



Gutachterbüro Heitmann

## GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das  
**Einfamilienwohnhausgrundstück**  
**Sarenweg 66a \* 22397 Hamburg**

Grundbuch:

Bezirk: Lemsahl-Mellingstedt  
Band: ---  
Blatt: 4465

Auftraggeberin:

Amtsgericht HH-Barmbek  
Abt. 802  
Spohrstraße 6  
22083 Hamburg

Geschäftsnummer:

802 K 27/ 18

Kataster:

Gemarkung: Lemsahl-Mellingstedt  
Flurstück: 4063

Datum:

01. August 2023

Aktenzeichen:

23/ 11-1



Der **Verkehrswert des Einfamilienwohnhausgrundstücks** wurde  
zum Stichtag **27. April 2023** ermittelt mit

**1.745.000,00 €**

Ausfertigung Nr.7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD-ROM und eine für meine Unterlagen.

**Gutachterbüro Heitmann**

Straßburger Straße 1 · 22049 Hamburg  
Tel. 040 | 35 71 35 35 · Fax 040 | 35 71 35 36  
www.gutachterbuero-heitmann.de  
e-mail: info@gutachterbuero-heitmann.de



Dipl.-Kfm. Martin Heitmann

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Übersicht über die wesentlichen Eckdaten</b>	<b>3</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
<b>3. Gebäudebeschreibung</b>	<b>10</b>
<b>4. Ertragsverhältnisse</b>	<b>17</b>
<b>5. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>18</b>
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.1.1 Anwendbare Verfahren	18
5.1.2 Vergleichswertverfahren	18
5.1.3 Ertragswertverfahren	19
5.1.4 Sachwertverfahren	19
5.2 Bodenwertermittlung	20
5.3 Bewertung des Wege- und Leitungsrechtes	22
5.4 Sachwertverfahren	23
5.4.1 Sachwertberechnung	23
5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
5.5 Ertragswertverfahren	26
5.5.1 Ertragswertberechnung	26
5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen	27
5.6 Verkehrswert	28
<b>6. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>29</b>
Anlage 1: Erläuterungen zum Sach- und Ertragswertmodell	30
A.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	30
A.1.2 Erläuterungen zum Sachwertmodell	31
A.1.3 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
A.1.4 Erläuterungen zum Ertragswertmodell	35
Anlage 2: Auszüge aus der Stadtkarte	36
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte	38
Anlage 4: Fotoübersichtsplan zu Anlage 5	39
Anlage 5: Fotos	40
Anlage 6: Grundrisse, Gebäudeschnitt	49
Anlage 7: Ausstattungsstandard zu den NHK 2010	54
Anlage 8: Ermittlung der NHK 2010	56
Anlage 9: Wohnflächenberechnung	57

## 0. Übersicht über die wesentlichen Eckdaten

Gebäudeart:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss, Massivbau mit Flachdach, Garage, zwei Pkw-Stellplätze	
Adresse:	Sarenweg 66a * 22397 Hamburg	
Grundbuch von:	Lemsahl-Mellingstedt, Blatt 4465	
Flurstück:	4063 (Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt)	
Grundstücksgröße:	1.482 m <sup>2</sup>	
Baujahr:	2008	
Wohnfläche:	ca. 320 m <sup>2</sup> (incl. Terrassen u. Dachterrassen zu 15% sowie Abzug Durchgangsraum)	
Ausstattung:	6 Zimmer, offene Küche, 2 Vollbäder, Duschbad, Gäste-WC; Isolierglasfenster, Einbauküche, Gaskamin, Parkett, Klimaanlage	
Vermietungssituation:	Das Objekt wurde zuletzt durch die Miteigentümerin genutzt, steht derzeit leer und ist auskunftsgemäß frei von Miet-/ Pachtverhältnissen	
Heizungsart:	Erdwärmezentralheizung (Wärmepumpe)	
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung	
Allgemeinbeurteilung:	Modernes Gebäude mit individuellem Charakter und großzügiger Raumaufteilung in durch Fluggeräusche beeinträchtigter, grüner Hamburger Randlage	
Ermittelte Werte:	Bodenwert	921.804,00 €
	Sachwert	1.728.000,00 €
	Ertragswert	1.760.000,00 €
	Unbelasteter Verkehrswert	1.745.000,00 €
Besonderheiten:	1) Es besteht ein Wege- und Leitungsrecht, dessen Werteinfluss <u>nicht</u> im Verkehrswert berücksichtigt ist 2) Im Jahr 2018 waren noch größere Feuchtigkeitsschäden vorhanden, die mittlerweile fast alle beseitigt wurden	

## 1. Vorbemerkungen

- Auftraggeberin: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Abt. 802  
Spohrstraße 6  
22083 Hamburg.
- Auftrag vom: 02. Januar 2023.
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Teilungsversteigerung.
- Wertermittlungsgrundlagen: (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 04. April 2022, BGBl. I S. 674);  
(2) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) v. 20. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);  
(3) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i.d.F. v. 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959);  
(4) Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) v. 18. Juli 2007;  
(5) Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Immobilienbewertung, Loseblattsammlung, Sinzig 2023.
- Tag der Ortsbesichtigung: 27. April 2023.
- Die Immobilie wurde von mir, ebenfalls im Auftrag des Amtsgerichtes HH-Barmbek, schon im Jahr 2018 begutachtet, sodass ich die damaligen Unterlagen und Informationen auch in diese Bewertung einfließen lasse. Aktuell hat jedoch die Miteigentümerin den Zutritt zu zwei Räumen („Raum 1“ im Erdgeschoss neben der Küche und „Kind 1“ im Staffelgeschoss) nicht gestattet. Ich gehe in diesem Gutachten davon aus, dass dort keine bewertungsrelevanten Umstände (mehr) vorliegen.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Miteigentümer,  
eine Bekannte der Miteigentümerin,  
Herr Thomas Rachow-Seemann (Bauschadensgutachter),  
Herr Martin Heitmann als Verkehrswertgutachter.
- Wertermittlungstichtag: 27. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).  
Qualitätstichtag: 27. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
- Hinweis: 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 Brand-, Schall- und Wärmeschutz.
- Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Hamburg (ca. 1,85 Mio Einwohner), Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt (ca. 7.000 Einwohner).		
Lagebeschreibung:	Lemsahl-Mellingstedt liegt im Norden des Hamburger Stadtgebietes und zählt zu den sog. Walddörfern. Der Freizeit- und Erholungswert dieses Stadtteils ist noch gut, wenngleich durch die etwas abseitige Lage nicht ganz so umfangreich wie in zentraleren Gegenden. Die Alster und das dazugehörige Alstertal, das nicht weit entfernte Naturschutzgebiet „Duvenstedter Brook“ sowie das „Wittmoor“ sind beliebte Naherholungsgebiete. Lemsahl-Mellingstedt verbindet ein Wohnen in der Natur mit dörflichem Charakter und den Vorzügen einer Großmetropole. In den letzten Jahren entstanden viele neue Einfamilien- und Reihenwohnhäuser. Beliebt ist außerdem der Golfplatz Treudelberg. Die Einkaufsmöglichkeiten in diesem Stadtteil sind nicht sehr umfangreich, hier bieten sich die Nachbarn Duvenstedt oder Poppenbüttel/ Sasel für die täglichen Besorgungen an. Lemsahl-Mellingstedt ist insgesamt als mittlere bis gute Lage einzustufen.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Im Sarenweg ist ausschließlich Wohnbebauung unterschiedlichster Baujahre in Form von ein-/ zweigeschossigen Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern vorhanden.		
Wohn-/ Geschäftslage:	Als Wohnlage ist dieser Bereich sehr gut geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.		
Entfernungen:	Autobahnanschluss:	ca. 14 km	AS „Schnelsen-Nord“ (A 7)
		ca. 18 km	AS „Stapelfeld“ (A 1)
			AS „Horner Kreisel“ (A 24)
	Bushaltestelle:	ca. 1 km	Linien 474, 574
	Stadtbahnanschluss:	ca. 3,5 km	U-Bahn (S 1) „Hoisdüppel“
	Fernbahnanschluss:	ca. 19 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	ca. 13 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
	Zentrum:	ca. 19 km	City Hamburg
	Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 6 km	Alstertal-Einkaufszentrum
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	Sind erst in der weiteren Umgebung ausreichend vorhanden.		
Versorgungs-/ Verkehrslage:	Leicht unterdurchschnittlich.		

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 20 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 70 m.
Grundstücksgröße:	1.482 m <sup>2</sup> lt. Grundbuchauszug vom 29. Dezember 2022.
Bemerkungen:	Insgesamt regelmäßige, in etwa rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Ebene bzw. hinsichtlich der Zufahrt deutlich abfallende Grundstückslage.
Höhenlage zur Straße:	Deutlich erhöht.
Immissionen:	Grundsätzlich ruhige Lage, jedoch teilweise stärkere Geräuscheinflüsse durch Flugverkehr.

### 2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Sarenweg ist im hier gegenständlichen Bereich eine als Sackgasse eingerichtete, dem öffentlichen Verkehr gewidmete und zu einer Tempo-30-Zone gehörige Nebenstraße.
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut und erschlossen, lt. Bauakte Schmutzwasserseil vor der Straßenfront.  Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege sind nicht vorhanden. Zum Parken wird der westliche Straßenrand genutzt.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	Werden nach meiner Kenntnis für den aktuellen Zustand nicht mehr erhoben, nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. Gehwege) würden für diese jedoch noch Beiträge erhoben. Ob und wann diesbezügliche Maßnahmen durchgeführt werden und welche Kosten entstehen, ist derzeit nicht absehbar und zunächst auch nicht zu erwarten. Ich nehme deshalb an dieser Stelle keine Wertminderung vor, zumal die aktuelle Situation als lagetypisches Merkmal im Boden(richt)wert erfasst sein sollte.  Für eventuelle zukünftige Ausbauten, Erweiterungen und Verbesserungen der o.g. Anlagen können sog. Ausbaubeiträge entstehen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas sowie Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung, Telefon- und Fernsehkabelanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude ist freistehend, es sind keine Grenzbebauungen vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne Besonderheiten, keine Grundwasserschäden.
Bodenverunreinigungen:	Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ergab sich nicht. Weitergehende diesbezügliche Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchliche  
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte lag mir in Kopie ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29. Dezember 2022 vor, auf den ich mich in diesem Gutachten beziehe.

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

Grundbuch von:	Lemsahl-Mellingstedt
Band:	---
Blatt:	4465

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Gemarkung:	Lemsahl-Mellingstedt
Flurstück:	4063
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Sarenweg 66a
Grundstücksgröße:	1.482 m <sup>2</sup>

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

Lfd. Nr. 1:	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
-------------	--

Lfd. Nr. 2:	Zwangsversteigerungsvermerk zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
-------------	---

Die lfd. Nr. 1 ermöglicht es dem hinteren Nachbargrundstück Nr. 66b, die südliche Zufahrt des Bewertungsgrundstücks in jeder Hinsicht zu unterhalten/ mitzunutzen, die für die Versorgung des hinteren Grundstücks notwendig ist (Begehen und Befahren, auch durch Dienstleister wie Post, Handwerker etc.; Wegeheizung; Ver- und Entsorgungsleitungen. Toranlage mit Video-Gegensprechanlage etc.; HSE-Schaltkasten und Abwasserpumpenanlage). Entstehende diesbezügliche Unterhaltungskosten werden grundsätzlich geteilt.

Rein schuldrechtlich wurde außerdem

a) für den Kfz-Stellplatz des hinteren Grundstücks für einen eventuellen zukünftigen Carport eine unentgeltliche Überbaumöglichkeit bis zu 0,50 m sowie

b) eine gegenseitige Genehmigung zur Verlegung zukünftiger neuer Anlagen

vereinbart.

Der Werteinfluss der Grunddienstbarkeit wird in Kapitel 5.3 diskutiert. Die lfd. Nr. 2 hat keinen Werteinfluss.

In **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht beachtet, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch den Sachverständigen entziehen. Eventuell bestehenbleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind mir nicht bekannt geworden. Ich gehe in diesem Gutachten davon aus, dass solche Rechte/ Belastungen nicht bestehen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Sind nach schriftlicher, im Zuge des Vorgutachtens eingeholter Auskunft des Katasteramtes Hamburg vom 17. Juli 2018 nicht vorhanden. Auch in der Bauakte fand sich kein diesbezüglicher Vorgang.

Da das hintere Nachbargrundstück Nr. 66b keine Angrenzung an einen öffentlichen Weg aufweist, benötigt es, um bebaut werden/ sein zu können, grundsätzlich eine (bisher nicht existierende) begünstigende Erschließungsbaulast, mit der im Grundsatz das Bewertungsgrundstück zu belasten wäre. Sofern eine solche Baulast nachträglich eingerichtet werden müsste, ergäbe sich kein (zusätzlicher) Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück, weil bereits eine entsprechende Grunddienstbarkeit besteht (s.o.) und diese schon eine Vereinbarung zu solchen eventuellen Baulasten enthält.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren einbezogen. Auch im Grundbuch findet sich keine diesbezügliche Eintragung (s.o.).

Denkmalschutz:

Besteht lt. Denkmalliste (Stand: 04. Dezember 2018) nicht.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde von mir im Internet abgerufen.

Baustufenplan	=	Lemsahl-Mellingstedt (vom 14. Januar 1955)
W	=	Wohngebiet
I	=	eingeschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamtes Wandsbek soll sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines „Landschaftsschutzgebietes“ befinden.

Das Bewertungsgrundstück entspricht den Festsetzungen des Baustufenplanes, eine etwas höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist aber prinzipiell durch ein Doppelwohnhaus möglich.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Da der Baustufenplan als einfacher Bebauungsplan einzuordnen ist, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30 und 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition<sup>1</sup>:

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

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

<sup>1</sup> vgl. ImmoWertV 21 § 3 Abs. 4

### 3. Gebäudebeschreibung

Hinweis: Zu zwei Räumen („Raum 1“ im Erdgeschoss neben der Küche und „Kind 1“ im Staffelgeschoss) hat die Miteigentümerin im Ortstermin keinen Zugang gestattet. Ich gehe in diesem Gutachten davon aus, dass dort keine bewertungsrelevanten Umstände (mehr) vorliegen. Anzumerken ist aber, dass im Jahr 2018 im „Raum 1“ leichte Feuchtigkeitsschäden an der Laibung der nördlichen Terrassentür vorhanden sowie Tapezier-/ Malerarbeiten notwendig waren.

**Vorbemerkung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss.
Baujahr*:	2008.
Modernisierungen:	Keine.
Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundament*:	Streifen- und Einzelfundamente, Stahlbetonsohle.
Umfassungswände*:	Leichtbeton (20 cm).
Innenwände*:	Tragende Wände aus Leichtbeton (15 cm)/ Porenbeton (10 cm), nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände.
Fassade*:	Heller Putz auf Wärmedämmverbundsystem (20 cm).
Dachaufbau*:	Stahlbeton.
Kamin:	Vermutlich Fertigteilschornsteinzug; Schornsteinkopf verkleidet und über Dach geführt.

---

\* Lt. Bauakte/ Bauunterlagen

Dachform:	Begehbares Flachdach mit zwei Dachterrassen.
Dacheindeckung*:	Über Erdgeschoss (Dachterrassen) mit Dämmung und Bitumenbahnen sowie östlich mit Holzdielen;  über Staffelgeschoss mit Dämmung und Teerpappe.  Innenabläufe mit Fallrohren aus Zinkblech.
Geschossdecken*:	Stahlbeton.
Grundriss:	Großzügig, individuell und modern; ungünstig gelegen und erreichbar ist jedoch der nördlich angeordnete Hauseingang.
Wohnfläche:	<p>Die Wohnfläche habe ich prinzipiell aus Bauaktenunterlagen (siehe Anlage 9) übernommen, im Jahr 2018 anhand eigener überschlägiger Messung im Erdgeschoss kontrolliert und verwende sie in diesem Gutachten erneut. Die erdgeschossigen Räume sind zumeist geringfügig größer als in den Bauaktenberechnungen dargestellt.</p> <p>Der Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage ist vollständig in der Wohnfläche enthalten, den an der offenen Küche gelegenen Installationsraum (→ Klimaanlage) habe ich jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vor dem Bad im Staffelgeschoss befindliche Raum stellt einen Durchgangsraum dar, weil der ursprünglich von der Galerie zum Bad vorgesehene Zugang geschlossen wurde. Ich berücksichtige diesen Umstand durch einen geschätzten 20%igen Abschlag (= rd. 3 m<sup>2</sup>) an der Fläche des Durchgangsraums.</p> <p>Terrassen und Dachterrassen sind wohnwertabhängig zu 15% berücksichtigt (West-/ Südausrichtungen, gut nutzbare Größen, aber fluglärmbelastet).</p> <p>Zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten beträgt die diesem Gutachten zugrundegelegte</p> <p><b>Nettowohnfläche ca. 320 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Auftragsgemäß war eine exakte eigene Flächenberechnung nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.</p>
Raumgrößen, Raumanordnung:	Folgende Räume sind vorhanden: 6 Zimmer und Galerie, 1 offene Küche, 2 Vollbäder, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC, 1 Garderobe, 1 Flur, 1 Hauswirtschaftsraum (Abstell-/ Heizungs-/ Technikraum), 2 Dachterrassen, 2 Terrassen.

(Fortsetzung dieses Punktes auf der folgenden Seite)

Nachfolgend gebe ich zu Vergleichszwecken der Anlage 9 meine eigenen überschlägigen Messungen zum Erdgeschoss an.

Die Räumlichkeiten sind wie folgt aufgeteilt und orientiert (g = gartenseitig, z = zugungsseitig, i = innenliegend sowie Himmelsrichtungen):

Wohn-/ Esszimmer	49,77 m <sup>2</sup>	z	S, W
Arbeitszimmer	39,11 m <sup>2</sup>	z	O, S
Gästezimmer	16,79 m <sup>2</sup>	g	W, N
offene Küche	25,42 m <sup>2</sup>	g	W
Bad	5,64 m <sup>2</sup>	g	N
Gäste-WC	1,33 m <sup>2</sup>	i	--
Garderobe	2,81 m <sup>2</sup>	i	--
Diele	14,86 m <sup>2</sup>	g	N
Flur	4,55 m <sup>2</sup>	i	--
Hauswirtschaftsraum	23,06 m <sup>2</sup>	g	N
Westterrasse (zu 15%)	12,00 m <sup>2</sup>	g	W, S
Ostterrasse (zu 15%)	5,40 m <sup>2</sup>	z	S, O

Alle obigen Flächenangaben stellen „ca.“-Maße dar.

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,58 m (im EG).

Besonnung/ Belichtung: Gut.

Belüftung: Gut.

Eingangsbereich: Einstufiger Eingangspodest aus dunklem Granit, zurückgesetzte und dadurch überdachter Eingangsbereich, Türelement aus Holz mit Lichtausschnitt, zudem beidseitige Belichtungselemente und Oberlicht.

Zimmertüren: Moderne, profilierte Holztüren (bzw. Milchglastüren im oberen Bad), Schlösser/ Beschläge von guter Qualität, Holzzargen (bzw. Stahlzargen im oberen Bad).

Fenster: Dreifachverglaste, zumeist bodentiefe Holzfenster (im OG mit Absturzsicherungen) und Terrassenschiebetüren mit abschließbaren Dreh-Kipp-Beschlägen (bzw. feststehend im Galeriebereich), überwiegend elektrische Außenjalousien.

Fensterbänke innen (sofern vorhanden) mit Fliesen, außen mit Granitsteinabdeckungen.

Fußböden: Wohnräume, Parkett mit Holzfußleisten, vor den Terrassen-/ Galerie, Flure: Dachterrassentüren teilweise Bodenspots.

Küche/ Essen: Dunkle Fliesen, Bodenspots vor der Terrassentür.

Bäder, Bessere/ übliche Fliesen.  
 Heizungsraum:

Wandverkleidung:	Wohnräume, Küche, Flure, Hausw.raum:	Glatt verputzt, heller Anstrich/ selten helle Tapete.
	Sanitärräume:	Fliesensockel guter Qualität.
Deckenverkleidung:		Glatt verputzt, heller Anstrich, deckenintegrierte Beleuchtung.
Heizung:		Erdwärmezentralheizung als Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung:		Zentral über Heizung.
Energiepass:		Wurde auskunftsgemäß noch nicht erstellt.
Elektroinstallation:		Reichliche, moderne Elektrik mit Schaltern und Steckdosen im Glasdesign von guter Qualität, Telefonanschluss, elektronische Türöffnungsanlage, Klingel-/ Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, zentral gesteuerte Jalousien und Innen-/ Außenbeleuchtung, Satellitenschüssel.
Rauchmelder:		Sind noch nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Bad EG:	Ebenerdiger Duschbereich mit Wellnessdusche und Glastür, eingebaute Badewanne, Waschtisch.  Sanitärelemente und Armaturen moderner, guter Qualität.  Fensterentlüftung.
	Gäste-WC EG:	Handwaschbecken, wandhängendes WC.  Sanitärelemente und Armaturen moderner, guter Qualität.  Elektrische Zwangsentlüftung.
	Hauptbad StG:	Freistehender Whirlpool, Waschtisch mit zwei Waschschalen, separater Dushraum mit ebenerdiger Dusche, separater Raum mit Stand-WC und Standbidet.  Sanitärelemente und Armaturen moderner, guter Qualität.  Fensterentlüftung.
	Kleines Bad StG:	Ebenerdiger Duschbereich, zwei Waschbecken, wandhängendes WC.  Sanitärelemente und Armaturen moderner, guter Qualität.  Fensterentlüftung.

Küchenausstattung:	Moderne Einbauküche mit Hochglanzfronten, Küchenblock mit Einzelspüle und Abtropfbereich, Induktionskochfeld und Umluftabzug (Leichtmetall/ Glas), ferner Backofen, Dampfgarer, Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Schränke.
Einbaumöbel:	Sind außer der Einbauküche (s.o.) nicht vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	Klimaanlage, (im Jahr 2018 noch nicht vorhandener) Gaskamin im EG-Wohnbereich.
Besondere Bauteile:	Stahlwendeltreppe zum Dach des Staffelgeschosses.
Kellergeschoss:	Ist nicht vorhanden.
Wasserzu- und -ableitungen:	Vermutlich in Kupfer/ Kunststoff.
Wasserzähler:	Ein Hauszähler ist vorhanden.

Hinweis: Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Treppen:	Geschlossene Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf, zudem wandintegrierte Trittstufenbeleuchtung.
Terrasse, Balkon:	Zwei mit Granitsteinen eingefasste Terrassen aus Bangkiraiholz (west) bzw. Fliesen (ost), ferner Strom- und Wasseranschlüsse.  Zwei Dachterrassen mit Holzplanken, Stahlgeländern bzw. gemauerten und verputzten Brüstungen mit Pflanzkastenaussparungen, Mauerkronen mit Granitplattenabdeckungen, Stromanschlüssen sowie westlichen Entlüftungs-/ Wasserabsaugstutzen; ferner östliche Stahlwendeltreppe zum Dach des Staffelgeschosses.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Ankleidezimmer im Staffelgeschoss derzeit als Durchgangsraum.
Baumängel/ Bauschäden:	Aufgrund unfachmännischer Handwerksarbeiten litt das Gebäude im Jahr 2018 unter diversen Feuchtigkeitsschäden. Neben Leckageortungen am 03. Januar und 07. Juli 2017 wurde im Zuge eines diesbezüglichen Gerichtsprozesses auch ein Bauschadensgutachten mit Datum 25. November 2017 nebst Nachtrag vom 27. Juni 2018 erstellt, das allerdings unter dem Oberbegriff „Schimmelpilz“ erstellt wurde. Deswegen wurde damals, aber insbesondere auch aktuell vom Amtsgericht HH-Barmbek ein Bauschadensachverständiger in Ergänzung zu meiner Tätigkeit als Verkehrswertermittler eingesetzt, auf dessen Gutachten GG 306.1570/19 vom 13. Juli 2023 ich meine Ausführungen zu den Schäden am Gebäude stütze und auf dessen Ausführungen ich verweise.

(Fortsetzung dieses Punktes auf der folgenden Seite)

Ganz allgemein ist zu konstatieren, dass seit 2018 die meisten, insbesondere größere Schäden beseitigt wurden und aktuell nur noch kleine Instandsetzungen vorgenommen werden müssen. Gemäß Bauschadensgutachten sind dies Abdichtungen der Dachterrasse, leichte Putzschäden an der Fassade sowie IT-Verkabelungen. Die diesbezüglichen Kosten setze ich zu geschätzten 80% wertmindernd an, weil solche Umstände üblicherweise nicht in voller Höhe vom Markt in Kaufpreisen berücksichtigt werden.

Die weiteren zwei Positionen im Bauschadensgutachten zu Küche und Wohnzimmer sind durchaus typische Umstände für gebrauchte Immobilien, sodass die Kosten nicht in dieses Gutachten einfließen, weil ihre Wertinflüsse bereits in den Bewertungsdaten enthalten sind. Dies gilt auch für einige sonstige, im Ortstermin mitgeteilte bzw. erkennbare Umstände wie: Defekter Dampfgarer, leichte Holzabsplitterung an der Treppe zum Staffelgeschoss, Dichtung der Hauseingangstür, defekter Lichtschalter, einige geringe Anstrichunregelmäßigkeiten.

In der Garage waren im Jahr 2018 Feuchtigkeitsschäden vorhanden, insbesondere korrodierte Bewehrungen in der Stahlbetondecke. Da die Garage aktuell nicht besichtigt werden konnte, gehe ich in diesem Gutachten davon aus, dass hier keine wertrelevanten Umstände (mehr) vorliegen. Die 2018 vorhandenen leichten Schäden der Hangmauer wurden ausgebessert.

Die im Jahr 2018 vorhandenen Schäden wurden zwar augenscheinlich fast vollständig beseitigt, doch besteht bei solchen ehemals etwa stärker reparaturbedürftigen Objekten, gerade bei teilweise nur durch Bauteilöffnungen erkennbaren Schadensbildern, ein gewisses Misstrauen im Markt dahingehend, ob eine fachgerechte und dauerhafte Instandsetzung erfolgt ist. Dieses Misstrauen sorgt üblicherweise für leichte Preisabschläge. Ich setze daher in diesem Gutachten, auch zur Berücksichtigung der Unsicherheiten hinsichtlich der nichtbesichtigten Räume und der Garage, einen merkantilen Minderwert von geschätzten etwa 3% bzw. rd. 55.000,00 € an.

Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Umstände/Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken.

Allgemeinbeurteilung: Das Grundstück befindet sich in grüner, durch Fluggeräusche stärker beeinträchtigter Hamburger Randlage. Das Gebäude weist eine moderne Ausstattung sowie einen üblich gepflegten Zustand auf. Die Grundrissgestaltung ist individuell und großzügig. Es sind im Vergleich zu 2018 nur noch sehr geringe Schäden vorhanden. Die Außenanlagen stellen sich ebenfalls gepflegt dar.

Stellplatz/ Garage: Westlich ist eine in den Hang hineingebaute, ältere, relativ schmale Einzelgarage vorhanden, die ich 2018 besichtigen konnte, aktuell aber nicht. Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbetondecke sind demnach unverputzt, vorhanden sind ferner ein Betonboden und ein elektrisches Segmenttor aus Kunststoff.

Weiterhin existieren zwei mit Betonsteinen befestigte Pkw-Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich.

- Außenanlagen: Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Gartenanlage mit Rasen, Pflanzungen und Baumbewuchs, Zuwegungen/ beheizte Zufahrt aus Betonsteinen, Einfriedungen (Beton-/ Granitsteinmauern mit integrierter Beleuchtung, Hecken, elektrische Tor-/ Türanlage aus Stahl, Klingel-/ Gegensprechanlage mit Videoüberwachung sowie Briefkästen), Mülltonnenstandplatz, Außenbeleuchtung.
- Nebengebäude: Sind nicht vorhanden.
- Feuerkassenwert: Ist mir nicht bekannt.

#### 4. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel für Wohnungen:	Mietenspiegel von:	2021
	Wohnlage <sup>2</sup> :	Gut
	Baualtersklasse:	1994 – 2010
	Ausstattung:	mit Bad und Sammelheizung
	Größenklasse:	ab 131 m <sup>2</sup>
	Feld:	M 9
	Mittelwert (je m <sup>2</sup> ):	13,96 €
	Spanne (je m <sup>2</sup> ):	11,47 € – 15,98 €

Vermietungszustand: Das Bewertungsobjekt wurde zuletzt eigentümergeit genutzt und stand zum Bewertungsstichtag leer, Miet-/ Pachtverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht. Ich gehe daher in diesem Gutachten von einer frei lieferbaren Immobilie aus.

Zum Mietansatz: Der Hamburger Mietenspiegel für Wohnungen wird informationshalber aufgeführt, er erfasst ausdrücklich keine Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern<sup>3</sup>.

Grundsätzlich lässt sich jedoch feststellen, dass für Ein-/ Zweifamilienhäuser aufgrund der besonderen Wohnsituation (keine direkten Wohnungsnachbarn, alleinige Grundstücks- und Gartennutzung, größere Abstellflächen) etwa 5%-20% höhere Mieten als für Wohnungen gezahlt werden.

Mir liegen einige, jedoch nur wenige in den letzten Jahren vereinbarte Vergleichsmieten für ähnliche Objekte vor, die ich zur Mietfindung heranziehe. Zudem habe ich aktuelle Vermietungsangebote im Internet recherchiert.

Aufgrund der ruhigen, grünen und guten, aber auch fluggeräuschbelasteten sowie im Hamburger Randgebiet befindlichen Lage, des fehlenden Kellers, der ungünstigen Hauseingangsanordnung, der sehr großen Wohnfläche sowie der als bereits durchgeführt angenommenen restlichen Instandsetzungen ist eine monatliche Nettokaltmiete im Bereich von etwa 15,00 €/ m<sup>2</sup> marktüblich.

Hinweis: Die Schätzung des marktüblichen Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

<sup>2</sup> Lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2021 (Hrsg.: Baubehörde Hamburg)

<sup>3</sup> Hamburger Mietenspiegel 2021 (Hrsg. Baubehörde Hamburg), S. 4 und S. 7

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vorgeschrieben ist und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m. Abschnitt 2 der ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Allen angewandten Verfahren ist gemeinsam, dass sie statistische Modelle darstellen. Jedes Modell geht von bestimmten, jedoch i.d.R. unterschiedlichen Prämissen aus. Es ist daher notwendig, sich stets innerhalb des ausgewählten Bewertungsmodells zu bewegen, um systemimmanente Fehler (weitestgehend) zu eliminieren. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter<sup>4</sup> vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

#### 5.1.2 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren vorliegen sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag für den der Vergleichsfaktor abgeleitet

wurden und auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

<sup>4</sup> Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig 2023

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnhausgrundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Verfügung stehen. Zudem wurde bisher eine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nicht abgeleitet. Ferner existieren keine Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts.

### **5.1.3 Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.<sup>5</sup>

Dies trifft auf das hier zu bewertende Objekt weniger zu, so dass die Immobilie nur bedingt als Ertragsobjekt anzusehen ist. Der Ertragswert wird daher prinzipiell zur Ergebnisstützung ermittelt

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### **5.1.4 Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier gegenständliche Bewertungsobjekt vorrangig zu, sodass es in erster Linie als Sachwertobjekt anzusehen ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/ Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

---

<sup>5</sup> vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68;  
BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 und  
BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86

## 5.2 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekanntgewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb, auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfaktorverfahren) herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs(betrags- und abgabenrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (kurz: GA; [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)) grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage. Die im Internet abrufbaren Marktuntersuchungen des zuständigen Gutachterausschusses (GA) Hamburg ergeben in der Lage des Bewertungsobjektes die nachfolgenden Informationen. Das Richtwertgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt definiert:

Objektart:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwertnummer:	01135849
Lagebezeichnung:	Sarenweg 13 ca.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	1.000 m
Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwert:	680,00 €/ m <sup>2</sup>

Die hier gegenständliche Grundstücksfläche beträgt 1.482 m<sup>2</sup> und ist damit deutlich größer als das obige Richtwertgrundstück. Da größere Grundstücke prinzipiell aufgrund geringerer Nachfrage zu relativ niedrigeren Preisen gehandelt werden, ist der Bodenwert lt. GA zunächst auf rd. 613,00 €/ m<sup>2</sup> zu vermindern.

Auf dem Grundstück lässt sich aber auch ein Doppelwohnhaus errichten. Dieser Umstand führt insgesamt zu einem höheren Bodenwert, wenngleich eine Doppelwohnhausbebauung nach den Marktuntersuchungen des GA wegen der Anbausituation auch mit leichten Wertabschlägen verbunden ist. In der Summe aller Umstände nennt der GA einen angepassten Bodenwert von rd. 655,00 €/ m<sup>2</sup>.

Die Doppelwohnhausbebauung lässt sich aber wegen des relativ neuen Bestandsgebäudes nicht sofort realisieren. Der Grund und Boden unterliegt insoweit einer zeitlich begrenzten Unterausnutzung, die wertmäßig zu berücksichtigen ist.

Für das Ertragswertverfahren ist daher, konform zu § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21, der sog. planungsadäquate Bodenwert von 655,00 €/ m<sup>2</sup> anzuwenden. Dieser planungsadäquate Bodenwert (Würde-wenn-Bodenwert: nach fiktiver Freilegung) ist anzusetzen, da andernfalls zwei Fehler auftreten (können): Der Grundstücksminderertrag würde als ewige Rente kapitalisiert werden, ist aber tatsächlich nur über die Restnutzungsdauer der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben. Zudem würde eine Doppelberücksichtigung erfolgen, da der Minderertrag zusätzlich durch den Gebäudeminderertrag in die Wertermittlung einfließen würde.

Währenddessen ist im Sachwertverfahren ein sog. restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert anzuhaltend, welcher zwischen planungsadäquatem und aktuellem Bodenwert liegt. Dieser berücksichtigt, dass sich die bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässige Ausnutzung erst nach dem Ablauf der Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes ergibt. Insofern wird durch die Verwendung eines restnutzungsdauerabhängigen Bodenwertes dem Umstand Rechnung getragen, dass im Bodenwert nach Ablauf der Gebäuderestnutzungsdauer ein Mehrpotential enthalten ist. Diese Vorgehensweise ist wegen § 40 Abs. 4 ImmoWertV 21 anzuwenden, wonach ein Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung in geeigneter Weise zu berücksichtigen ist. Der restnutzungsdauerabhängige Bodenwert beträgt insoweit rd. 621,00 €/ m<sup>2</sup> (RND 65 Jahre und 2,5% Erbbauzinssatz).

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht vorzunehmen, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Es ergeben sich dementsprechend folgende Werte für den Grund und Boden zum Stichtag 01.01.2023:

#### Ertragswertverfahren

Grundstücksgröße		1.482 m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert	x	655,00 €/ m <sup>2</sup>
Absoluter Bodenwert	=	970.710,00 €

#### Sachwertverfahren

Grundstücksgröße		1.482 m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert	x	621,00 €/ m <sup>2</sup>
Absoluter Bodenwert	=	920.322,00 €

Auch das Preisniveau des Marktes bei Bodenwerten ist seit dem obigen Bodenrichtwertstichtag 01. Januar 2023 bis zum Bewertungsstichtag dieses Gutachtens weiter rückläufig. Diese Bodenwertentwicklung ist in den Marktanpassungen der beiden Bewertungsverfahren miterfasst.

Zu beachten ist ferner das grundbuchlich eingetragene Wege- und Leitungsrecht (siehe Kapitel 2.4), welches eine gewisse Wertminderung des Bodens darstellt. Da aber neben dem Boden auch das Gebäude von dieser Grunddienstbarkeit betroffen ist, wird die diesbezügliche Wertauswirkung im folgenden Kapitel ermittelt und insofern an dieser Stelle zunächst ein von der Grunddienstbarkeit unbelasteter Bodenwert ermittelt.

### 5.3 Bewertung des Wege- und Leitungsrechtes

Die durch ein Wege- und Leitungsrecht verursachten Einflüsse sind in entsprechender Form im Grundstückswert zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur der Grund und Boden, sondern auch das dortige Gebäude von entsprechenden Einflüssen betroffen sein kann.

Im vorliegenden Fall wurde zugunsten des Eigentümers des östlichen Nachbargrundstücks der südliche und östliche Grenzbereich des Bewertungsgrundstücks mit einem zumeist durchschnittlich etwa drei Meter breiten, im östlichen Bereich auch etwa 6 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet (siehe Anlage 6 dieses Gutachtens). Der belastete Bereich darf in umfassender Weise zum Gehen und Befahren sowie zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen aller Art mitbenutzt werden (siehe auch die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 2.4). Das betroffene Grundstücksareal hat nach den mir bekannten Informationen eine Fläche von grob geschätzten etwa 420 m<sup>2</sup>.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Überfahrtsweg obliegt vereinbarungsgemäß den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Auch die Kosten gemeinsam genutzter Leitungen sind je zur Hälfte zu übernehmen, lediglich allein genutzte Medien sind von dem jeweiligen Nutzer auch allein zu unterhalten. Eventuelle Schäden hat ein Verursacher ebenfalls allein zu tragen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist insgesamt nicht eingeschränkt, sodass keine diesbezüglichen Abzüge notwendig sind. Weiterhin dürfte nach meiner Auffassung die Wegefläche durch das begünstigte Grundstück in etwa gleichem Umfang wie durch das Bewertungsgrundstück in Anspruch genommen werden. Ich schätze deshalb die Wertminderung des betroffenen Areals unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich rückwärtig lediglich ein Einfamilienwohnhaus befindet, auf 30%. Hieraus ergibt sich zunächst folgender Wertabschlag:

$$420 \text{ m}^2 \times 655,00 \text{ €/ m}^2 \times 30\% = 82.530,00 \text{ € (1)}.$$

Zusätzlich sind Wohnwertminderungen des Gebäudes gegeben, weil der Fahrtweg unmittelbar am Gebäude und den Terrassen vorbeiführt. Dies führt zu Geräuschbelästigungen, außerdem ist eine gewisse Aufmerksamkeit als Fußgänger beim Benutzen des abfallenden Bereiches der Zufahrt geboten. Als Indikator der Auswirkungen kann die Miete zur Hilfe genommen werden, allerdings lassen sich die diesbezüglichen Einflüsse nur sehr grob schätzen. Ich gehe in diesem Gutachten von einem Mietnachteil von monatlich 0,50 €/ m<sup>2</sup> aus. Hieraus ergibt sich bei einem ewigen Rentenbarwertfaktor und einem jährlichen Dynamikzinssatz von 3% eine Wertminderung wegen Geräuschimmissionen etc. von

$$420 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/ m}^2 / \text{ Monat} \times 12 \text{ Monate} \times 33,333 = 84.000,00 \text{ € (2)}.$$

Die Gesamtwertminderung durch das Wegerecht beläuft sich nach den obigen Ausführungen auf

$$82.530,00 \text{ € (1)} + 84.000,00 \text{ € (2)} = 166.530,00 \text{ €}.$$

Da die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit keine stichtagsnahen Investitionen auslöst, unterliegt die Wertminderung aus Gründen der Modellkonformität der Bewertungsverfahren der Marktanpassung des Sachwertverfahrens. Der dortige Sachwertfaktor ist mit 0,90 angesetzt und führt zu einer **Wertminderung durch das Wege- und Leitungsrecht** von

$$\text{rd. } 166.530,00 \text{ €} \times 0,90 = \text{rd. } 150.000,00 \text{ €}.$$

Hinweis: Der Werteinfluss der Grunddienstbarkeit ist auftragsgemäß nicht im Verkehrswert berücksichtigt!

## 5.4 Sachwertverfahren

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Objekt		EFH
<b>Berechnungsbasis</b>		
Bruttogrundfläche (in m <sup>2</sup> ; ohne Terrassen)		<b>385</b>
<b>Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)</b>		
im Basisjahr 2010	BPI 100,0	NHK 1.868,00 €
am Wertermittlungsstichtag	176,4	3.295,15 €
		<b>x 3.295,15 €</b>
<b>Herstellungskosten</b> (incl. 17% Baunebenkosten)		
- Gebäude		<b>= 1.268.632,75 €</b>
- besondere Bauteile		<b>+ 60.000,00 €</b>
1) Zwei Terrassen	+ 10.000,00 €	
2) Zwei Dachterrassen	+ 35.000,00 €	
3) Wendeltreppe	+ 15.000,00 €	
- besondere Einrichtungen		<b>+ 41.000,00 €</b>
1) Einbauküche	+ 35.000,00 €	
2) Gaskamin	+ 6.000,00 €	
<b>Objektherstellungskosten</b> (incl. BNK)		<b>= 1.369.632,75 €</b>
<b>Alterswertminderung</b>	linear	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	65 Jahre	
prozentuale Alterswertminderung	18,75 %	
absoluter Betrag		<b>- 256.806,14 €</b>
<b>Objektzeitwert insgesamt</b>		<b>= 1.112.826,61 €</b>

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	5% pauschal	<b>+ 55.641,33 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>		<b>= 1.168.467,94 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>+ 920.322,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>= 2.088.789,94 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>		<b>x 0,90</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>= 1.879.910,95 €</b>
<b>Marktanpassung</b> durch marktübliche Zu-/ Abschläge		<b>x 0,95</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>= 1.785.915,40 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>- 58.000,00 €</b>
1) Instandsetzungen	- 16.000,00 €	
2) Garage, zwei Stellplätze	+ 30.000,00 €	
3) merkantiler Minderwert	- 55.000,00 €	
4) Durchgangsraum Bad	- 17.000,00 €	
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		<b>= 1.727.915,40 €</b>
		<b>rd. 1.728.000,00 €</b>

## **5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche – BGF) habe ich anhand von Bauaktenunterlagen ermittelt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen von [Sprengnetter], Band 3, Abschnitt 3.01.1 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100).

### **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 [Sprengnetter], Band 3, 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 Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [Sprengnetter], Band 3, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind in Abhängigkeit von den verwendeten NHK 2010 unmittelbar in den NHK enthalten.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Reihenwohnhäuser ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 pauschal mit 80 Jahren anzusetzen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Vorliegend ist eine Restnutzungsdauer von etwa 65 Jahren sachgerecht.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Außenanlagen**

Die wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/ oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-10% des Gebäudewertes angesetzt. Im vorliegenden Fall ist ein im mittleren Bereich orientierter Zuschlag sachgerecht, da die Außenanlagen (nach Aufarbeitung) von durchschnittlichem Umfang und Zustand sind.

### **Sachwertfaktor**

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird grundsätzlich auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Hamburger Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [Sprengnetter], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem sowie vor allem eigener Ableitungen und Erfahrungswerte des Sachverständigen bestimmt, denn der im Modell des GA errechnete Sachwertfaktor erscheint mir mit 0,54 (= 46% Abschlag vom ermittelten vorläufigen Sachwert) eklatant zu gering und marktfern. Zum 01.01.2023 liegen Kaufpreise für vergleichbare Objekte nach meinen Erkenntnissen vielmehr nur etwa 10% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### **Marktanpassung**

Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschlüsse kann gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 notwendig sein, wenn der Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. Seit den letzten Zahlen des GA befindet sich der Markt nach meiner Beobachtung in einem fortgesetzten, derzeit stagnierenden Abwärtstrend, sodass eine leichte Korrektur sachgerecht erscheint.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der bisher nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind, z.B. von beim Kauf bestehenbleibende Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden, Baumängel sowie Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens. Baumängel 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. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 5.5 Ertragswertverfahren

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohnfläche	Marktübliche (Nettokalt-) Miete		
			je m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnhaus	EG, StG	ca. 320 m <sup>2</sup>	15,00 €	4.800,00 €	57.600,00 €

<b>Jährliche (Nettokalt-) Miete</b>					<b>57.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)				-	<b>4.383,00 €</b>
3.910,00 € Instandhaltungskosten					
383,00 € Verwaltungskosten					
2% Mietausfallwagnis (ohne Terrassen)					
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				=	<b>53.217,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>				-	<b>24.267,75 €</b>
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,5%	x	970.710,00 €	
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>				=	<b>28.949,25 €</b>
<b>Rentenbarwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x	<b>31,965</b>
p = 2,5% Liegenschaftszinssatz					
n = 65 Jahre Restnutzungsdauer					
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				=	<b>925.362,78 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)				+	<b>970.710,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				=	<b>1.896.072,78 €</b>
<b>Marktanpassung</b> durch marktübliche Zu-/ Abschläge				x	<b>0,95</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>				=	<b>1.801.269,14 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				-	<b>41.000,00 €</b>
1) Instandsetzungen			-	16.000,00 €	
2) Garage, zwei Stellplätze			+	30.000,00 €	
3) merkantiler Minderwert			-	55.000,00 €	
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>				=	<b>1.760.269,14 €</b>
				<b>rd.</b>	<b>1.760.000,00 €</b>

### **5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen**

#### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche habe ich prinzipiell aus Bauaktenunterlagen übernommen und anhand eines eigenen überschlägigen Aufmaßes im Erdgeschoss im Jahr 2018 kontrolliert. Die Berechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i.d.R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in Anlage 3 ImmoWertV 21 angegebenen sowie ggf. mittels Verbraucherpreisindex zeitlich angepassten Bewirtschaftungskosten zugrundegelegt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden vom Hamburger Gutachterausschuss bisher keine zur Anwendung in Ertragswertverfahren empfohlenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte abgeleitet. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen von [Sprengnetter] sowie vor allem eigener Ableitungen und Erfahrungswerte des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnhausobjekte dieser Alterskategorie und Lage liegt bei etwa 2,5%.

#### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Vorliegend ist bei einem Alter von 15 Jahren eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren sachgerecht.

#### **Marktanpassung**

Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschläge kann gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 notwendig sein, wenn der Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. Seit den letzten Zahlen des GA befindet sich der Markt nach meiner Beobachtung in einem fortgesetzten, derzeit stagnierenden Abwärtstrend, sodass eine leichte Korrektur sachgerecht erscheint.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der bisher nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Ich verweise außerdem auf die ergänzenden Ausführungen im Sachwertverfahren zu diesem Punkt.

## 5.6 Verkehrswert

Für das Einfamilienwohnhausgrundstück im Sarenweg 66a \* 22397 Hamburg ergeben sich folgende Daten:

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter **unbelasteter Sachwert** rd. **1.728.000,00 €**

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter **unbelasteter Ertragswert** rd. **1.760.000,00 €**

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes dienen vorrangig der Eigennutzung und selten der Fremdvermietung. Allerdings weisen sowohl Sach- als auch Ertragswertverfahren geringe Zahlenunsicherheiten auf, sodass sie in etwa gleichgewichtet zur Verkehrswertfindung herangezogen werden.

Das auf dem Bewertungsgrundstück lastende Wege- und Leitungsrecht ist auftragsgemäß nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Den obigen Ausführungen folgend, wird der **unbelastete Verkehrswert** auf

**1.745.000,00 €**

zum **Wertermittlungsstichtag 27. April 2023** geschätzt.



Hamburg, 01. August 2023

Martin Heitmann

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, 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 des Gutachters Dipl.-Kfm. Martin Heitmann gestattet.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage 1: Erläuterungen zum Sach- und Ertragswertmodell</b>	<b>30</b>
A.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	30
A.1.2 Erläuterungen zum Sachwertmodell	31
A.1.3 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
A.1.4 Erläuterungen zum Ertragswertmodell	35
<b>Anlage 2: Auszüge aus der Stadtkarte</b>	<b>36</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte</b>	<b>38</b>
<b>Anlage 4: Fotoübersichtsplan zu Anlage 5</b>	<b>39</b>
<b>Anlage 5: Fotos</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 6: Grundrisse, Gebäudeschnitt</b>	<b>49</b>
<b>Anlage 7: Ausstattungsstandard zu den NHK 2010</b>	<b>54</b>
<b>Anlage 8: Ermittlung der NHK 2010</b>	<b>56</b>
<b>Anlage 9: Wohnflächenberechnung</b>	<b>57</b>

## **Anlage 1: Erläuterungen zum Sach- und Ertragswertmodell**

### **A.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer (Betriebs)Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden sowie
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. als Zeitwert auf Basis von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies geschieht durch den sog. Sachwertfaktor, der durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten ist. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **A.1.2 Erläuterungen zum Sachwertmodell**

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen sowie ggf. die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten 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. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstuckmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ m<sup>3</sup> Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche des Gebäudes“ und beinhalten die Mehrwertsteuer.

#### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (daher der Name „besonders zu veranschlagende Bauteile“).

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von „besonderen Betriebseinrichtungen“.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkostenhöhe hängt von Gebäudeart, Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer** (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (insbesondere Baumängel und Bauschäden) oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

### **Baumängel und Bauschäden** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel 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. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbes. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor** (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies geschieht mittels des Sachwertfaktors, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge** (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **A.1.3 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Der auf den Boden entfallende Reinertragsanteil ist deshalb ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (= Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung des (Ertrags)Werts der baulichen und sonstigen Anlagen als Zeitrente (über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen) zu kapitalisieren.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen und Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen aus der Summe von Boden(ertrags)wert und (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind sachgemäß bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### **A.1.4 Erläuterungen zum Ertragswertmodell**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/ oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV). 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.

##### **Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

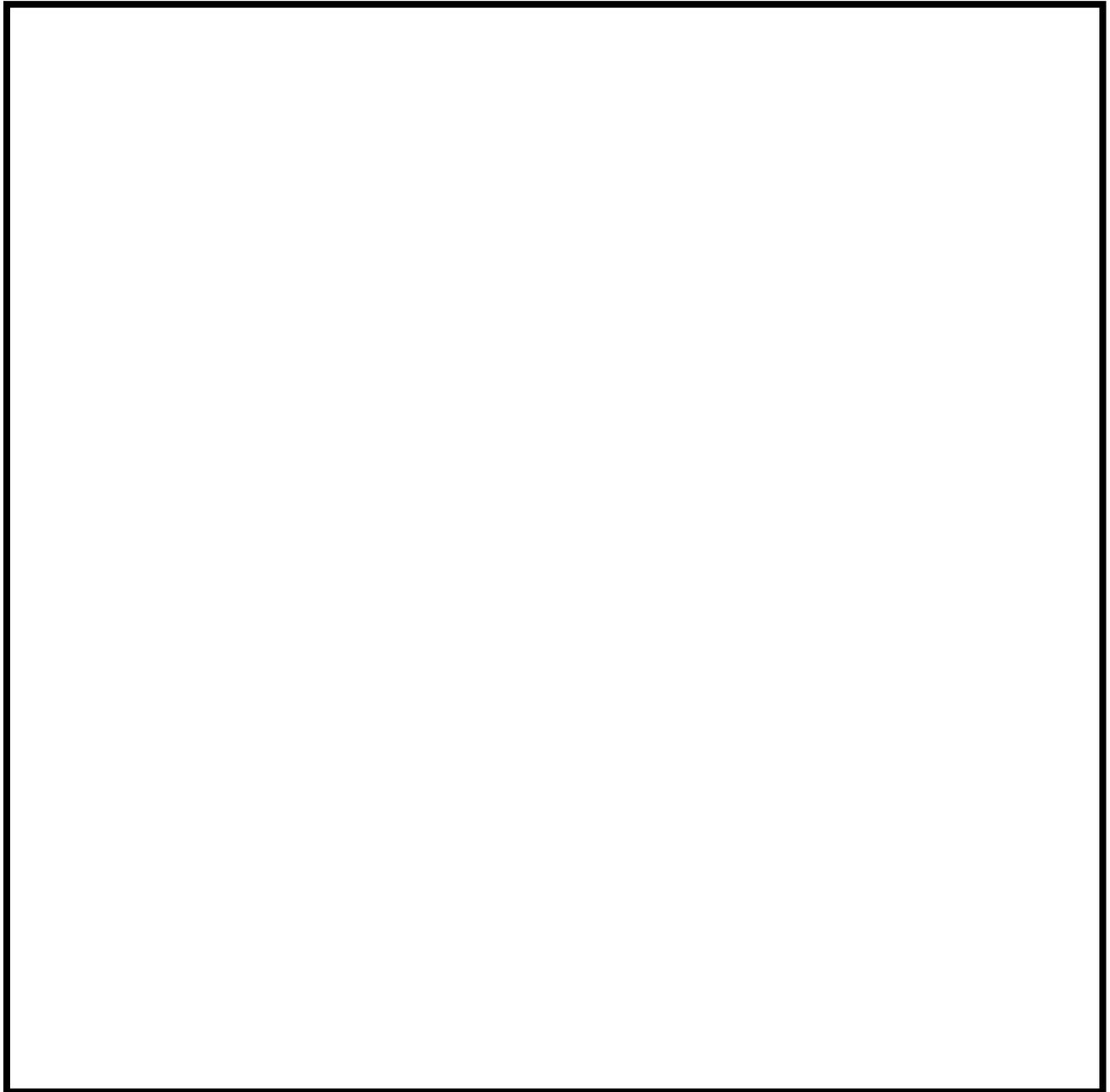
##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

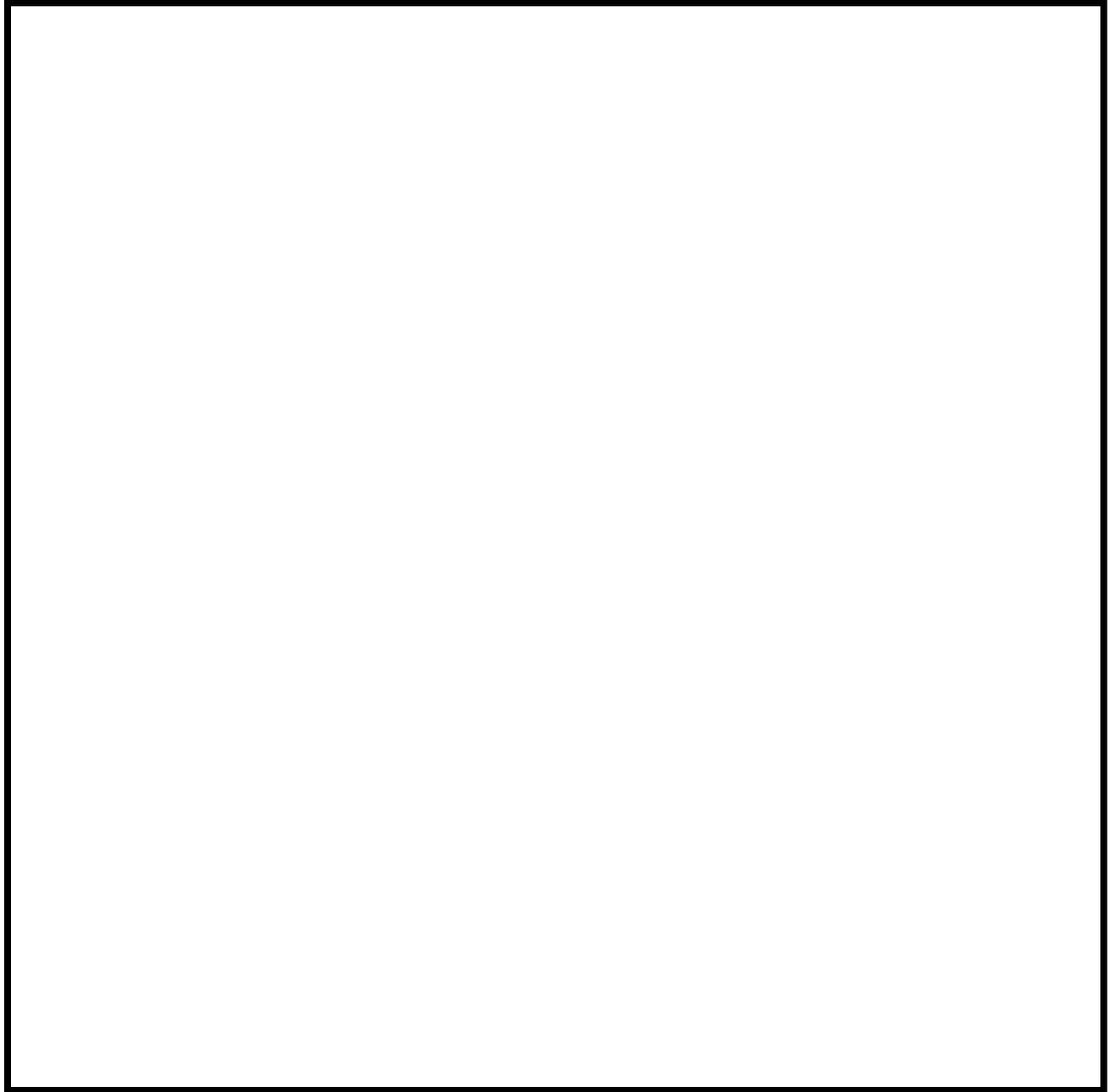
##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

(Vgl. „Erläuterungen zum Sachwertmodell“)

## **Anlage 2: Auszüge aus der Stadtkarte**



Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

### Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: LGV-Geoservice  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

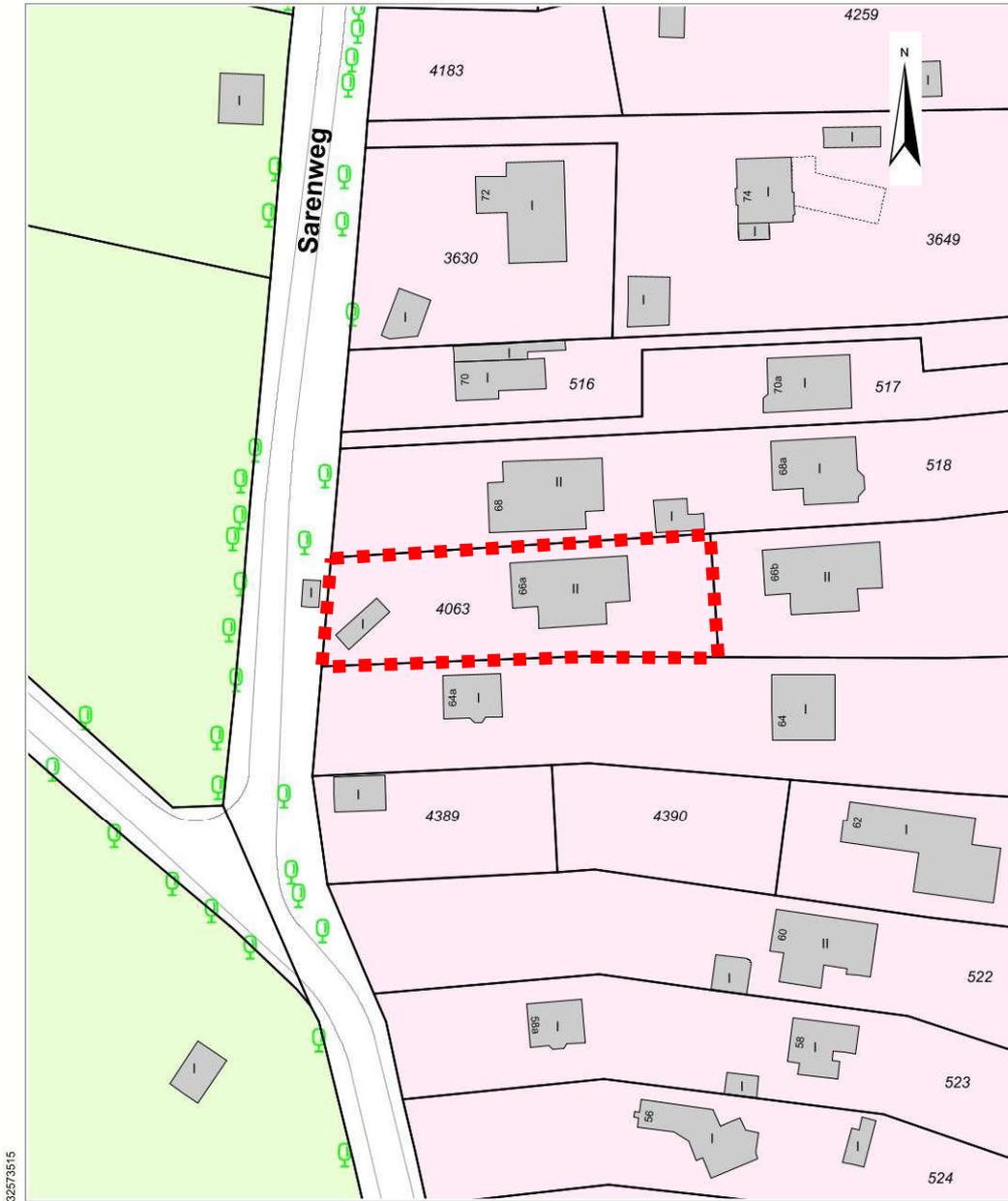
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.06.2023

Flurstück: 4063

Gemarkung: Lemsahl-Mellingstedt



32573515

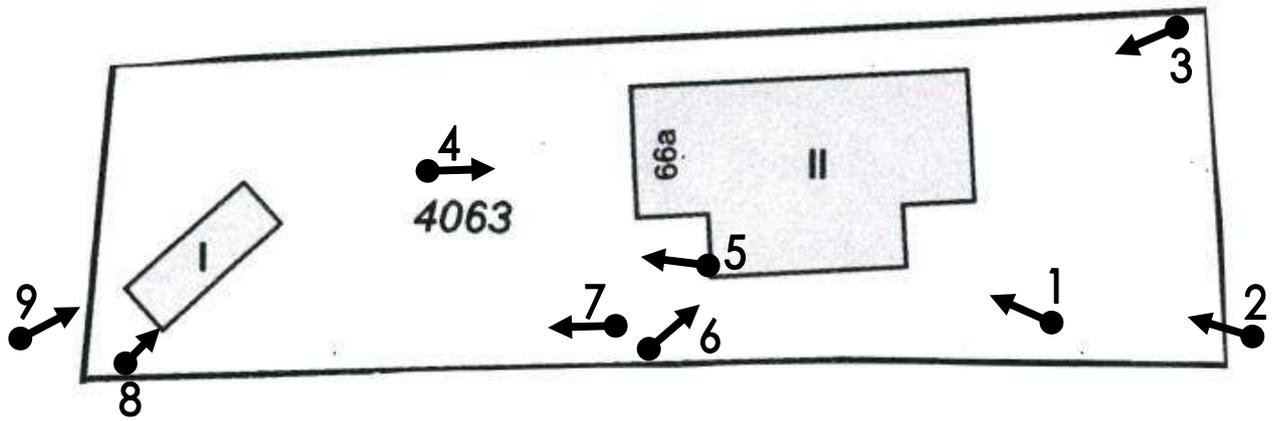
5949558

0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

(Nicht maßstabsgerecht!)

**Anlage 4: Fotoübersichtsplan zu Anlage 5**



## Anlage 5: Fotos

**Bild 1**



**Bild 2**



**Bild 3**



**Bild 4**



**Bild 5**



**Bild 6**



**Bild 7**



**Bild 8**



**Bild 9**



**Bild 10**  
(Wohnzimmer)



**Bild 11**  
(Arbeitszimmer)



**Bild 12**  
(Kinderzimmer)



**Bild 13**  
(Küche)



**Bild 14**  
(Bad)



**Bild 15**  
(Gästebad)



**Bild 16**  
(Gäste-WC)

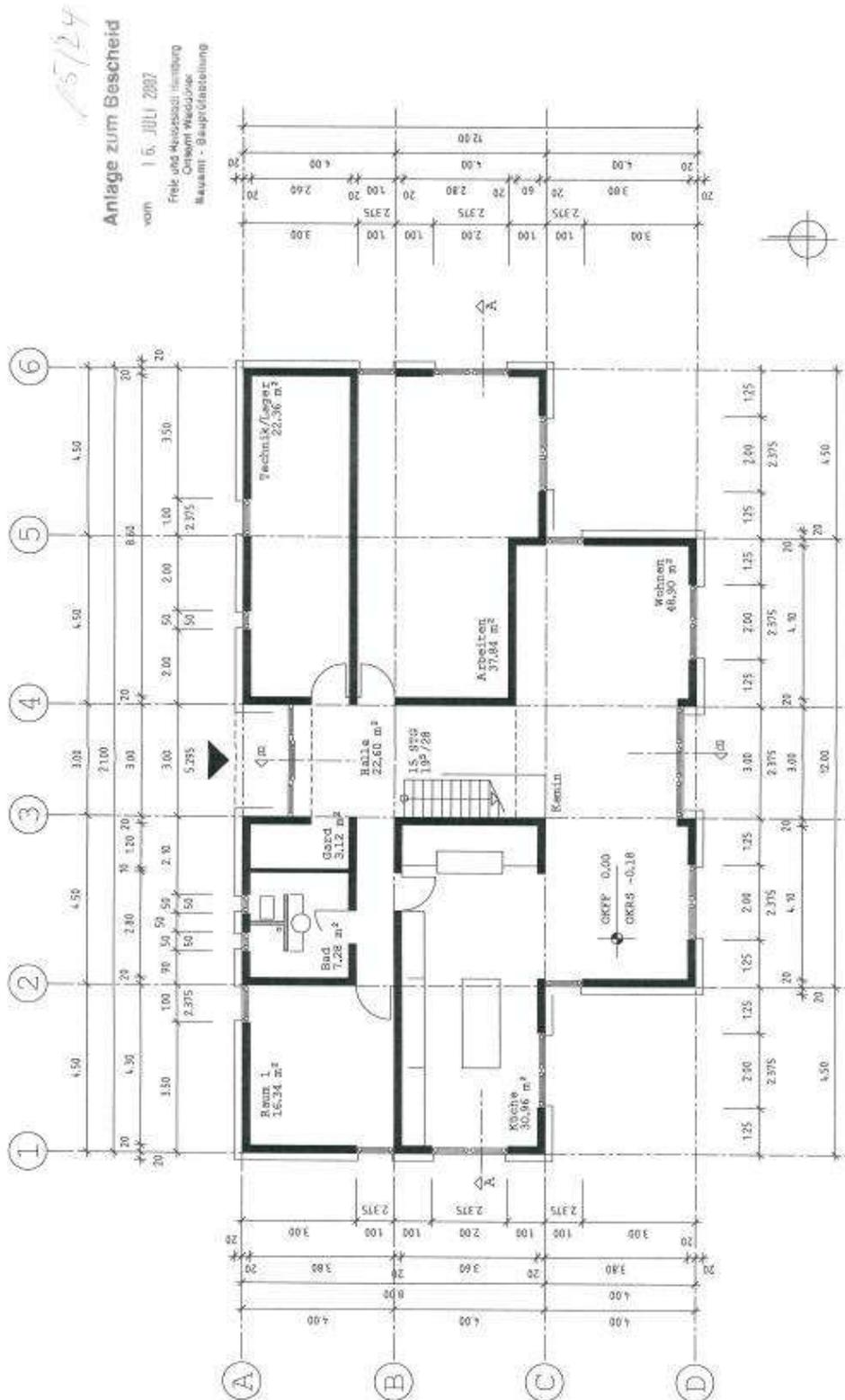


**Bild 17**  
(Heizungsanlage)

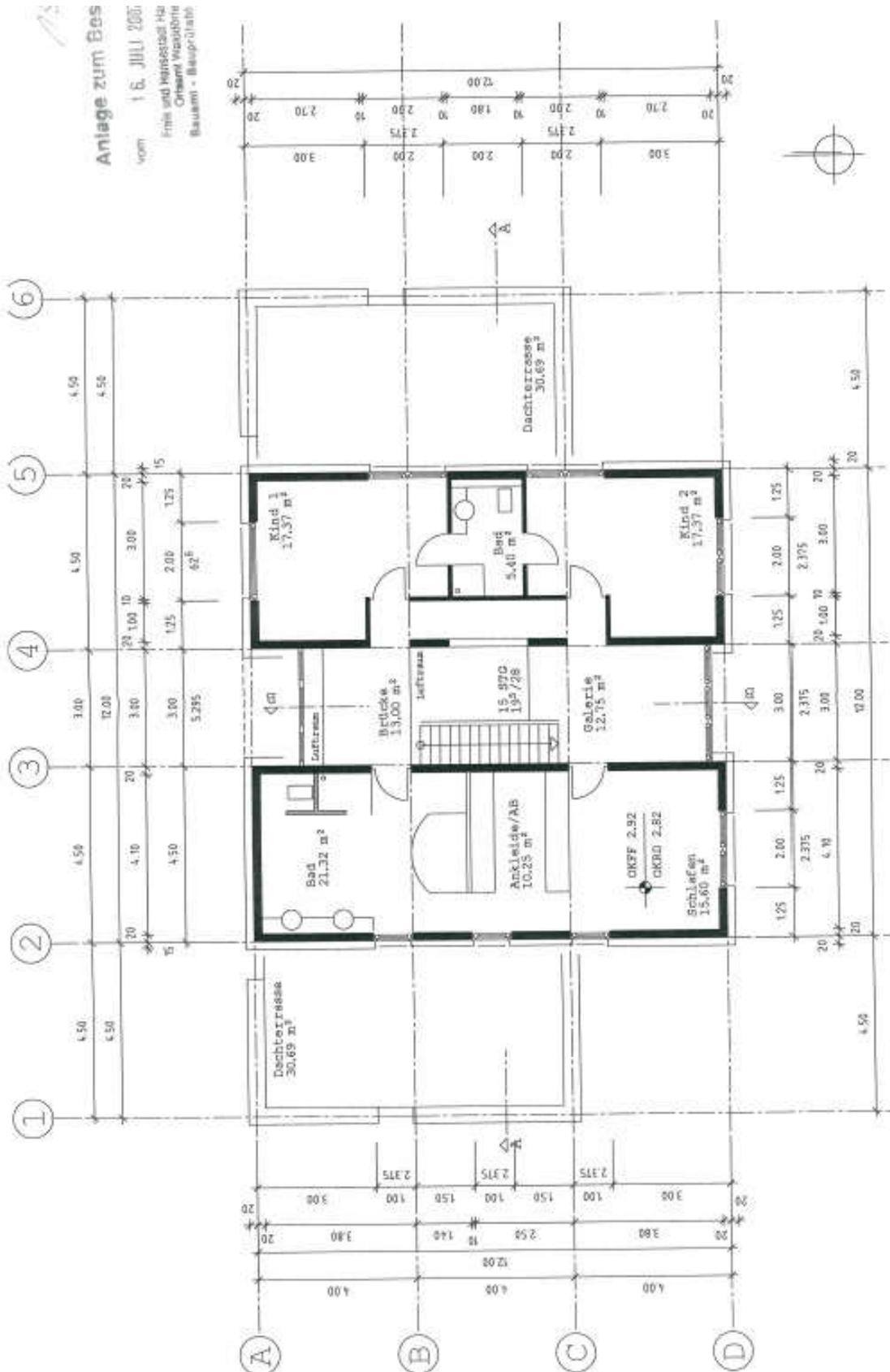


## Anlage 6: Grundrisse, Gebäudeschnitt

### Erdgeschoss



Staffelgeschoss









## Anlage 7: Ausstattungsstandard zu den NHK 2010

**Hinweis:** Die in den einzelnen Kategorien angegebenen Ausstattungselemente stellen nur Orientierungshinweise dar und können geringfügig vom tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes abweichen.

<b>Gebäudestandard</b>				
1	2	3	4	5
<b>Außenwände (23%)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten;  kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung;  nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz;  Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer);  Wärmedämmung	Aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Kupfer-/ Eloxablechelemente, mehrgeschossige Glasfassaden;  Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach (15%)</b>				
Dachpappe, Faserzement-/ Wellplatten;  keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln,  nicht zeitgemäße Dachdämmung	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung;  Dachdämmung	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teils als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansard-, Walmdach;  Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer  Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren (11%)</b>				
Einfachverglasung;  einfache Holztüren	Zweifachverglasung;  Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz	Zweifachverglasung, manuelle Rolläden;  Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, elektrische Rolläden;  höherwertige Türanlagen z.B. Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz);  Außentüren in hochwertigen Materialien

**(Fortsetzung auf der nächsten Seite)**

<b>Innenwände und -türen (11%)</b>				
Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche;	Massive tragende Innenwände, nichttragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen;	Nichttragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen;	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele);	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Füllungstüren gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	leichte Türen, Stahlzargen	schwere Türen, Holzzargen	Massivholztüren, Schiebelelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (11%)</b>				
Holzbalkendecken ohne Füllung; Spalierputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken;	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich);	Decken größerer Spannweite, Verkleidung (Holzpaneele, Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton/ Stahl, Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz		
<b>Fußböden (5%)</b>				
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, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen (9%)</b>				
Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teils zwei Waschbecken, teils Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand-/ Bodenfliesen gehobener Qualität	Mehrere großzügige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand-/ Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung (9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern-/ Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor etwa 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung (nach etwa 1995), Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung (6%)</b>				
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; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Viele Steckdosen/ Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN-/ Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system

## Anlage 8: Ermittlung der NHK 2010

### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

<b>Nutzungsgruppe:</b>	Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (EFH, ZFH)
<b>Gebäudeart:</b>	EFH zweigeschossig, freistehend
<b>Gebäudetyp:</b>	2 Vollgeschosse, Flachdach, nicht unterkellert
<b>Standard-BGF WF:</b>	210 m <sup>2</sup>

**1) Gebäudestandard**  
 NHK 2010 je m<sup>2</sup> BGF

3	4	5
1.000 €	1.205 €	1.510 €

**2) Anpassungen an das Bewertungsobjekt**

Regionalfaktor  
 Bruttogrundfläche ca. 385 m<sup>2</sup>

	x	
	1,75	
	0,85	

**Ausstattungsbezogene NHK 2010**

=	=	=
1.487,50 €	1.792,44 €	2.246,13 €
x	x	x
11%	65%	24%
=	=	=

**3) Wägungsanteil**

(siehe vorherige Seiten)

163,63 €	1.165,09 €	539,07 €		= 1.867,79 €
----------	------------	----------	--	--------------

**Gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 je m<sup>2</sup>**

**rd. 1.868 €**

## Anlage 9: Wohnflächenberechnung

(lt. Bauakte)

Projekt: <b>Sarenweg 66</b>		<b>Anlage zum Bescheid</b>	
Berechnungsblatt		vom <b>16. JULI 2007</b>	
		Freie und Hansestadt Hamburg Ortsamt Walddörfer Bauamt - Bauprüfabteilung	
Nutzung	Ebene	W/N-F	Zw.-Su.
<b>WOHNUNG – Haus A</b>			
Kein Untergeschoss	UG		00.00 m <sup>2</sup>
Halle/Flur	EG	22.60 m <sup>2</sup>	
Gard.	EG	3.12 m <sup>2</sup>	
Bad	EG	7.28 m <sup>2</sup>	
Technik / Lager	EG	22.36 m <sup>2</sup>	
Raum 1	EG	16.34 m <sup>2</sup>	
Arbeiten	EG	37.84 m <sup>2</sup>	
Küche	EG	30.96 m <sup>2</sup>	
Wohnen	EG	48.90 m <sup>2</sup>	
			189.40 m <sup>2</sup>
Brücke / Flur	OG	13.00 m <sup>2</sup>	
Galerie	OG	12.75 m <sup>2</sup>	
Bad	OG	21.32 m <sup>2</sup>	
Ankl. / AB	OG	10.25 m <sup>2</sup>	
Schlafen	OG	15.60 m <sup>2</sup>	
Kind 1	OG	17.37 m <sup>2</sup>	
Kind 2	OG	17.37 m <sup>2</sup>	
Bad	OG	5.40 m <sup>2</sup>	
			113.06 m <sup>2</sup>
		<b>Summe – Haus A</b>	<b>302.46 m<sup>2</sup></b>
		abzgl. 3% Putz	(293.38 m <sup>2</sup> )
Dachterrasse (Ost)		30.69 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse (West)		30.69 m <sup>2</sup>	
1 Stellplatz			

Hinweis: In obiger Berechnung sind die beiden Dachterrassen zu 100% ausgewiesen, während die beiden Erdgeschossterrassen gänzlich fehlen. Die Terrassen fließen jedoch in diesem Gutachten nur zu 15% in die Wohnfläche ein. Außerdem enthält die „Küche“ auch den Technikraum der Klimaanlage, den ich in diesem Gutachten flächenmäßig nicht berücksichtige.