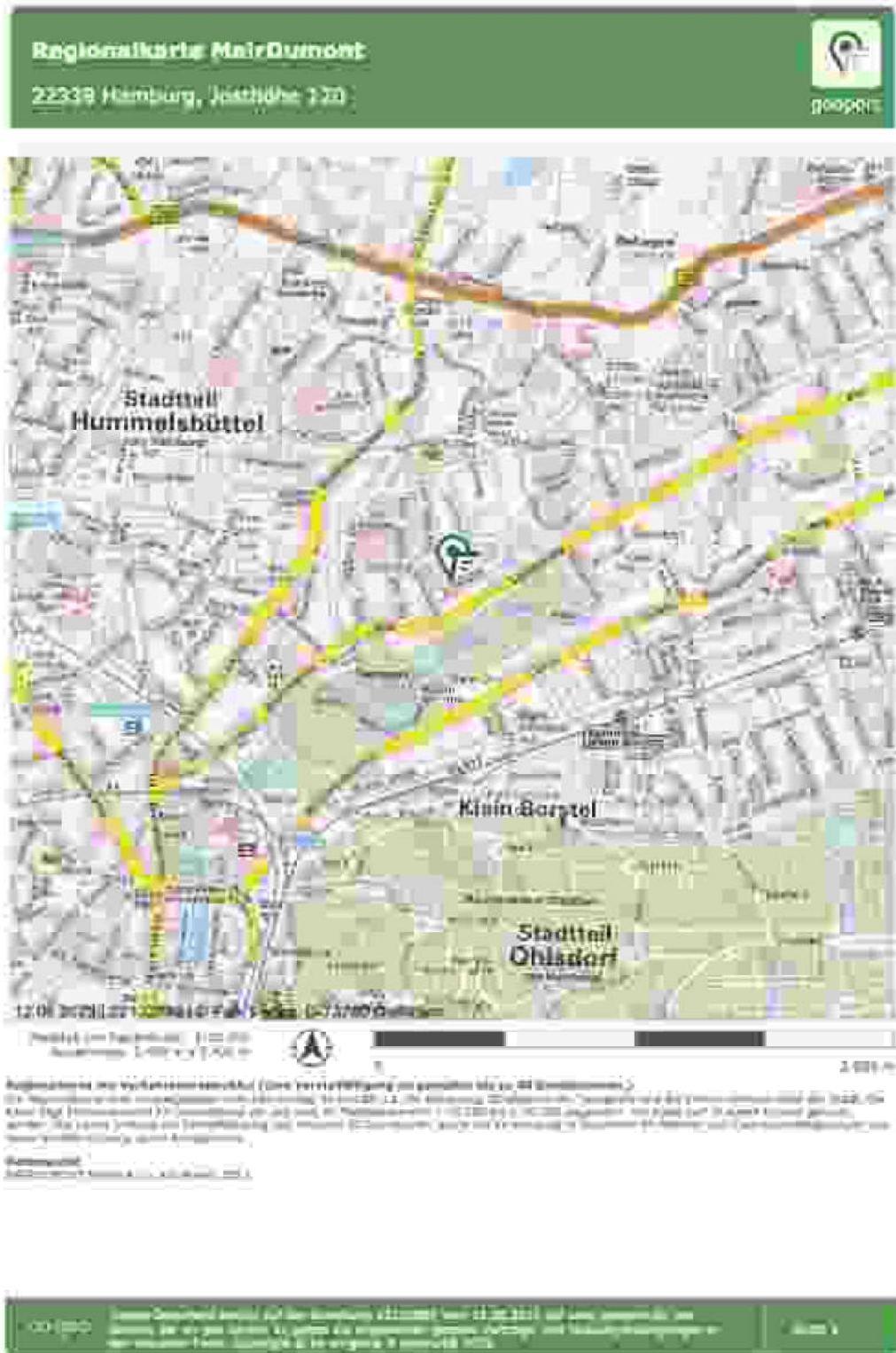
Anlage 1: Übersichtskarte

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



Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Nordwestansicht



Bild 2: Westansicht hinterer Teil



Bild 3: Nordwestansicht vorderer Teil



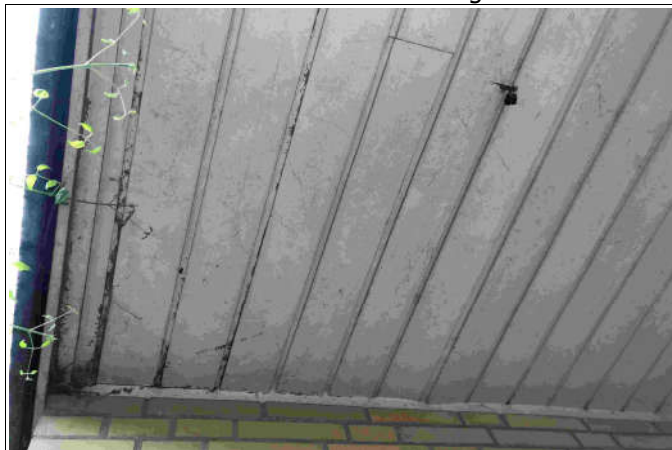
Bild 4: Südostansicht



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Dachunterschlag



Anlage 5: Innenaufnahmen

Bild 7: Wohnzimmer



Bild 8: Elternzimmer



Bild 9: Kinderzimmer



Bild 10: Hauseingang, Flur

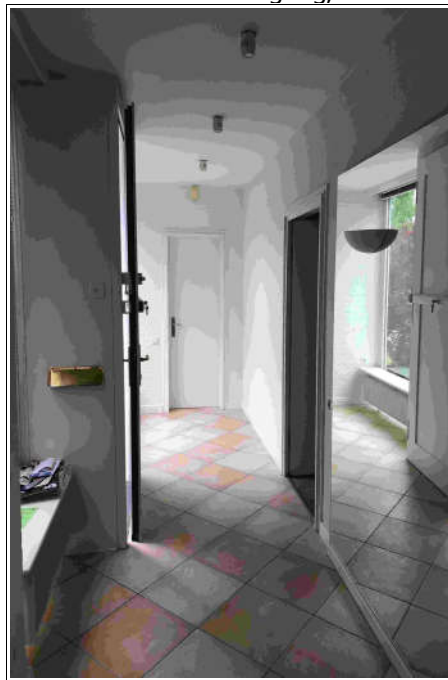


Bild 11: Blick in Küche und Essdiele



Bild 12: Küche, Abstellraum



Bild 13: Bad

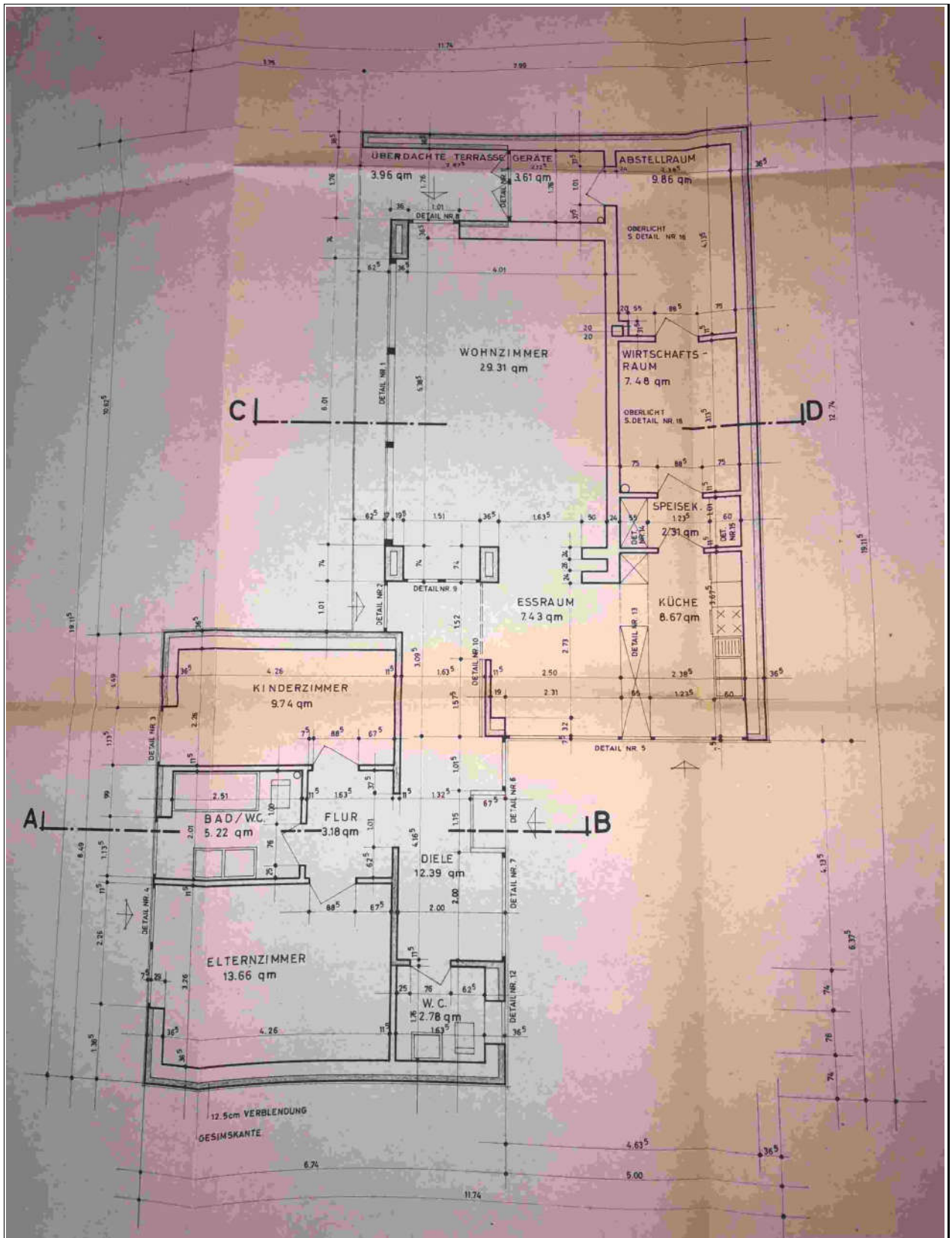


Bild 14: WC



Bild 15: Heizung



Anlage 6: Bauzeichnungen
Grundriss (Foto aus der Bauakte)

Anlage 7: Berechnung der Netto-Grundfläche

(Foto aus der Bauakte)

- 1 -

Berechnung des bebauten Raumes

A. Flächenberechnung

a. Bebaute Fläche

a) Wohnflächen

Wohnzimmer	10,625 = 3,985 x 6,48 = 25,82	
	6,375 x 5,00 = 6,01 x 0,195 = 1,17	27,79 qm
	1,51 x 0,74 = 1,12	
	1,62 x 0,74 = 1,20	29,31 qm
Essdiele	2,485 x 2,70 = 6,71	
	1,25 x 0,32 = 0,72	7,43 qm
Küche	2,37 x 3,66 =	8,67 qm
Speisekammer	0,98 x 2,355 =	2,31 qm
Diele	4,165 x 1,925 = 8,02	
	3,095 x 1,635 = 5,06	
		13,08
WC	1,15 x 0,60 = 0,69	12,39 qm
WC	1,605 x 1,73 =	2,78 qm
Elternzimmer	3,23 x 4,23 =	13,66 qm
Bad	1,98 x 2,48 = 4,91	
	1,045 x 0,29 = 0,30	5,22 qm
Kinderzimmer	2,23 x 4,23 = 9,43	
	1,075 x 0,29 = 0,30	9,74 qm
Flur	1,605 x 1,98 =	3,18 qm
	Wohnfläche insgesamt	94,67 qm

b) Überdachte Terrasse

	2,25 x 1,76 x 0,5 =	1,98 qm
--	---------------------	---------

c) Nebenräume

Wirtschaftsraum	3,135 x 2,385 = 7,48
Abstellraum	4,135 x 2,385 = 9,86
Geräteraum	1,76 x 2,05 = 3,61
Nebenräume	20,95 qm

ZUSAMMENSTELLUNG

a) Wohnfläche	94,67 qm
b) Terrasse	1,98 qm
c) Nebenräume	20,95 qm
Gesamtfläche	117,60 qm

-2-

Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

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

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

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	30%	70%	0%	0%