

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einer Villa nebst Einliegerwohnung bebauten Grundstücks
Duvestedter Damm 21 in 22397 Hamburg-Duvenstedt
unterstellt mietfrei und zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024

1.290.000,- EURO

802 K 27/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / IX mit 48 Seiten zuzüglich 20 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist das bebaute Grundstück „Duvenstedter Damm 21 in 22397 Hamburg-Duvenstedt“. Typologisch existiert eine Villa des Ursprungsbaujahres 1938 mit 2 Vollgeschossen, teilausgebautem Walmdach, Kellergeschoss, Einliegerwohnung und 2 Kellergaragen.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Duvenstedt, Blatt 2005 und besteht aus dem Eigentum an den insgesamt 1.648qm großen Flurstücken 3006/2980/1499 der Gemarkung Duvenstedt. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlagen wurde ermöglicht. Das Gebäude verfügt über eine mittlere/ältere Ausstattung und befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Kessel 1988, Brenner 2013); Warmwasserbereitung über ein elektrisches Speichergerät bzw. Durchlauferhitzer. Die Wohnfläche beträgt ca. 257qm; sie ist verteilt auf 1 Haupt-/1 Einliegerwohnung, 7,5 Zimmer sowie 4 Sanitär-, 2 Küchen-, Flur- bzw. Nebenräume. Nutzflächen existieren im Keller-/Dachgeschoss und in 2 Kellergaragen.

Es wurden Mietverhältnisse für Teilbereiche sowie eine Eigennutzung mitgeteilt. Es bestehen Genehmigungs- bzw. Nutzungsvorbehalte sowie Bebauungspotentiale.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.290.000,- € * (unterstellt vertrags-/mietfrei)
1.250.000,- € (inkl. Vermietungsabschlag)

Kennzahlen*: 5.019,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
87,9 % Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
793.627,- € Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
40 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
08.01.2024 Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	29
4.3 Ertragswertermittlung	33
4.4 Vergleichswertermittlung	37
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	39
5.2 Plausibilitätsprüfung	40
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	43
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	47
7. Verzeichnis der Anlagen	48



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg vom 05.10.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Barmbek	Duvenstedt / Blatt 2005 / Bestandsverzeichnis
Nr. 4	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Duvenstedt
• Flurstück/e	3006 (1) / 1499 (2) / 2980 (3)
• Wirtschaftsart/Lage	(1) Gebäude- und Freifläche Wohnen, Duvenstedter Damm 21 (2) Hofraum, Duvenstedter Damm 21 (3) Gebäude- und Freifläche ungenutzt, Duvenstedter Berg, westlich Duvenstedter Damm 21
• Größe	1.648 qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei Beteiligten/Bevollmächtigten mit Einwurfeinschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 08.01.2024. Anwesend zum Termin waren die Eigentümerinnen Abt. I/Nr. 3b und Nr. 2 zu 3a, der Mieter der Einliegerwohnung (zeitweilig) und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlage ebenso.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen von o.g. Eigentümerinnen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen, ein Energieausweis sowie 2 Mietverträge vor.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

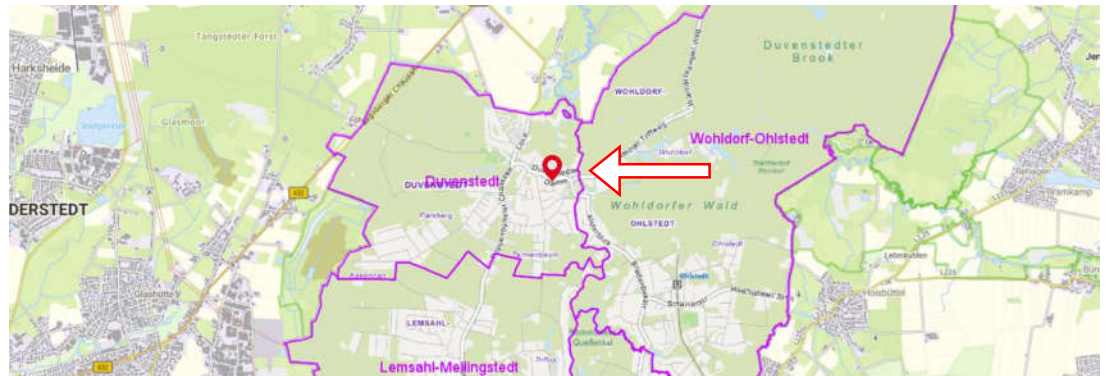


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Duvenstedt, ca. 19,0km nördlich des Stadtzentrums, ca. 0,9km südlich der Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein und ca. 400m nordöstlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

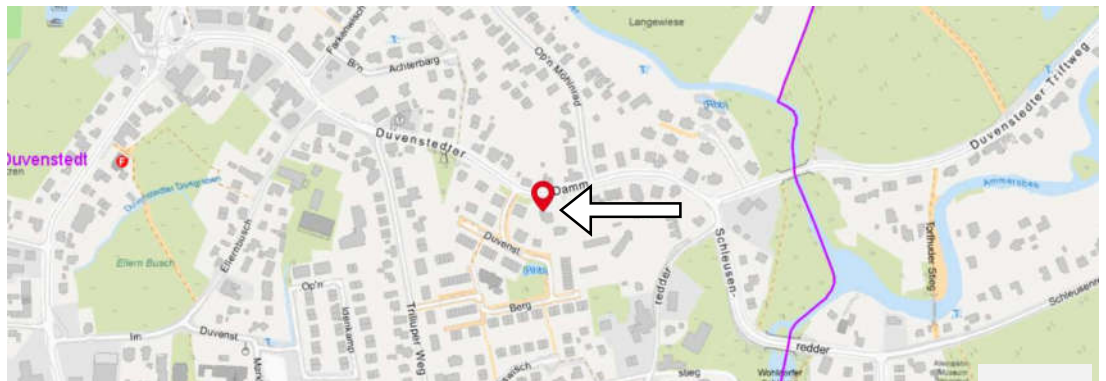
Siedlungsgefüge Der Stadtteil zählt zu den sog. Walddörfern und wird geprägt von einer geringen Bebauungsdichte durch Einzel-, tw. historische Bauern- und Mehrfamilienwohnhäuser, vom Gewerbepark Wragekamp sowie der Nähe zu mehreren Natur-/Landschaftsschutzgebieten. In Duvenstedt leben bei einem positiven Wanderungssaldo rd. 6.000 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil. Im Stadtteil/-zentrum befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 7,5km entfernt liegt das EKZ „Alstertal“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich das Naturschutzgebiet „Diekbek“ an (ca. 0,3km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 10,9km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 17,5km (A7: Quickborn), zur Bahnhaltestelle ca. 2,4km (U1: Ohlstedt) und zum Linienbus ca. 0,2km (176, 276, 478: Trilluper Weg). Eine Anbindung an den weiteren Stadt- raum besteht z.B. über die Poppenbütteler Chaussee (ca. 0,6km); die Verkehrslage ist mäßig.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im Osten von Duvenstedt zwischen dem „NSG Diekbek“ im Norden, der Wohldorfer Schleuse im Osten und der Grünanlage Ellernbusch bzw. der Stadtteilmitte nach Westen.



Stadt-/Geobasiskarte © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Duvenstedter Damm“ bildet die Verlängerung der Poppenbütteler Chaussee nach Osten und ist am Standort als 2-spurige Bezirksstraße mit tw. höherem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von i.W. geringer baulicher Verdichtung durch 1-/2-geschossige, tw. historische Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser neuerer Baujahre auf größeren Grundstücken geprägt; störende Gewerbenutzungen existieren keine (vereinzelt kleinere Ladengeschäfte). Ca. 150m nach Süden befindet sich eine neuere Reihen- bzw. Doppelhaussiedlung. Strukturelle Leerstände sind nicht erkennbar. Der Grünbezug in der Straße ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand nicht vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohnlage zu qualifizieren. Duvenstedt verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale i.W. über einen gehobenen Sozialstatus. Bezogen auf den Stadtteil ist die Lage durchschnittlich; bevorzugter sind östliche Bereiche nahe dem Alsterlauf (z.B. Rögenort, Alsterallee). Ein i.W. attraktiver Quartierscharakter mit Wohnbauten sowie die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und zu Naherholungsgebieten sind positiv; nachteiliger ist die mäßige Verkehrs-/ÖPNV-Anbindung.

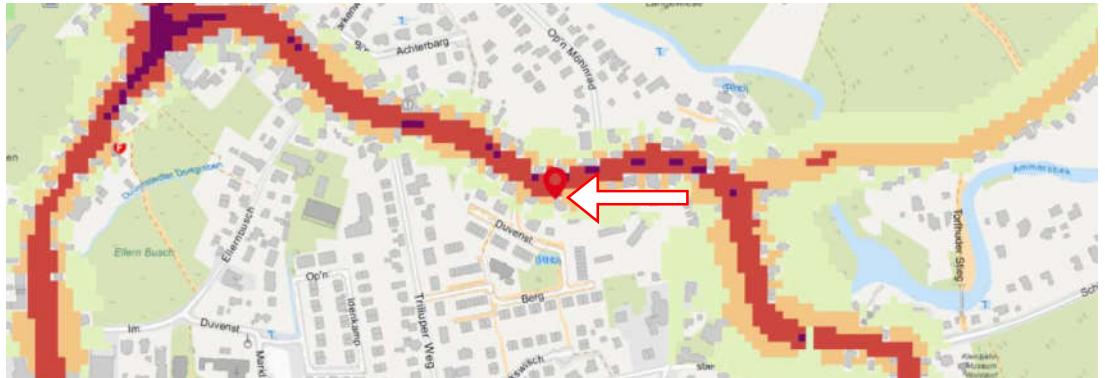
Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 539,46; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss Hamburg klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im knapp mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine durchschnittliche, dezentrale Lage im Stadtgebiet vor.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Die Flurstücke 3008/1499/2980 liegen an/nah einer nicht verkehrsberuhigten, frequentierten Bezirksstraße mit gesamtstädtischer Bedeutung (> Verbindung der Poppenbütteler Chaussee im Westen mit Schleusenredder/Duvenstedter Triftstraße im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für den nördlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 65-69 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 55-59 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm m.A.n. etwas erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstücke ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5-7m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 4,50m uG ein sandig-schluffiger/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 16.11.2023 existieren für die Flurstücke 3008 / 1499 / 2980 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen. Ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 11.07.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II Grundbuch von Duvenstedt / Blatt 2005

- Nr. 3/BV 4 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 3 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese sind gesondert zu würdigen.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke 3006/1499/2980 liegen im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Duvenstedt“
• Ausweisung	W - 2 - o
• Feststellung	14.01.1955
• Planrecht	in Verbindung mit der BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für die o.g. Flurstücke gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (mit Grenzabstand). Zudem bestehen hier Ausführungsvorschriften: 1.) das reine Wohngebiet ist besonders geschützt, 2.) gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig, 3.) die Mindestgrundstücksgröße soll 1.000qm bei offener Bauweise nicht unterschreiten sowie 4.) je Grundstück werden im W2o-Gebiet bis zu 2 Wohnungen zugelassen.

Nach §10.4 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen. Kleinere Läden, kleine nicht störende handwerkliche Betriebe, Wirtschaften und Garagen können zugelassen werden (ist hier tw. ausgeschlossen). Nach Baustufentafel in §11 Spalte 8 BPVO ist eine bebaubare Fläche von 3/10 zulässig, sofern keine Baulinien bzw. Baukörperausweisung festgesetzt sind. Für die Berechnung



der bebaubaren Fläche gilt der hinter der vorderen Bau-/Straßenlinie liegende Grundstücksteil; wo solche nicht vorhanden sind, ist die Gesamtgrundstücksfläche maßgeblich. In Gebieten der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Laut Bauprüfdienst 7/2016 sind Einschränkungen bezüglich der Wohnungsanzahl und der Mindestgrundstücksgröße unwirksam, wenn sie flächendeckend für den gesamten Baustufenplan festgesetzt wurden. Rechtskraft haben solche Regelungen nur, wenn sie sich auf zeichnerisch besonders abgegrenzte schutzwürdige Bereiche beziehen (laut Bauprüfungsabteilung Wandsbek ist dies hier nicht der Fall). Beschränkungen ergeben sich nur aus der zulässig bebaubaren Fläche gemäß Baustufentafel. Die Wohnungszahl- bzw. Grundstücksbegrenzung ist somit obsolet; Neubebauungen im Umfeld bestätigen dies. Die vorhandene Grundstücksbebauung unterschreitet die bebaubare Fläche (> Nutzungspotentiale: Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

■ Entwicklungszustand des Grundstücks

Die Flurstücke 3008 / 1499 / 2980 sind i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

■ Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Es wurden keine Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs- bzw. Sanierungsverfahren, Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote nach §175f BauGB oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt. Laut Denkmalliste vom 12.06.2023 existiert keine Eintragung als Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles.

Die Flurstücke 3008/1499/2980 liegen laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; in Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



Baulandmobilisierungsgesetz / Umwandlungsverbot

Mit Wirkung vom 24.07.2021 hat der Senat die „Verordnung über die Bestimmung der FH Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB“ beschlossen. Sie dient der Wohnungsbauförderung i.S.d. Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021.

Mit der Ausweisung wurde die Voraussetzung für den Erlass der „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ geschaffen. Die Verordnung macht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch außerhalb von Sozialen Erhaltungsgebieten abhängig vom Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Die Verordnung betrifft nur Gebäude mit > 5 Wohneinheiten und ist gültig bis 31.12.2025.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 07.11.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauakte	Bauabschnitt 1
• 04.1938 (00314/38)	Genehmigung: Einzelwohnhaus mit Arztpraxis (nebst Kellergarage) (Gebrauchsabnahme: 09.1938)
• 04.1975 (00043/75)	Genehmigung: Kellergarage mit Terrassendach
• 04.1977 (00072/77)	Genehmigung: Aufstellung von 4 Öltanks in vorhandenem Kellerraum

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für die Grundstücke vor. Erwähnt wird, dass die Bauakte keine Vorgänge zur Verlängerung der Kellergarage, der Nutzung der Praxis als Einliegerwohnung sowie der Umnutzung/Erweiterung des Dachgeschosses im vormaligen „Bodenraum“ enthielt. Diesbezüglich bestehen Genehmigungs-/Nutzungsvorbehalte (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für die Flurstücke 3008/1499/2980 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 17.07.2023 keine Baulast verzeichnet; laut Bauakte ist die Benutzung einer Sielanschlussleitung auf dem Flurstück 1529 durch begünstigende Baulast gesichert. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag im Hauptgebäude von 2 Eigentümerinnen genutzt und auskunftsgemäß tw. vermietet. Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt; Vertragsverhältnisse werden gesondert gewürdigt (> Abschnitt 5.3).

Einliegerwohnung Laut Vertrag besteht über die „Einliegerwohnung Seitenflügel Erdgeschoss vorn rechts“ seit dem 15.02.2016 ein unbefristeter, auskunftsgemäß ungekündigter „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“. Die Mietsache umfasst 2 Zimmer nebst Küche/Nebenfleichen; die Wohnfläche wurde mit „ca. 47qm“ beziffert. Es handelt sich um die als Praxisräume genehmigten Flächen. Eine Wertsicherung ist nach §§ 558, 559 BGB vereinbart. Laut Vertrag war eine Mietkaution in Höhe von 1.080,- € zu zahlen. Mietpartei ist 1 Person.

Teilfläche Laut Vertrag besteht über „eine Wohnung im 1. Geschoss, bestehend aus 1 Zimmer“ seit dem 01.12.2023 ein unbefristeter, auskunftsgemäß ungekündigter Mietvertrag zur Nutzung zu Wohnzwecken. Die Wohnfläche wurde mit „ca. 7qm“ beziffert; laut Mieterin soll es sich um den Raum im nordwestlichen Bauabschnitt hinter der DG-Treppe handeln. Eine Wertsicherung, Mietkaution oder Betriebskostenvereinbarungen sind mir nicht bekannt. Mietpartei ist 1 Person (innerfamiliär); der Vertrag ist von 2 der 4 Eigentümer unterschrieben. Die Parteien verzichten beiderseits auf ihr ordentliches Kündigungsrecht bis zum 01.12.2026.

Art/Lage	Wertsicherung	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
Einlieger	§558, 559 BGB	15.02.16	-	47,00	7,66	130,0	2,77	360,0
Sonstiges	-	01.12.23	-	7,00	6,00	0,0	0,00	42,0
				54,00	7,44	130,0	2,41	402,0
PKW-Stellplatz				0 Stk.	0,00			0,00
Summe, rd.								402,0

Mietertrag, nettokalt, €/Jahr

4.824,0



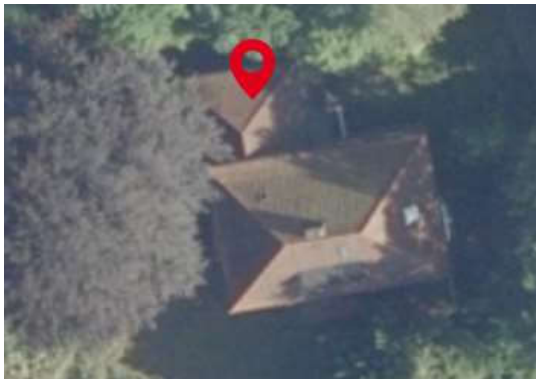
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1938 mit 1 Hauptwohneinheit, 1 Einliegerwohnung (Praxisfläche), 2 Vollgeschossen, Kellergeschoss, zu Wohnzwecken teilausgebautem Walmdach sowie 2 Kellergaragen. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang, Treppenhaus und 1 Kellerausgang.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen ebenso. Dachstuhl/-eindeckungen/Abseiten, tw. Grundstücksflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bereiche waren nicht/unvollständig einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch einen 1-geschossigen Anbau mit Eingangstreppe gegliedert. An der Garten-/Südseite existiert eine Dachgaube; an der Ostseite ein Erker mit Dachbalkon. Die Fassadenansichten sind in rotem Ziegelstein mit profiliertem Dach-/Holzgesims und tw. Holzverkleidung (Gaube) ausgeführt.

Fassade/Rohbau Außenwände EG: 38cm bzw. OG: 28cm Mauerwerk/2-schalig (auskunftsgemäß ohne Dämmung); KG: 33-45cm Mauerwerk auf Betonfundamenten. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion mit Einschub/Lehmfüllung (über KG+EG+OG).

Dach/-indeckung Walmdach in Holzkonstruktion ohne Drempe, Tonziegeleindeckung (Anbau mit Betondachsteinen) und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Dachgeschoss/-stuhl mit Dämmung (auskunftsgemäß 1970f eingebaute Mineralwolle, nicht einsehbar).

Fenster Wohnräume mit Holz- bzw. Kastenfenstern (Isolierverglasung 1980f bzw. Einfachverglasung 1938; überwiegend mehrflügelig bzw. im Wohnzimmer mit größerer Schiebetür von 2004). Es existieren tw. Fenstertüren, mehrere Dachflächenfenster sowie einige Metallaußengitter; im KG sind einfachverglaste Holzfenster (1938) vorhanden.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügeliges Holzrahmentürblatt mit Einfach-/Glasfüllung und Zier-/Metallgitter. Haupttreppe als Weichholz-/Wangenkonstruktion (Holzstufen mit Textilläufer; Ziergeländer/Handlauf in lackiertem Holz). Zum Keller führt eine Betontreppe; zum DG und Spitzboden eine Weichholz-/Wangentreppe (tw. mit Textilläufer).

Sonstige Bauteile Flachdachgaube mit Bretterbekleidung; Balkon mit Metallgeländer

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Windfang mit Keramikfliesen als Fußboden und Natursteinplatten/Solnhofer (ca. 1,5m hoch), Strukturtapete sowie Profilleisten als Wand-/Deckenbelag. Treppenhaus/-flure mit Natursteinplatten/Solnhofer (EG) bzw. Pitchpine-Dielen (OG) als Fußboden, Strukturtapete als Wand-/Deckenbekleidung sowie Profilleisten. Weiter existieren:

Innentüren Wohnungseingänge als leichte Holz-/Rundbogentür mit Strukturglasfüllung und Sprossen (Hauptwohnung) bzw. als glattes Türblatt in Holzzargen. Zimmertüren i.W. als leichte, ältere Span-/Konstruktionen (glatte/lackierte Türblätter und Zargen); zum Wohnzimmer als Rahmentür mit Strukturglasfüllung/Sprossen.

Oberflächen Wohnräume mit Eichenstabparkett (Fischgrätverband) bzw. Solnhoferplatten (Halle), Laminat (Einlieger), Pitchpinedielen/Auslegware (OG) bzw. Auslegware (DG) als Fußboden, Struktur-/Rauhfaser tapete mit Latex-/Anstrich als Wand-/Deckenbelag sowie Profilleisten. In einigen Räumen existieren Bretterdecken; im Wohnzimmer eine Spaltklinkerwand.

Sanitär Nasszellen mit verschiedenen, mittelformatigen Keramik-/Dekorfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (umlaufend ca. 1,50m/DG raumhoch, sonst Rauhfaser tapete) sowie mit mittlerer Ausstattung (eingeflieste Wanne ohne Spitzschutz im OG, Duschkabine im DG, offene Duschtasse in Einliegerwohnung; i.W. Stand-WC's mit Aufputz-Spülkästen, Handwaschbecken mit tw. Unterbauschränken, übliche Armaturen).



Küche Ausbau mit PVC-Belag als Fußboden, farbiger Dekor-/Keramikfliese als Wandschild in der Hauptwohnung (sonst Gewebe-/Rauhfaser tapete) und knapp mittlerer Ausstattung (Arbeitsfläche in Natursteinoptik, Unter-/Oberschränke mit Kunststofffronten, Metallspüle, Dunstfilter, übliche Elektrogeräte; ältere EBK/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Ölzentralheizung (Baujahr Kessel 1988, Brenner 2013), ältere Rippen-/Plattenheizkörper und Leitungen tw. als Aufputzinstallation. Im DG und in der Einliegerwohnung existieren tw. neuere Konvektorheizkörper. Warmwasserbereitung über elektrisches Speichergerät/Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG mit Zähler, ältere Unterverteilung mit Schrank, Automatenicherungen, Unterputzinstallation in Wohngeschossen, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion und üblicher Ausstattung. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung. In der Hauptwohnung existiert eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern.

Nebenflächen Keller: Ausbau mit Estrich bzw. Keramikfliesen als Fußboden, verputzte Mauerwände, tw. gespachtelte Decken, Holz-/Metalltüren, einfachverglaste Holzfenster bzw. Außeneingangstür in Metall. Es existiert eine Waschküche mit Keramikfliesen und Heizkörper.

Spitzboden: Zugang über o.g. Wangentreppe im DG-Arbeitszimmer zu einer Galerie mit Holzbrüstung bzw. über eine Anstalleiter im Abstellraum; Ausbau mit Auslegware auf Dielenboden, Plattenbekleidung/Tapete an Dachschrägen und Dachflächenfenster.

Sonstige Bauteile Offener Kamin im Wohnzimmer; Balkon mit Fliesenbelag

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Maschendrahtzäune, Mauerpfeiler) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonplatten angelegte Freiflächen/Wege/Stufen. Vor der Einliegerwohnung befindet sich eine kleine Terrasse mit Betonplatten.

Außenanlagen Eingangs-/Podesttreppe mit Mauerbrüstung und 4 Granitstufen/-belag; Terrasse vor der Hauptwohnung mit Spaltklinkerbelag und seitlicher Ummauerung (ca. 3,5m x 3,4m überdacht), Kelleraußentreppe mit Betonstufen und Dach in Alu-/Glaskonstruktion.

Nebengebäude Keller- bzw. Anbaugarage als Mauerwerkskonstruktion mit Verblender. Ausbau mit elektrischen Schwenktoren, Estrichboden, Sichtmauerwerk mit Anstrich, einfachverglastes Metallfenster und Metalltür zum Kellerflur.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1938 Ursprungsbaujahr
- 1974–1980 Anbau Garage, Terrassendach, Ausbau DG
- 2004, 2013 Erneuerung Wohnzimmerschiebetür und Öl-Brenner

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Ein Energieausweis von 2009 nennt als Endenergiebedarf 317,5 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung.

- Die Dacheindeckung stammt aus älteren Zeiten; mit Ausnahme der stark verwitterten Holzschalung der Dachgaube und einer defekten Schornsteineinfassung (> Feuchtigkeit am Schornsteinzug im Spitzboden) waren keine größeren Schäden erkennbar. Die Dämmung ist vergleichsweise unterdurchschnittlich und genügt nicht mehr heutigen Anforderungen.
- An den Fassaden sind diagonale Risse an Fensterstürzen, tw. Abplatzungen an Klinkern und Verwitterungen/Anstrichschäden an Dach-/Holzgesimsen erkennbar. Der energetische Zustand der Außenwände ist unterdurchschnittlich und genügt nicht mehr heutigen Anforderungen. Die o.g. Risse sind alterstypisch; größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt. Nahezu alle Fenster stammen aus den Baujahren 1938 bzw. 1980, weisen Anstrich- bzw. Holzschäden an Außenrahmen auf und sind wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß.
- Die Haupt-, Wohnungseingangs- und Kellertüren stammen aus älteren Baujahren (ca. 1975f) und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch nicht mehr heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus wurden keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung ist älter.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren in Wohnräumen weisen i.W. übliche Gebrauchsspuren auf, diverse Wandbeläge (> Strukturtapeten, Klinkerwand), Auslegware und Bretterdecken sind nicht mehr marktüblich. In mehreren Räumen waren Risse an Decken/Wänden erkennbar; an der westlichen Wohnzimmeraußenwand der Einliegerwohnung ein Feuchtigkeitsschaden.



- Die Bäder stammen an Raumboflächen/Zubehör aus älteren Zeiten (DG-Bad: 1990f, sonst ca. 1960er); die farbigen Dekorfliesen entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen und der Objektstandard ist für die Lage unterdurchschnittlich. Dies gilt auch für Küchenausstattungen und -ausbauten. In der Hauptwohnung existieren Feuchtigkeitsschäden am Fenster.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-/Abwasserleitungen vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Heizrohre/-körper und die Elektroverteilung/Schalter wurden ca. 1975f erneuert; zuletzt vereinzelt Konvektoren und der Ölbrenner 2013. Die Heizungs-/Sanitärinstallationen sind überaltert, tw. schadhaft bzw. nicht objektgerecht; diverse Heizkörper korrodieren. Es fehlen Verbrauchserfassungsgeräte. Auskunftsgemäß sind im OG-Bad tw. Bleileitungen vorhanden und Abwasserrohre verstopft (ungeprüft).

Nebenflächen Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und ist i.W. nutzungstypisch; eine Deckendämmung existiert nicht. Unterhalb des Eingangspodests (s.u.), im Öltankraum hinter der 2. Kellergarage und im nordwestlichen Abstellraum waren deutliche Feuchtigkeitsschäden an der Decke erkennbar; im Tankraum stand ca. 2cm hoch Wasser (Ursache ungeprüft). Tw. sind Nagekäfer-/Ausfluglöcher in Holzregalen/-möbeln vorhanden.

Spitzboden: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und ist i.W. nutzungstypisch; am Schornsteinzug/Ausstiegfenster existiert ein Feuchtigkeitsschaden mit Pilzbefall an der Innenverkleidung. Dachstuhl/Abseiten waren nicht einsehbar.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand (soweit im Schnee erkennbar); das Eingangspodest und die südliche Terrasse sind schadhaft (in den darunter liegenden Kellerräumen sind deutliche Feuchtigkeitsschäden bzw. Betonabplatzungen an Decken/Wänden erkennbar). Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor; auskunftsgemäß erfolgt derzeit eine Mitbenutzung der Abwasserleitungen im Flurstück 1529. Laut eines vorgelegten Angebots einer Fachfirma besteht Sanierungsbedarf. Die Garagen befinden sich in einem einfacheren, nutzungstypischen Zustand.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Für Bauschäden und wirtschaftlich/rechtlich notwendige, sog. nicht disponible (unabweisbare) Maßnahmen ist eine Wertminderung anzusetzen; ebenso für Modernisierungsdefizite, die über allgemein akzeptierte Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen.

V.a. bei Rendite-/Gewerbe- und älteren Bestandsgebäuden treten heterogene Zustandsmerkmale bzw. „gestreckte“ Erneuerungsintervalle verbreitet auf; gleichwohl führt die Überalterung von maßgeblich nutzungs-/ertragsrelevanten Bauteilen auch hier zu Wertabschlägen.



Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde umfassender Investitionsbedarf bekannt; dieser betrifft Instandsetzungen, energetischen/haustechnischen Modernisierungsrückstau sowie dekorative Überalterungen. Viele Bereiche genügen nicht mehr den hohen Ansprüchen an (repräsentative) Einzelwohnhäuser mit vergleichbarem Lagestandard; für Feuchtigkeitsschäden/Pilzbefall erfolgt ein Risikoabschlag. Der Zustand in Neben-/Garagenräumen begründet m.A.n. keinen Abschlag; der Ausbau entspricht hier marktüblichen Verhältnissen.

Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf (> Seite 5). Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Unabweisbare Maßnahmen bzw. im Gutachten als durchgeführt unterstellte Modernisierungen werden in voller Höhe angesetzt. Wertabschläge für überalterte oder mittelfristig erneuerungsbedürftige Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Fassade/Kern-/Einblasdämmung (Modernisierung; ca. 356qm)	1,00	15.000 €	15.000 €
• Haus-/Keller-/WHG-Türen (Modernisierung; 4 Stk.)	1,00	12.500 €	12.500 €
• Dachdeckung/Gesims/Schornstein (Instandsetzung + Gerüst o.ä.)	1,00	12.500 €	12.500 €
• Dach/Dämmung (Modernisierung)	1,00	15.000 €	15.000 €
• Sanitärräume EG+OG (Modernisierung)	1,00	20.000 €	20.000 €
• Raumboflächen EG-DG (Überalterung; ohne Bäder)	0,65	20.000 €	13.000 €
• Installationen/Heizkörper (Modernisierung)	1,00	17.500 €	17.500 €
• Installationen/Heizungs- und WW-Anlage (Modernisierung)	1,00	30.000 €	30.000 €
• Fenster (Modernisierung; 40 Stk.; 14 klein, 18 mittel, 8 größer)	1,00	70.000 €	70.000 €
• Außenanlagen (Instandsetzung Eingang/Terrassendach)	1,00	10.000 €	10.000 €
• Außenanlagen (Instandsetzung Grundleitungen anteilig)	1,00	10.000 €	10.000 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Feuchtigkeit)	10,0%	225.500 €	22.550 €
			= 248.050 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	1	1	= 248.050 €
Summe			248.050 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,65
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75	0,15
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Summe	257,0 qmWF	970 €/qm =	248.050 €
--------------	-------------------	-------------------	------------------

Wertminderung, gerundet 250.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit detaillierten Maßketten; aber keine Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche. Laut Bauantrag vom 21.02.1938 existieren rd. 189qm Grundfläche im EG bzw. rd. 147qm Wohnfläche (= 189qm x 0,78 Umrechnungskoeffizient, ohne Treppenabzug). Von den Beteiligten wurden keine Flächenangaben zur Verfügung gestellt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Relevante bauliche Abweichungen bestehen im DG; die vorliegenden Pläne/ Maße werden ansonsten als hinreichend genau herangezogen.

Für die ehemalige Praxisfläche wird eine Nutzungsgenehmigung als Einliegerwohnung unterstellt. Die Grundfläche des (tw. umgenutzten) Dachgeschosses wird zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet; die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließungsart, lichte Höhe, Belichtung und Rettungsweg werden nicht vollständig erfüllt. Ein Ansatz für den Spitzboden (H: 1,69m) die Gartenterrassen oder den schmalen Balkon im OG wird nicht für marktgerecht gehalten. Es werden zugrunde gelegt:

• Bebaute Grundfläche (EFH+Garage, ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		217 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		387 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		535 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,23
• Wohnfläche (EG, rd.)	23,7%	89,3 qm
• Wohnfläche (OG, rd.)	26,9%	101,3 qm
• Wohnfläche (DG, rd.)	6,0%	22,7 qm
• Wohnfläche (Einlieger, rd.)	11,6%	43,8 qm
• Nutzfläche (KG/DG/SB, rd.)	23,6%	129,9 qm
Summe	100,0%	386,9 qm
Nebengebäude Nutzfläche (Garage/TankR, rd.)		27,9 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		257,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1938 mit 2 Kellergaragen. Es umfasst 2 Wohneinheiten mit rd. 257qmWF verteilt auf insgesamt 8,0 Zimmer, 2 Küchen, 4 Sanitärräume und Flure (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Aufzug, eine Galerie im OG bzw. eine Treppe zum Spitzboden. Die Grundrisse sind über zentrale Flure organisiert; es existieren keine Durchgangs-/, „gefangenen“ Zimmer. Das Wohn-/Esszimmer ist zum Garten ausgerichtet und mit der separaten Küche verbunden. Eine Terrasse ist nach Süden orientiert und vom Wohnzimmer zugänglich; das Kellergeschoss auch von außen. Abstellflächen existieren im Keller, im Spitzboden und in den Garagen (mit direktem Hauszugang).

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Einzelwohnhaus mit baujahrestypischen Stilelementen in durchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden durchaus erfüllt. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß und weist einen recht geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Haus verfügt über eine mittlere/ältere Ausstattung, eine überdurchschnittliche/lagegerechte Wohnfläche und genügt i.W. gehobenen Nutzungsanforderungen (Einliegerwohnung: einfach). Aus typologischer Sicht sind ein groß bemessener Wohn- und Essbereich (rd. 58,5qm), üblicher Bewegungsraum in den Bädern sowie ein recht hoher Nassraum- und Fensteranteil vorhanden. Die Belichtung erfolgt in den Haupträumen von Süden; in der Einliegerwohnung von Norden/Westen. Es existieren Gartenflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit) und gut anfahrbare Garagen. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Attraktive Wohnhausarchitektur („Klinkervilla“) und einfachere Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit höherem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische großzügige Raumproportionen (Einlieger/DG kompakt)
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (alle Bäder mit Fenster)
- Raumhöhen: 2,81m (EG/OG) / 2,34m (DG; Schrägen niedriger/Gaube 2,10m) / 1,96–2,09m (KG)

Als nachhaltige/beste Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zum Eigengebrauch bzw. für die Praxisfläche eine genehmigte Vermietung als Einliegerwohnung unterstellt. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; die Grundrisse bieten ausreichend Nutzungsperspektiven (nach Investitionen). Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. etwas erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

gehoben



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird für das Wohnhaus 1938 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 86 Jahren Baulalter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	(fiktiv Dämmung)	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	(fiktiv Ab-/Wasser)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	(fiktiv Kerndämm.)	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	(fiktiv)	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					11,5

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **40 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert für die Bestandsnutzung herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	650qm / -
• Richtwertgrundstück	Duvenstedter Damm 13
• BRW-Nr.	011 36 060

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage) 761,90 €/qm

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / Einzelhäuser
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Duvenstedter Damm 13
• BRW-Nr.	012 36 060

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage) 721,12 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Die Ausgangsrichtwerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich für den EFH-Richtwert folgende Änderungen ergeben: 1.2022: 840,- €/qm (-9,3%); 12.2020: 661,- €/qm; 12.2019: 549,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (1499, 2980, 3006 = 1.648qm) angesetzt. Da qm-Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bauart/Gebäudestellung abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 36 060) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 595,98 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen.

- Im Bewertungsfall ist keine Anpassung für die leichte Hanglage anzusetzen; Gründungsmehraufwand und Nutzwertvorteile gleichen sich aus. Gleiches gilt für die ungünstigen Flurstückszuschnitte (1499, 2980); hier wird eine „Begradigung“ der Grenzverläufe durch Vereinigung im Grundbuch sowie eine Verschmelzung im Liegenschaftskataster unterstellt.
- Eine Anpassung ist für die überdurchschnittliche Grundstücksgröße erforderlich. Der o.g. EFH-Ausgangswert berücksichtigt zwar die Größenabweichung, unterstellt aber eine Qualität als Bauland. Dies ist hier nicht sachgerecht. Flächen, die im räumlichen Zusammenhang zu einem Baugrundstück liegen, aber das Maß eines lageüblichen Hausgartens deutlich übersteigen oder nur naturbezogen/nicht selbständig genutzt werden können, sind in der Praxis nach Definition des Gutachterausschusses Hamburg als „Erweiterte Hausgärten“ einzuordnen.

Die Bemessung der lageüblichen Hausgärten wird anhand der Baublöcke „Duvenstedter Damm 2-29 bzw. 10-36“ bestimmt; laut geoportal-hamburg.de beträgt die mittlere Grundstücksfläche hier rd. 1.008qm und die Grundflächenzahl rd. 0,19. Im Bewertungsfall ergibt sich eine Übergröße von rd. 640qm (= 1.648qm - 1.008qm). Eine Alternativberechnung anhand der planungsrechtlich „notwendigen“ Grundstücksfläche erfordert eine Grundstücksgröße von rd. 723qm (= bei 217qm realisierte Grundfläche : 0,30 „GRZ zulässig“). Wird die lageübliche GRZ zugrunde gelegt, beträgt der „Erweiterte Hausgarten“ rd. 506qm (= 1.648qm - (217qm : 0,19)). Letztlich wird der Mittelwert aus beiden Werten angesetzt (= 573qm).

„Hausgärten“ weisen keine Bauerwartung und je nach Nutzwert einen Bodenwert von i.d.R. 10-30% des größenbezogenen Baulandbodenwerts auf. Im Bewertungsfall wird aufgrund der Lagequalität und des recht hohen Größenanteils ein Ansatz von 20% für marktgerecht gehalten.

Bauland EFH, 1.075qm (= 1.648qm - 573qm, größenangepasst)	=	667,14 €/qm
Erweiterter Hausgarten, 573qm (= 20 % von 667,14 €/qm)	=	133,43 €/qm



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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Nutzungstypologische Alternativen bestehen darin, auf dem Grundstück unter Einhaltung der zulässigen „bebaubaren Fläche“ von 3/10 bzw. 30% entweder Reihenhäuser auf real bzw. ideell geteilten Flächen analog zu Duvenstedter Damm 13a-c, 15a/b bzw. Duvenstedter Berg 7-21 oder ein Mehrfamilienhaus zu errichten (> BS-Plan ohne Wohnungszahlbegrenzung).

Für eine Reihenhausbebauung wird ein straßenbegleitender Baukörper in Ost-West-Richtung als realisierbar unterstellt; unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände von 3,0m im schmalen nördlichen Grundstücksteil ließen sich ca. 16m ab Fahrbahn Duvenstedter Damm eine Zeile mit rd. 420qm Grundfläche (= 28,0m x 15,0m) bzw. 5 Reihenhäuser a' rd. 5,60m Achsmaß errichten. Ob ein nach Süden gestaffelter Baukörper zwecks Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche von rd. 494qm (s.u.) möglich ist, muss von Fachbehörden beurteilt werden. Letztlich werden Grundstücksteilflächen von jeweils rd. 329qm (= 1.648qm : 5) unterstellt.

Für ein Mehrfamilienhaus wird von einem Maß der baulichen Nutzung bzw. einer „bebaubaren Fläche“ von 3/10 bzw. von 494qm Grundfläche (= 1.648qm x 0,30), von 2 Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf 2/3 bzw. 66% des darunter liegenden Vollgeschosses ausgegangen (ohne Spitzbodenausbau). Damit resultieren 1.317qm Geschossfläche (= 494 x 2 + 494 x 0,66) bzw. als WGFZ rd. 0,80 (= 1.317qmGF : 1.648qm Grundstück).

Bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen und Bautypologien bzw. die WGFZ resultieren hier – ohne zeitliche Anpassung – folgende gerundete Ausgangswerte:

Variante 1

EFH, Bauland (1.075qm x 667,14 €/qm)		717.176,- €
Erweiterter Hausgarten (573qm x 133,43 €/qm)	+	76.455,- €
Summe (= 481,57 €/qm); rd.	=	793.631,- €

Variante 2

5 Reihenhäuser, Bauland (5 x 329,6qm x 902,39 €/qm)	=	1.487.139,- €
---	---	---------------

Variante 3

Mehrfamilienhaus, WGFZ 0,80 (1.648qm x 1.075,35 €/qm)	=	1.772.177,- €
---	---	---------------



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der MFH-Ausgangswert liegt erheblich über dem Wert der aktuell realisierten Grundstücksausnutzung (EFH) und dem der 2. Variante (5x RH). Die Variante 3 wird als im fiktiven Neubaufall genehmigungsfähig unterstellt; die Abweichung ist zu berücksichtigen.

Sind bauliche Anlagen desolat/Grundstücke im Hinblick auf ihre mögliche/planungsadäquate Bebauung unwirtschaftlich genutzt, ist eine alsbaldige Freilegung indiziert (> Liquidationsobjekt i.S. des §8.3 ImmoWertV). Ist im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen ein Abbruch nicht bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, handelt es sich um ein sog. aufgeschobenes Liquidationsobjekt nach §43 ImmoWertV und es besteht eine befristete Unterausnutzung des Grundstücks.

Ist von einem Abriss auszugehen oder die Änderung baulicher Verhältnisse wirtschaftlich, wird der planungsadäquate Bodenwert angesetzt. Im Fall der aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich. Der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Werteeinfluss, der sich aus der zukünftigen Nutzbarkeit abzüglich Freilegungskosten ergibt, ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („boG“) zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall lassen der bauliche Zustand und das Umfeld mit einer Mischung aus Neu- und Altbauten m.A.n. keinen sofortigen Abbruch erwarten. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes zur Ausschöpfung des Bodenwertpotentials bietet sich strukturell/technisch nicht an. Im Hinblick auf die attraktive Architektur/Bausubstanz, den Nutzwert und die aktuelle Marktlage (> Nachfragerückgang, Risikoaversion bei Projektentwicklern) wird kein zeitnaher Abriss bzw. eine Weiternutzung nach Modernisierung/Revitalisierung unterstellt:

Planungsadäquater Bodenwert (MFH, WGFZ= 0,80)	=	1.772.177,- €
Realisierter Bodenwert (EFH + Hausgarten)	-	793.631,- €
Differenz	=	978.546,- €
Freilegungskosten (ca. 1.650m ³ Bruttorauminhalt x 40,- €/m ³), rd.	-	66.000,- €
	=	912.546,- €
Abzinsungsfaktor (bei RND: 40; Zinssatz 2,50% = $1/1+2,50\%^{40}$)	x	0,37243
Restnutzungsdauerabhängiger Werteeinfluss/-zuwachs	=	339.860,- €

Als mit dem Sachwertfaktor/Liegenschaftszinssatz modellkonform ist zunächst der realisierte EFH-Bodenwert zzgl. des abgezinsten Werteeinflusses als „boG“ anzusetzen. Überschreitet der planungsadäquate MFH-Bodenwert den marktangepassten Sach-/Ertrags-/Verkehrswert oder übersteigt der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag der baulichen Anlagen, ist zu prüfen, ob es sich um einen „alsbaldigen“ Liquidationsfall handelt.

Einfamilienhaus/Bestand (793.361,- € : 1.648qm =)	481,57 €/qm
MFH (WGZ 0,80; s.o.)	1.075,35 €/qm
Aufgeschobener Wertzuwachs (339.860,- € : 1.648qm =)	206,23 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 1499, 2980, 3006)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **761,90 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	650,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1648,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	481,57
Ausgangswert (€/qm)	=	761,90
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	481,57
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	481,57
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	481,57

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	793.627,4
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	1.648,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	481,57
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **793.627,4 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	793.627 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
Haupthaus	457qm	85,4%	2.481,- €/qm	2.119,- €/qm
Anbau	79qm	14,6%	2.105,- €/qm	294,- €/qm
Gesamt, rd.	535qm	100,0%		rd. 2.413,- €/qm
Plausibilisierung: (2.413,- €/qm x 535qmBGF) : 257qmWF =				rd. 5.023,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

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

Baunebenkostenzuschlag (17% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag) 0,0%



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

NHK-Zuschläge Ein besonderer Bauteil-Zuschlag wird für die überdachte Kellertreppe (5.000,- €) und den östlichen Spitzbodenausbau nebst Treppe (20.000,- €) angesetzt; die Gaube ist in den NHK bzw. der BGF hinreichend gewürdigt. Für sonstige Ausbauten (> EBK, Kamin Spitzboden) ist m.A.n. kein Zeitwert marktgerecht.

Außenanlagen Die Außenanlagen werden alters- und zustandsbedingt mit einem Zeitwertanteil von 6,0% vom Gebäudesachwert angesetzt (üblich: 2–8%). Ein Zeitwert-Zuschlag ist für die 2. Garage und die überdachte Terrasse marktgerecht (insgesamt 20.000,- €).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	25.000,- € / 20.000,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	6,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 538 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor (Wohnhaus)	0,500
--	--------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

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



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 590,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9876
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (1.435.832,- € / 1.062.536,- €)	x	0,9294
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 52,48%)	x	0,9590
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 1.648qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,8914
• Stadtteilfaktor	(Duvenstedt)	x	1,0020
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1919-1939)	x	0,9970
• RND-Faktor	(wenn RND 16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 40 + 1,065)	x	1,0130
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=257qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,3439
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (11,50 - 4,70) (IST-Punkte = 11,50; Mittel BJ-Klasse 1920-39 = 5,25)	x	1,0475
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	0,8950
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0150
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn EFH freistehend)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2023; Modellvorgabe)	x	0,9320
Sachwertfaktor		=	0,7459

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **0,80 / -20,0 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach §8 ImmoWertV sind objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind (z.B. Bauschäden, Mietbesonderheiten).

Werterhöhend (Bodenwertzuwachs > Abschnitt 4.1.2) **+339.860,- €**
Wertmindernd (Investitionsbedarf/Schäden > Abschnitt 3.2.2) **-250.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 1.315.955 €

		DD21	
NHK (€/qm/m ³)		2.413	
BGF / BRI (qm/m³)	x	535	
Besondere Bauteile (€)	+	25.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		1.315.955	

1. Altersminderung (€)	=	-657.978	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		40	
Minderung (%)		-50,00	

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	20.000	
Bauteile (€)		20.000	
Einrichtung (€)		0	

3. Außenanlagen (€)	=	40.679	
Zeitwert-Anteil (%)		6,0	

II. Gesamt-/Zeitwert = 718.656 € = 718.656 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 1.512.284 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		718.656	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 52,5%)	+	793.627	

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 1.209.827 €

Vorläufiger Sachwert (€)		1.512.284	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,800	
Zwischensumme		1.209.827	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 89.860 €

Werterhöhend (€)		339.860	
Wertmindernd (€)		-250.000	

Sachwert = 1.299.687 €

Sachwert, gerundet = 1.300.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1919-1948 / Feld „F2“)	41-66qm	7,92-10,83	9,38
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1919-1948 / Feld „K4“)	Ab 91qm	6,89-12,74	9,19
• IVD-Preisspiegel 2023, (Wohnwert einfach – sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 70qm	10,21-16,85	13,00
• Marktrecherche Wohnen (Haus, Stadtteil)	ca. 150qm	12,28-17,79	14,98

Die Wohnmiete wird unter Würdigung der Lage, unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, der Objektart/-größe, der absoluten Miethöhe und des Nutzwerts angesetzt. Ich halte für angemessen (inkl. KG/Nebenflächen und Garagen):

Mietansatz /Monat (Wohnen/Hauptwohnung)	3.000,- € (= 14,07 €/qm)
Mietansatz /Monat (Wohnen/Einliegerwohnung)	450,- € (= 10,27 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 1.000,- € angesetzt.

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

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen. Nach der ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmalern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen meist (deutlich) zu niedrig. Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 20,00 €/qm und für die Garagen je 100,- € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten 6.292,- € / 15,2 %

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der



Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage und je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss liegt kein im Bewertungsfall verwendbarer Liegenschaftszinssatz vor. Ersatzweise wird eine Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten, reinen Mehrfamilienhäusern herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 2,97 %. Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp und (unterstellter) Modernisierungsgrad positiv; das Entwicklungspotential und die Restnutzungsdauer sind neutral für das Risikoprofil. Die Nachfrage und Ertragsituation wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,00%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,97%	Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	-2,00 -0,50
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen)	15%	0,50 0,08
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	-1,00 -0,10
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	1,00 0,15
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	0,00 0,00
Summe		100%	-0,38
LSZ-Näherungswert, %			= 2,60

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (2,97%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der etwas niedrigeren Zinssätze für Einfamilienhäuser wird auf 0,25%-Punkte abgerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	41.400 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
Haupt-WHG	83,0%	87,0%	213,2 x	14,07 =	3.000,0		
Einlieger	17,0%	13,0%	43,8 x	10,27 =	450,0		
STPL (inkl.)		0,0%	2 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	257,0	13,42	3.450,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-15,2 % =	-6.292
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,4 % =	1.000
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	828
Instandhaltung (W)	20,00 €/qm	10,3 % =	4.264
Instandhaltung (STPL)	100,00 €/Stk	0,5 % =	200

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 35.108

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -19.841
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,50
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 793.627

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 15.267 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 383.252 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 15.267
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 40 x 25,103

IV. Ertragswert (vorläufig) = 1.176.879 €

Gebäudeertragswert (€) 383.252
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 793.627
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 89.860 €

Werterhöhend (€) 339.860
 Wertmindernd (€) -250.000

Ertragswert = 1.266.739 €

Ertragswert, gerundet	=	1.267.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt. Eingangsdaten/Zu-/Abschläge erfolgen gemäß den Angaben in [L4]. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche (> geoportal-hamburg.de; angepasst analog zu Abschnitt 4.1) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Urspursungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse und die Bautypologie. Die Einordnung der Ausstattung/Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen beehrter, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und den Modernisierungsgrad in Anlehnung an die Anpassungen im Sachwertverfahren ein Zuschlag (5,0%). Als maßgebliche Grundstücksfläche wird in dieser Formel die Baulandfläche (1.075qm) angesetzt; der Wertanteil des „Erweiterten Hausgartens“ als Sonderwert (76.455,- € = 573qm x 133,43 €/qm).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	4.858,82 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>	5.355	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 590 / 630) ^{0,6798}	=	0,956
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 86)	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 1.075)	=	1,071
Baujahresfaktor	BJ-Klasse 1930-39	= 0,951
Kellerfaktor	(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,83)	= 0,991
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 0,897
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosszahlfaktor	(bei 2 Vollgeschossen)	= 1,023
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(kein Wohnungseigentum)	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(freistehendes Einfamilienhaus)	= 1,000
Stadtteilfaktor	(Duvenstedt)	= 1,046
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2023)	= 1,159
Wohnflächenfaktor	(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,835, sonst 257,0 / 120) ^{-0,2855}	=	0,805
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	1.311.152 €
Spezifischer Gebäudefaktor (€)	4.858,82	
Objektgröße / qmWF	x 257,00	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x 1,050	
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	166.315 €
Werterhöhend (€)	25,9% = 339.860	
Wertmindernd (€)	-19,1% = -250.000	
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	5,8% = 76.455	
Vergleichswert	=	1.477.467 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.477.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart (> Eigennutzungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Ertragswert dient der Stützung. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Sachwert		1.300.000,- €
• Vergleichswert	+13,6 %	1.477.000,- €
• Ertragswert	-2,5 %	1.267.000,- €
Verkehrswert (vorläufig)	5.156,- €/qm	1.325.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonder-/Minderwerte)	4.808,- €/qm	1.236.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichspreise

Gebäudedefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.808,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der mittlere Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern im Jahr 2022 in Duvenstedt 1.071.000,- € (= 8.238,- €/qm bei rd. 130qm Wohnfläche); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1920-1939 in mittlerer Lage“ werden 5.565,- €/qm genannt (Spanne aus 32 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 1.185,- bis 9.000,- €/qm; [L4]). Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger (s.u.).

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichspreisen durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet. In diesem Bewertungssystem entspricht eine Summe von 50 „Wertpunkten“ dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteeinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt- und Preisdifferenz.

Das Verfahren basiert auf stadtteilbezogenen Angebots-/Marktdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L5]; vom Durchschnitt der Datenbasis abweichende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien, Grundstücks-/Größen und Zustandsmerkmale. Im Bewertungsfall erfolgen für die Wohnflächendifferenz sowie den (unterstellten) Modernisierungsgrad eine Korrektur von insgesamt +5,0%; für den „erweiterten Hausgarten“ ist ein Zuschlag marktgerecht (+76.455,- €).
- Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird ein Kontrahierungsabschlag in Anlehnung an eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft, die nachfolgenden Indexreihen und aus [L2] angesetzt (-5,0%).
- Die Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 242,- €/qmWF einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 4,7% auf. Die Ergebnisdifferenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -63.000,- € bzw. -5,1%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	5.245 €
LBS Hamburg AG	5.209 €
IVD Preisspiegel	4.844 €
Immowelt GmbH	5.156 €
Sonstige Marktdaten [L10]	5.521 €
Arithmetisches Mittel (AM)	5.195 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	241,7 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	4,7 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,29 60,7	Note Pkt.
1 - Lage	2,23		55,0 %	33,9		
Lage im Stadtteil	2,00	65,0	30,0	19,5		
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,50	57,5	10,0	5,8		
Immissionen / Verkehrslärm	2,50	57,5	10,0	5,8		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	57,5	5,0	2,9		
2 - Gebäude	2,25		20,0 %	12,3		
Bauart/Repräsentationswert	2,00	65,0	7,5	4,9		
Gestaltung/Zustand der Fassade	2,00	65,0	5,0	3,3		
Eingang/Treppenhaus	2,50	57,5	5,0	2,9		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	2,46		25,0 %	14,5		
Balkon / Terrasse / Garten	2,00	65,0	5,00	3,3		
Küchenausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5		
Sanitärausstattung	2,50	57,5	3,00	1,7		
Raumoberflächen	3,00	50,0	2,50	1,3		
Fenster	2,00	65,0	2,50	1,6		
Innentüren	3,00	50,0	2,50	1,3		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	2,00	65,0	2,50	1,6		
Abstell-/Nebenräume	2,00	65,0	2,00	1,3		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	50,0	2,00	1,0		

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

				=	5.195,0 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)		80 Pkt.	5.437 €		
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)		20 Pkt.	4.953 €		
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)		50 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

					+ 103,0 €/qm
Spanne (1) zu (2)		=	483,4 €		
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt		=	9,67 €		
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu	60,65 =	10,65 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen

				+ -735,6 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)			5.298 €	
Anpassung Wohnfläche	-19,5 %	=	-1.033,1 €/qm	
Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad	5,0 %	=	264,9 €/qm	
Kontrahierungsabschlag	-5,0 %	=	-264,9 €/qm	
Grundstücksgröße	76.455 €	=	297,5 €/qm	

Vergleichsfaktor

rd. **4.562,4 €/qm**

Wohnwert	257,00 qmWF	=	1.173.000 €
-----------------	--------------------	----------	--------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 1.192.328,- € erreicht; d.h. die mit 3,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -43.672,- € bzw. -3,5%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite											=	3,25%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)											1.192.328 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											7,50%	89.425 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.281.753 €
Einzelansätze		AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK						
		2,0%	0,0%		41.400 €	15,2%						
Änderungsraten/Jahr				1,25%	3,0%	3,0%						
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				793.627 €		488.126 €						
Eigenkapital				30,0%		384.526 €						
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				3,25%		29.160 €						
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		17.945 €						
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				897.227 €		689.129 €						
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		47.104 €						
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	41.400	42.642	43.921	45.239	46.596	47.994	49.434	50.917	52.444	54.018		
BWK	-6.301	-6.490	-6.685	-6.885	-7.092	-7.305	-7.524	-7.750	-7.982	-8.221		
Reinertrag	35.099	36.152	37.236	38.354	39.504	40.689	41.910	43.167	44.462	45.796		
- Zinsen	29.160	28.577	27.975	27.353	26.711	26.048	25.364	24.657	23.928	23.174		
- AfA (A)	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763	9.763		
Summe (CF)	-3.823	-2.187	-501	1.238	3.031	4.879	6.784	8.748	10.772	12.859		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	5.939	7.575	9.262	11.001	12.793	14.641	16.546	18.510	20.535	22.622		
- Tilgung	17.945	18.528	19.130	19.752	20.394	21.056	21.741	22.447	23.177	23.930		
Summe	-12.005	-10.953	-9.868	-8.751	-7.600	-6.415	-5.194	-3.937	-2.642	-1.308		
Abzinsung	0,969	0,938	0,909	0,880	0,852	0,825	0,799	0,774	0,750	0,726		
Barwert T0	-11.628	-10.274	-8.965	-7.700	-6.477	-5.295	-4.153	-3.048	-1.981	-950		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				1.192.328	x	1,1323 =				1.350.038 €		
II-Exitkosten T10				1.350.038	x	3,57% =				-48.196 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-689.129 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				612.713	x	0,726 =				444.997 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-384.526 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-60.471 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



5.2.4 Vergleichsbetrachtung: Bebauungspotential

Residualwertermittlung

Derzeit liegt der vorläufige Verkehrswert lediglich 191.513,- € über dem realisierten Bodenwert (= 1.325.000,- € VW - 1.133.487,- € BW inkl. abgezinster Wertzuwachs). Bei einer sofortigen Freilegung beträgt der planungsadäquate Bodenwert rd. 1.706.177,- € bzw. die Abweichung rd. -381.177,- €. Ob der Bodenwert im Verkaufsfall erzielbar ist und ein Neubau eine wirtschaftliche Alternative bietet, ist im Einzelfall zu prüfen.

Hierzu werden Kalkulationen von Projektentwicklern anhand eines sog. Residualwertverfahrens nachvollzogen. Ausgehend von prognostizierten Projekt-, Ertrags-, Kosten- und Renditevorgaben verbleibt ein Grenzwert für den tragbaren Ankaufspreis eines Grundstücks. Dieser Berechnung werden als Wohnfläche rd. 1.080qm zu Grunde gelegt (= 1.317qm Geschossfläche analog zur Bodenwertermittlung x 0,82 Wohnflächen-Umrechnungsfaktor); somit resultiert ein abgezinster Residualwert von rd. 1.159.267,- €. Im Hinblick auf die unterstellten Projektkosten sowie den Entwicklergewinn von lediglich 10% erscheint ein Neubau nicht zwingend wirtschaftlich.

I. Kalkulationsdaten / Projektkosten				=	5.677.084 €
Grundstücksgröße (qm; Bauland)					1.648
Geschoss-/Wohnfläche (qm; realisierbar)	0,82	1.317			1.080
Stellplätze	0,00	0			0
1. Herstellung (Kostengruppe n. DIN 276)	4.450 €	100,0%	=		4.805.733 €
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	95 €	2,1%			102.594 €
KG 300/400 (Bauwerk)	3.650 €	82,0%			3.941.781 €
KG 500 (Außenanlagen)	150 €	3,4%			161.991 €
KG 600 (Ausstattung, Küchen etc.)	65 €	1,5%			70.196 €
KG 700 (Baunebnkosten)	490 €	11,0%			529.171 €
2. Finanzierungskosten (linearer Abfluss, zu 50%)			=		88.305 €
Darlehensbetrag/Eigenkapital	3.364.013 €	30,0%			
Jahre bis Fertigstellung/Zinssatz	1,5 Jahre	3,5%			
3. Sonstige Nebenkosten (aus I. 1+2)		Anteil	=		783.046 €
Unvorhergesehenes		1,0%			48.940 €
Vermarktung		5,0%			244.702 €
Entwicklergewinn		10,0%			489.404 €
II. Ertragserwartung	Ansatz	Anteil	=		7.019.610 €
Wohnen (je qm)	6.500 €	100,0%			7.019.610 €
Stellplatz (je Stk.)	- €	0,0%			- €
III. Residualwert			=		1.159.267 €
Projektertrag/Übertrag aus I.					7.019.610 €
Projektaufwand/Übertrag aus II.					- 5.677.084 €
Zwischensumme					1.342.526 €
Kosten des Erwerbs		7,5%			- 100.689 €
Zwischensumme (€)					1.241.836 €
Abzinsung (Finalisierung/Zinssatz)	2,0 Jahre	3,5%			0,933511



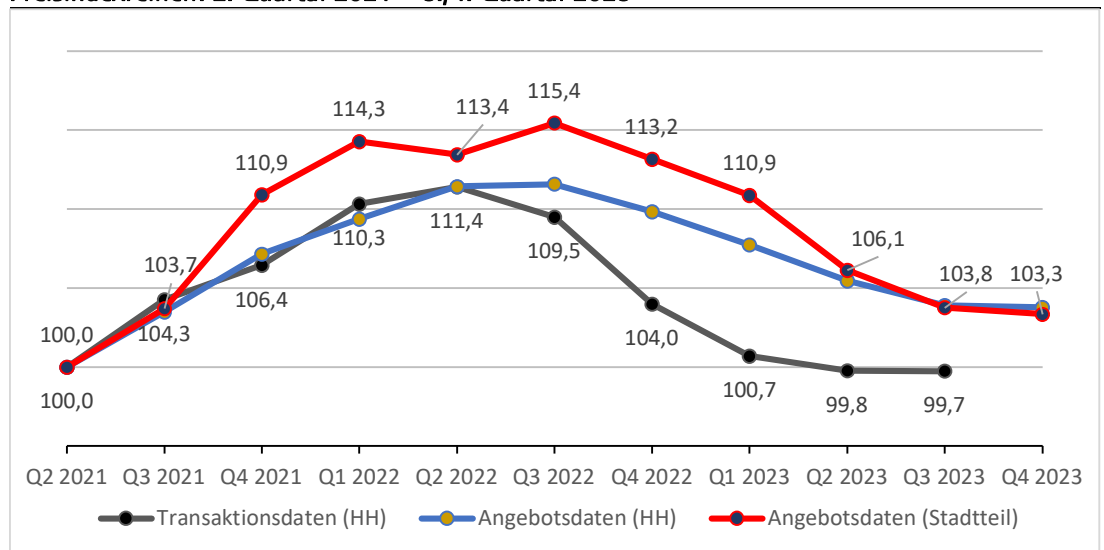
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2023), die auch das hohe Preisniveau des 1. Halbjahres 2022 beinhalten, ziehe ich angebots- und transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 3./4. Quartal 2023



Auffallend sind der zunächst verzögerte Rückgang der Angebotspreise, die aktuell verringerte Differenz der Indexverläufe für das Stadtgebiet sowie die Stabilisierung der Transaktionspreise seit Anfang 2023 (Q3/23 zu Q2/22: -11,7%; Q3/23 zu Q1/23: -1,0%).

Im Bewertungsfall ist m.A.n. eine (knapp) durchschnittliche Verwertbarkeit/Marktfähigkeit zu erwarten: Das Objekt liegt in recht gefragter Lage und verfügt bei einer überdurchschnittlichen Größe strukturell über einen gehobeneren Nutzwert; es sind jedoch umfassende Investitionen erforderlich. Dies dämpft die Nachfrage; ggfs. bieten sich Bebauungspotentiale.

Unter Würdigung des spezifischen Risikoprofils und der Marktlage halte ich einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von ca. -2,50% für angemessen; demnach resultiert ein Betrag von gerundet 1.290.000,- € (= 1.325.000,- € x 0,975).



5.3.2 Würdigung der Vermietungssituation

Einliegerwohnung / Teilfläche im OG des Haupthauses

Gemäß Abschnitt 2.3.3 existieren Mietverhältnisse; im Gutachten wurde zunächst Mietfreiheit unterstellt. Vermietete Objekte sind i.d.R. weniger gefragt als solche, bei denen eine unmittelbare Eigennutzung bzw. Wahl der Mieter/Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist umso höher, je geringer die Mietrendite, je neuer die Bausubstanz und je länger die (bisherige/erwartete) Mietdauer ist. Auch Kriterien wie Kündigungs-/Mieterhöhungsmöglichkeiten, Zahlungs- bzw. Vertragstreue sowie das Eigennutzungsinteresse sind zu beachten; dieses steigt je besser die Lage und desto größer die Wohnfläche ist. Hieraus resultiert eine höhere Wertminderung als bei kleinen Objekten, die meist der Kapitalanlage dienen.

Einliegerwohnung Die aktuelle Nettokaltmiete (8,22 €/qmWF bei 43,8qm) liegt unterhalb der marktüblichen Miete (10,27 €/qm) und unterhalb des maßgeblichen Mietenspiegelmittels (9,38 €/qm). Werden eine sofortige und nach 3 Jahren wiederkehrende Mieterhöhung bis zur Kappungsgrenze von 15%, eine allgemeine Mietpreissteigerung von 2,0%/Jahr und ein Zinssatz von 2,50% unterstellt, resultiert eine Anpassungszeit von rd. 4,0 Jahren bzw. ein Barwert der Mietdifferenz von rd. -1.500,- €.

Teilfläche OG Hinsichtlich der Mietung „Wohnung im 1. OG bestehend aus 1 Zimmer“ bestehen Unklarheiten. Nach §45 HBauO müssen Wohnungen einen eigenen Kochplatz sowie ein Bad mit Wanne/Dusche und Toilette haben; diese Anforderungen zur Gewährleistung einer Haushaltsführung werden nicht erfüllt. Der Vertrag ist von 2 der 4 Eigentümer unterzeichnet und es wurde der Ausschluss der ordentlichen Kündigung bis zum 01.12.2026 vereinbart.

Übliche Ansätze zur Bemessung des Werteinflusses können aufgrund der Teilvermietung hier nicht zur Anwendung kommen (> z.B. Regressionsformel des Gutachterausschusses anhand der Miet-/Bruttoanfangsrendite, Entschädigungsleistung zwecks Vertragsauflösung, Differenz- bzw. Ertragswertverfahren). Das Mietverhältnis bewirkt m.A.n. eine wertmindernde Belastung; es ist nicht zu erwarten, dass der Geschäftsverkehr Unsicherheiten über das Datum der Verfügbarkeit oder eine vorzeitige/entschädigungslose Vertragsauflösung ignoriert. Andererseits bestehen Unklarheiten über die Wirksamkeit/Zulässigkeit und Dauer des Mietverhältnisses.

Im Hinblick auf den Zeitraum des Kündigungsausschlusses (rd. 2,83 Jahre) sowie einer unterstellten Projektdauer für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zur Erzielung marktüblicher Erträge wird eine Wertminderung von rd. -41.100,- € angesetzt. Dies entspricht dem abgezinsten Verkehrswertanteil des Hauptgebäudes über einen Aufschiebungszeitraum von rd. 1,5 Jahren (= 1.131.550,- € bei rd. 85,4% BGF-Anteil x 0,963639 Abzinsungsfaktor bei 2,50% Zinssatz).

Der Betrag wird vorbehaltlich der Klärung von Rechtsfragen (> Dauer zur Bezugsfreiheit etc.) für marktgerecht gehalten; letztlich muss es etwaigen Marktteilnehmern aber überlassen bleiben, die Situation gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen.



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der ermittelte, vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis (1.290.000,- €) für marktgerecht.

Hiervon ist der Vermietungsabschlag abzuziehen (rd. -42.600,- € / -3,30%); Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt. Das Bebauungspotential wurde hinreichend berücksichtigt; hier wird letztlich eine Weiternutzung des Objekts nach Modernisierung unterstellt, wobei dem Grundstückswert der maßgebliche Anteil am Verkehrswert zuzuschreiben ist.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks „Duvenstedter Damm 21 in 22397 Hamburg“ und eingetragen im Grundbuch von Duvenstedt/Blatt 2005, zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 gerundet auf:

1.290.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt vertrags-/mietfrei)

1.250.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Mietabschlag)

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

Hamburg, den 30.01.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



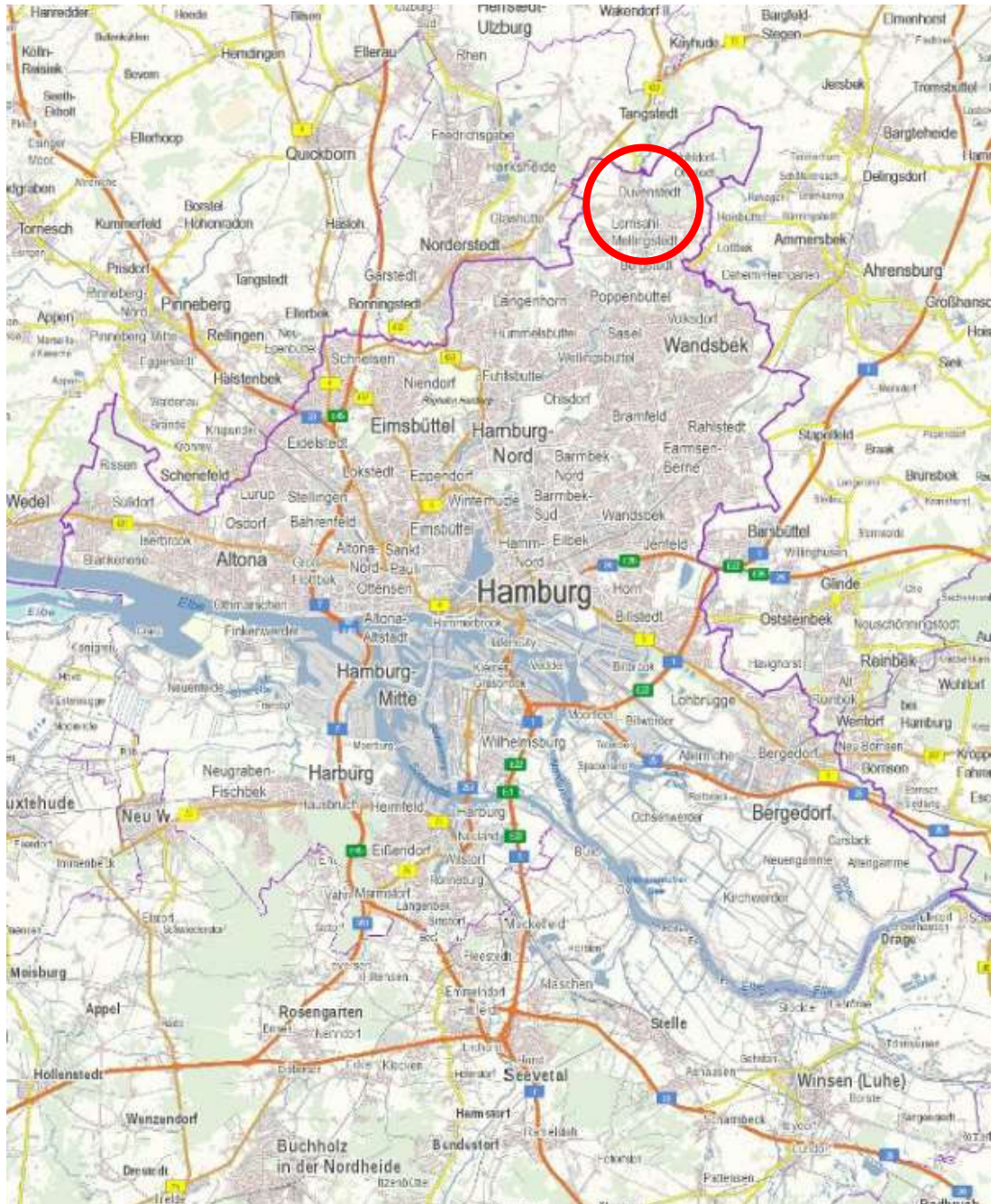
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 09
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 10
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 11
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 12
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 14
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 15
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 17
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 19

Gesamtseiten: 20

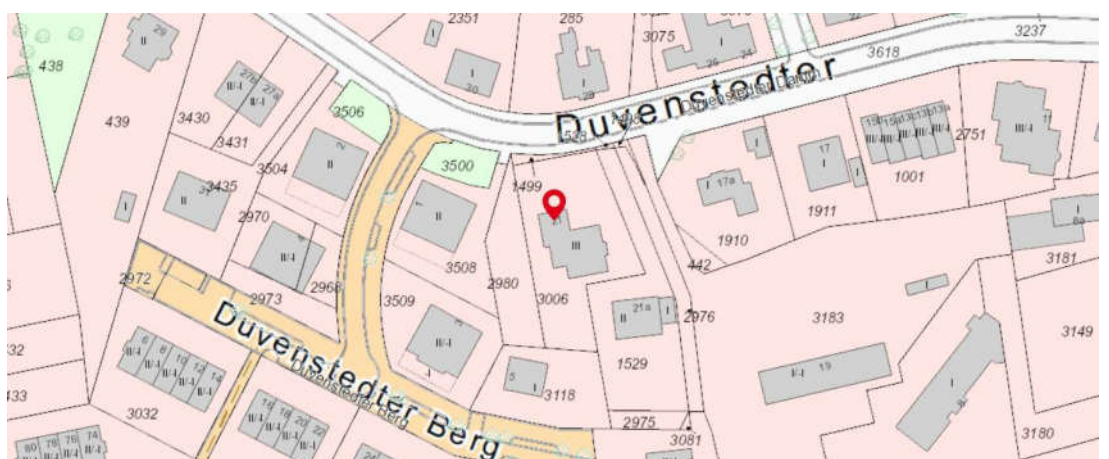
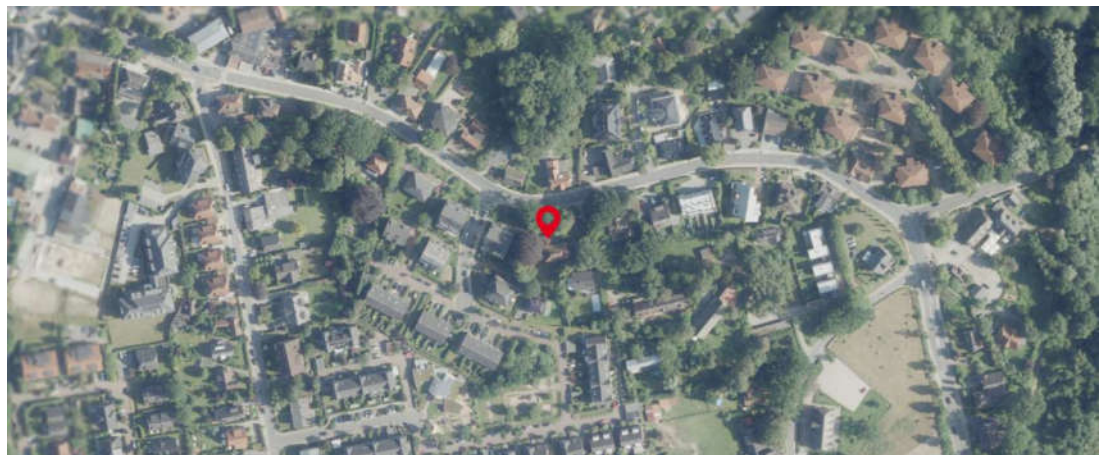
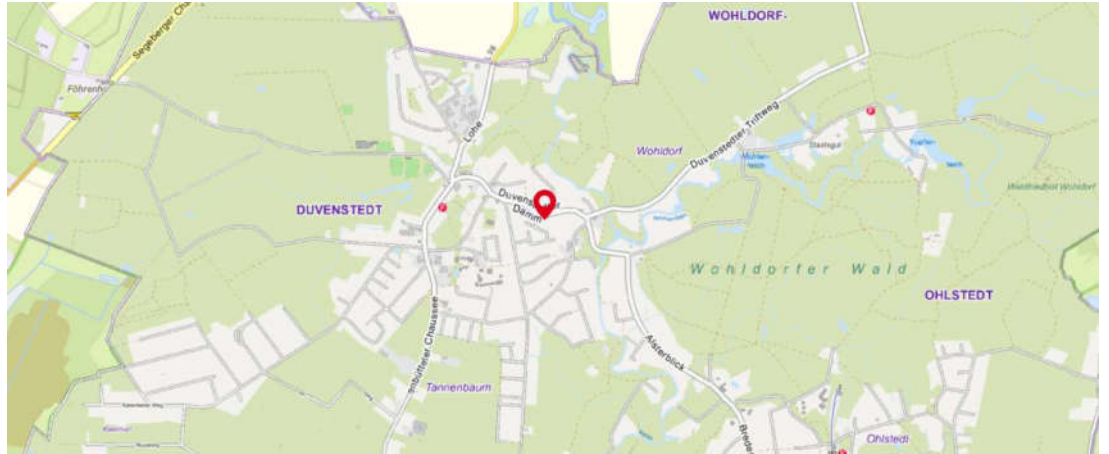


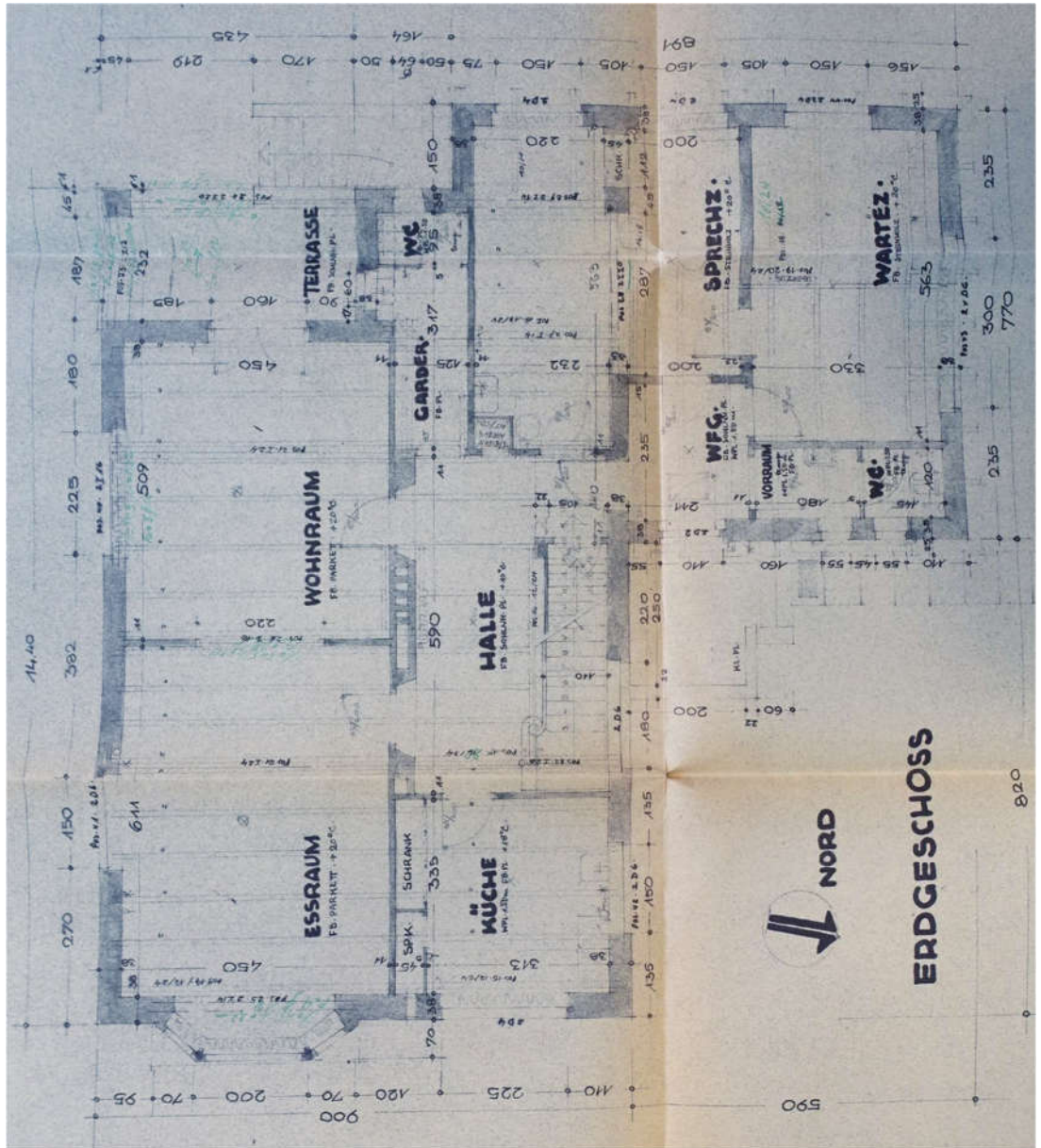


Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





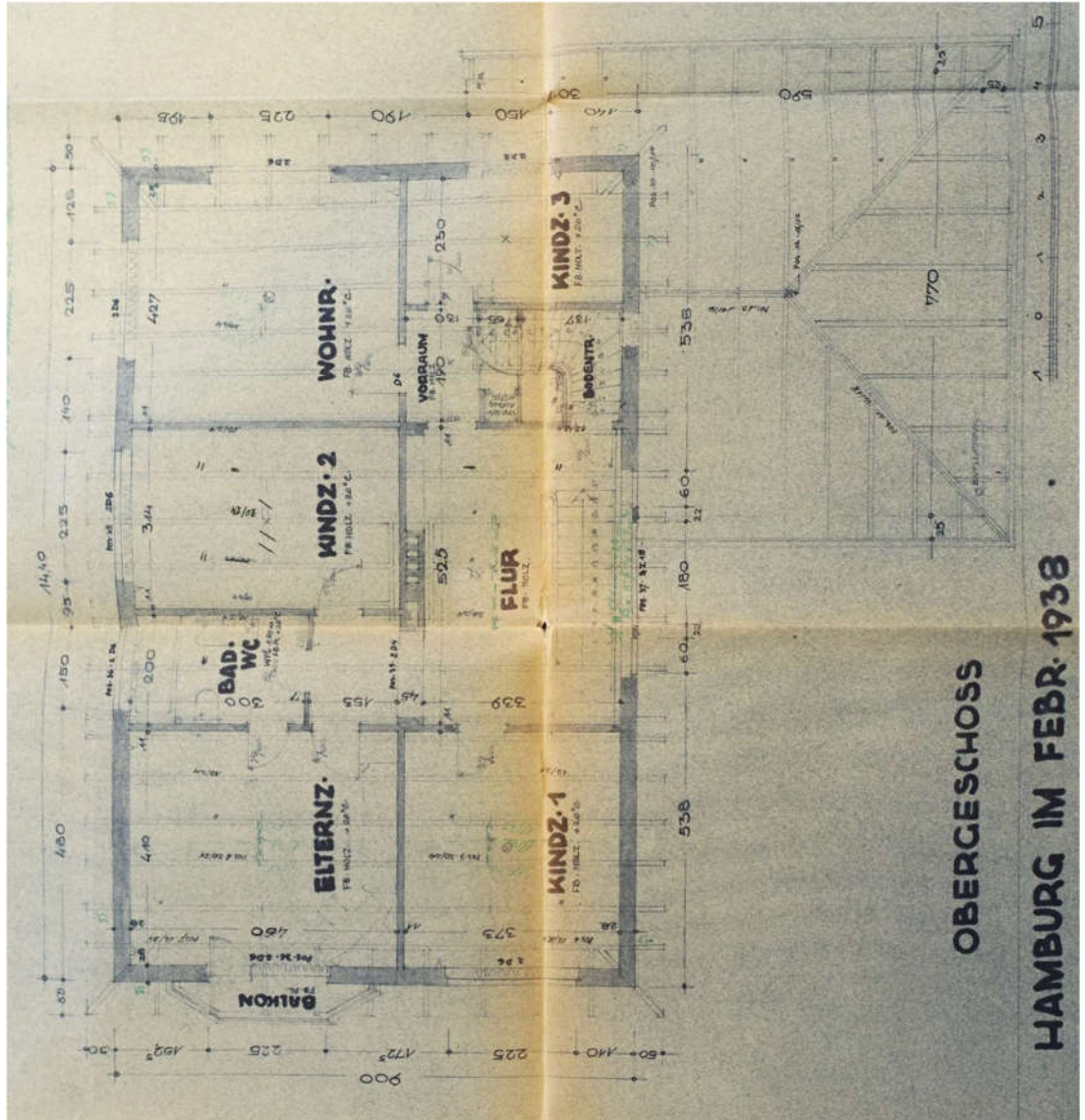


Erdgeschoss / Stand 1938

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

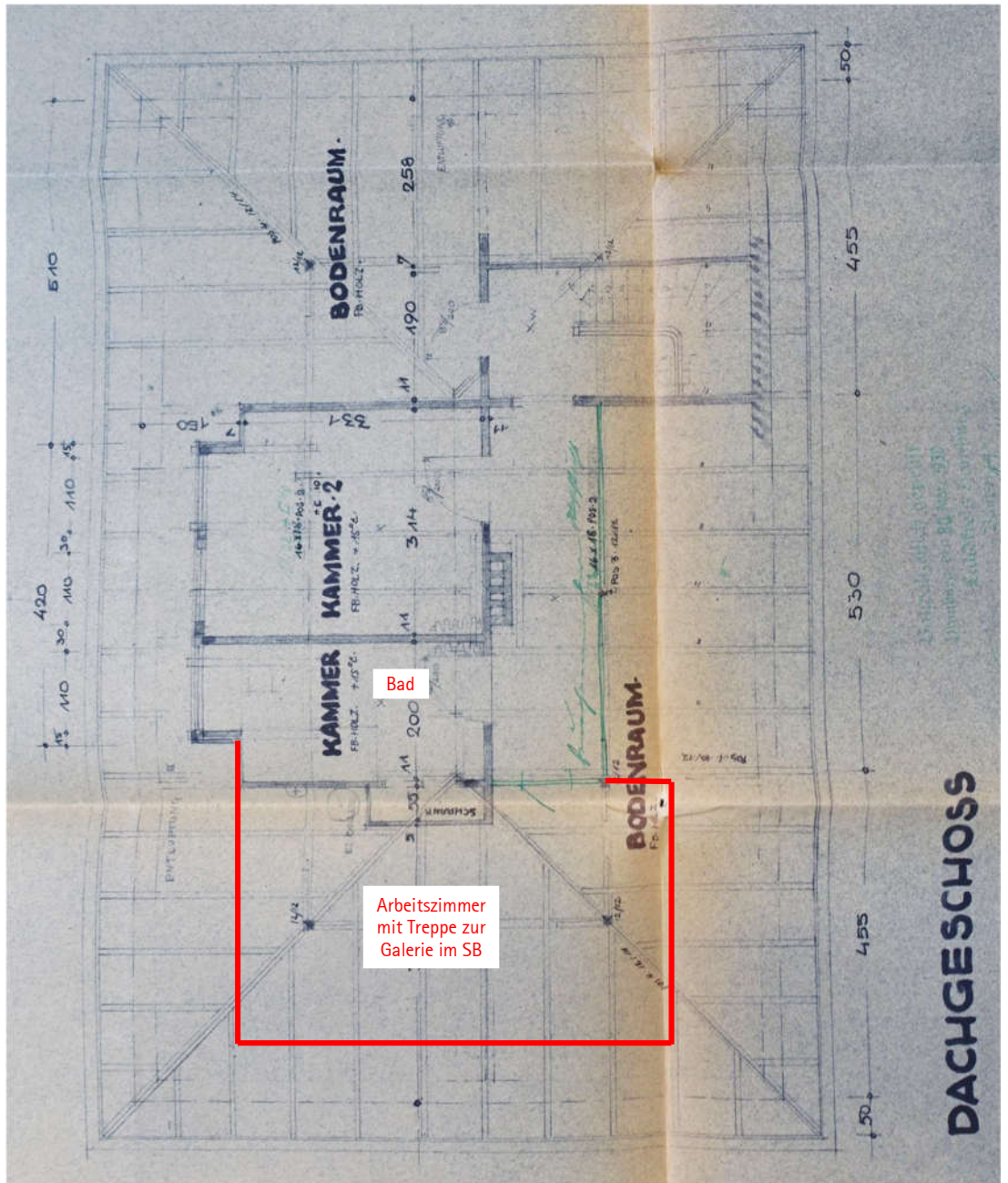


Obergeschoss / Stand 1938

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

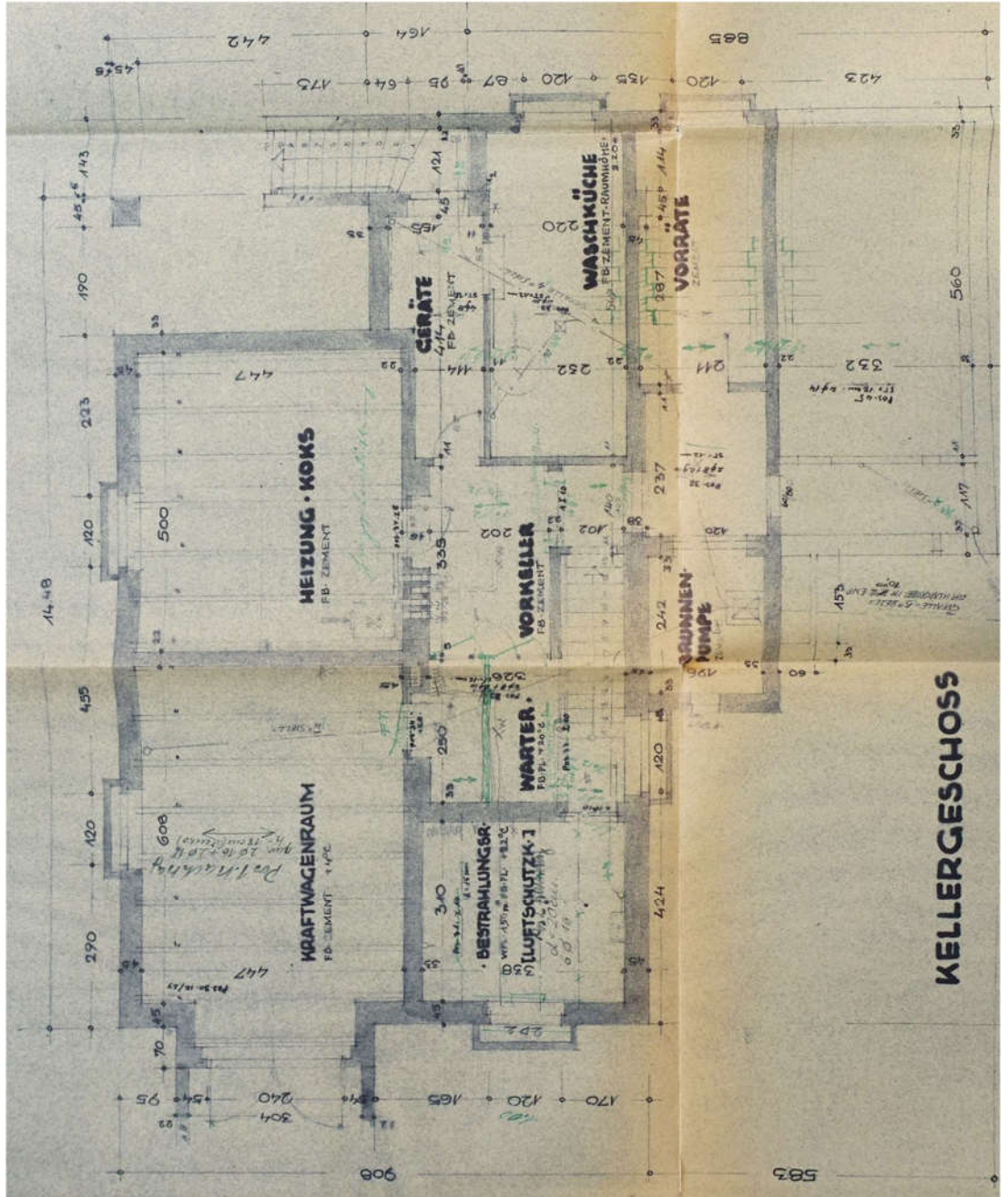


Dachgeschoss / Stand 1938 mit Ergänzung

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

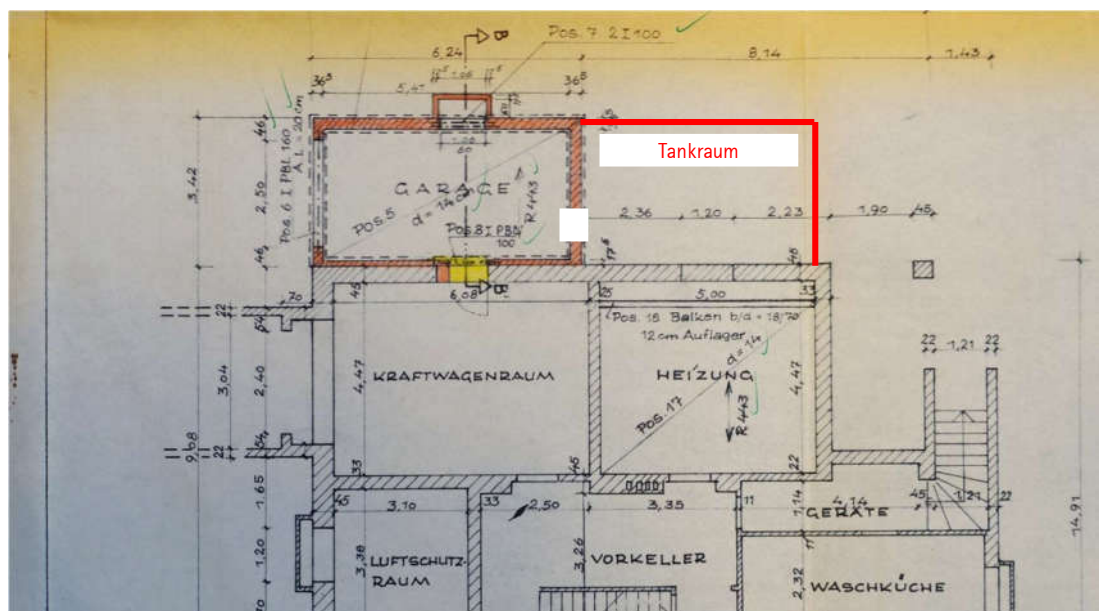
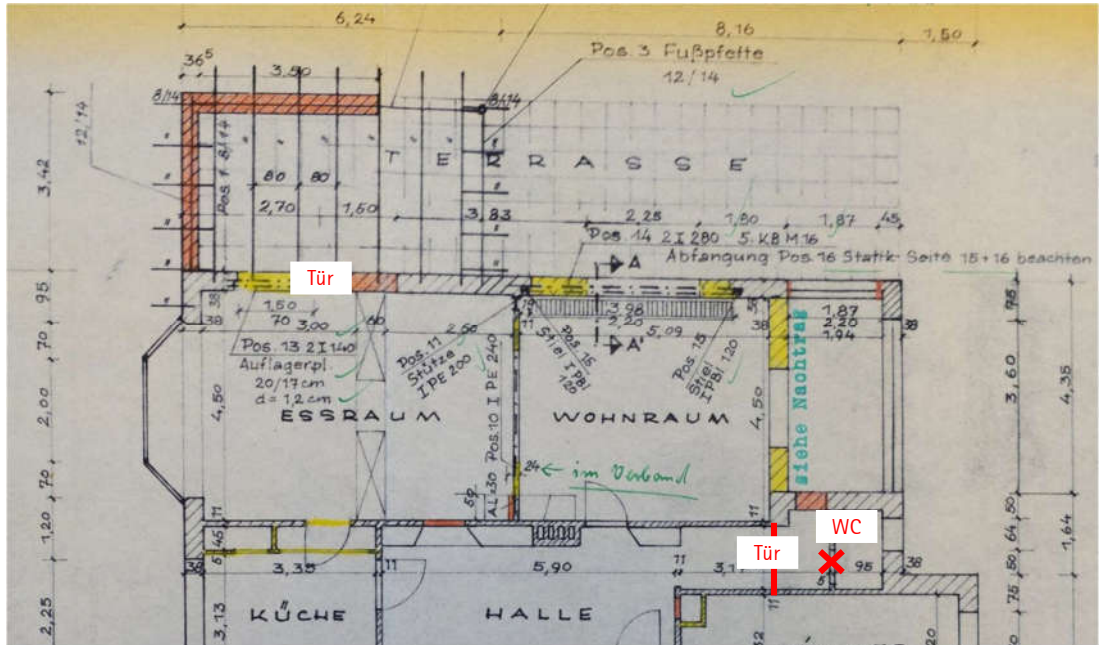


Kellergeschoss / Stand 1938

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Um-/Anbauten im Erd-/Kellergeschoss (Stand 1975f)

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



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

	Wohnfläche, ca.					Grund- fläche	Nutz- faktor		WF in qm						
DD21															
EG															
Wohn-/EssZi	4,50	x	11,40	-	0,60	x	1,20	=	50,58	x	0,99	=	49,82		
+	1,94	x	3,84	+	5,75	x	0,24	=	8,83	x	0,99	=	8,70		
Küche	3,63	x	3,35					=	12,16	x	0,99	=	11,98		
Halle	3,25	x	5,90	-	1,27	x	4,50	=	13,46	x	0,99	=	13,26		
Flur + WC	1,25	x	2,20	+	1,87	x	1,53	=	5,61	x	0,99	=	5,53		
									(90,64)		(89,28)
OG															
Flur 1	3,39	x	5,25	-	1,27	x	4,25	=	12,40	x	0,99	=	12,21		
Kind 1+2	3,73	x	4,10	+	3,14	x	4,60	=	29,74	x	0,99	=	29,29		
WohnR	4,27	x	4,60					=	19,64	x	0,99	=	19,35		
Eltern+Kind 3	4,60	x	4,10	+	2,30	x	3,73	=	27,44	x	0,99	=	27,03		
Vorraum	1,90	x	1,30	+	1,28	x	0,90	=	3,62	x	0,99	=	3,57		
Flur + Bad	1,98	x	2,00	+	3,00	x	2,00	=	9,96	x	0,99	=	9,81		
									(102,80)		(101,26)
DG															
Kammer	3,14	x	3,89	-	0,58	x	0,54	=	11,90	x	0,50	=	5,95		
Bad	2,00	x	3,89	+	1,22	x	0,54	=	8,44	x	0,50	=	4,22		
Flur+Hobby	7,13	x	1,46	+	5,52	x	2,65	=	25,04	x	0,50	=	12,52		
									(45,38)		(22,69)
Einlieger															
Wohnzimmer	3,30	x	5,63					=	18,58	x	0,99	=	18,30		
SZ+Flur	ca. 5,63	x	2,25	+	2,32	x	1,40	=	15,92	x	0,99	=	15,68		
Küche+Bad	ca. 2,00	x	3,00	+	1,20	x	3,30	=	9,96	x	0,99	=	9,81		
									1	44,45)		(43,79)
Wohn-/Mietfläche, rd.									=	257,0					
	Nutzfläche, ca.					Grund- fläche	Nutz- faktor		NF in qm						
Haupthaus															
DG/SpitzB	1,89	x	3,92	+	1,17	x	5,75	=	14,14	x	0,99	=	13,92		
Windfang	2,35	x	2,00					=	4,70	x	0,99	=	4,63		
Flure 1+2	KG 2,02	x	5,50	+	1,24	x	1,40	=	12,85	x	1,00	=	12,85		
Flure 3+ R1	KG 2,37	x	2,11	+	2,42	x	1,96	=	9,74	x	1,00	=	9,74		
R 2+3	KG 2,11	x	4,46	+	2,32	x	5,96	=	23,24	x	1,00	=	23,24		
Geräte	KG 1,14	x	4,14	+	0,41	x	1,90	=	5,50	x	1,00	=	5,50		
WaKü+HZG	KG 3,10	x	3,38	+	5,00	x	4,47	=	32,83	x	1,00	=	32,83		
Garage 1	KG 6,08	x	4,47					=	27,18	x	1,00	=	27,18		
									(130,17)		(129,90)
Garage 2 + TankR	2,89	x	5,41	+	2,89	x	4,25	=	27,92	x	1,00	=	27,92		
Nutzfläche									=	157,8					
Zusammenstellung									Anteil						
Anteil WNF (Haupthaus), rd.									100,0%	=	386,90				
Anteil WF, rd.									66,4%	=	257,00				
EG									23,1%	=	89,28				
OG									26,2%	=	101,26				
DG									5,9%	=	22,69				
Einlieger									11,3%	=	43,79				
Anteil NF (vom Haupthaus), rd.									33,6%	=	129,90				
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.									414,82						



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor		GF in qm
DD21	(Voll-)Geschossfläche (GF)								
EG	ca.	9,00	x	14,40	+	2,75	x	0,50	= 130,98
EG Anbau	ca.	7,70	x	5,90	+	1,50	x	3,03	= 49,98
OG	ca.	9,00	x	14,40					= 129,60
-	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
						(			( 310,55)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG								
DG (-LuftR)	ca.	6,22	x	11,90					= 74,02
DG Gauben	ca.	4,20	x	0,50					= 2,10
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
KG	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
						(			( 76,12)
									= 386,67

						Grund- fläche	Nutz- faktor		GR in qm
Gebäude	Grundfläche (GR)								
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)								
									= 180,95
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)								
Tief-/Garage	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
Terrasse/Balk.	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
Treppen	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
						(			( 0,00)
									= 180,95

						Grund- fläche	Nutz- faktor		BGF in qm
DD21	Bruttogrundfläche (BGF)								
EG	ca.	130,98	x	1,00					= 130,98
OG	ca.	129,60	x	1,00					= 129,60
KG	ca.	9,08	x	12,13	+	2,35	x	4,46	= 120,62
DG (-LuftR)	ca.	6,22	x	11,90					= 74,02
Anbau EG	ca.	7,70	x	5,90	+	1,50	x	3,03	= 49,98
Anbau KG	ca.	1,43	x	5,08	+	2,29	x	8,88	= 27,60
Gauben	ca.	4,20	x	0,50					= 2,10
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00					= 0,00
						(			( 534,89)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)								
Außentrepp.	ca.	2,72	x	2,22	+	1,43	x	3,37	= 10,86
Garage II + TankR	ca.	3,42	x	10,51					= 35,93
						(			( 46,78)
									= 534,89

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	=	386,7	/	1.648	=	0,23
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	=	181,0	/	1.648	=	0,11
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	=	0,0	/	1.648	=	0,00

WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	=	414,8	/	534,9	=	0,78
WNF (Gebäude) / BGF (Gebäude)	=	386,9	/	534,9	=	0,72



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

(Ermittlung d. "technischen" GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/ Abschläge möglich)

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard (GS) subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
		1,00		
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		1,00		
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollladen (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rolläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
	1,00			
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		0,50	0,50	
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	22,00%	73,50%	4,50%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	22,0%	x 2,00 =	0,4
	Standardstufe 3	73,5%	x 3,00 =	2,2
	Standardstufe 4	4,5%	x 4,00 =	0,2
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe		=	2,83



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologie: Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.11 (EG, OG, KG, mit DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			1,00 192,05 €			192,05 €/qm
Dach 15%			1,00 125,25 €			125,25 €/qm
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
I.-Wände 11%	1,00 79,75 €					79,75 €/qm
Decken 11%	1,00 79,75 €					79,75 €/qm
Fußböden 5%			1,00 41,75 €			41,75 €/qm
Sanitär 9%			0,50 37,58 €	0,50 45,23 €		82,80 €/qm
Heizung 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 50,10 €			50,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						818,45 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						1.432,29 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} =$			x	1,732
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.481,0 €/qm



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologie: Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.22 (EG, ohne KG, ohne DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	585 €/qm	650 €/qm	745 €/qm	900 €/qm	1.125 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%			1,00	171,35 €		171,35 €/qm	
Dach 15%			1,00	111,75 €		111,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00	81,95 €		81,95 €/qm	
I.-Wände 11%	1,00	71,50 €				71,50 €/qm	
Decken 11%	1,00	71,50 €				71,50 €/qm	
Fußböden 5%			1,00	37,25 €		37,25 €/qm	
Sanitär 9%			0,50	33,53 €	0,50	40,50 €	74,03 €/qm
Heizung 9%			1,00	67,05 €		67,05 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	44,70 €		44,70 €/qm	
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						731,08 €/qm	
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	Anbau mit Teilunterkellerung		x	0,95		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
Objektbezogene NHK / BGF						1.215,41 €/qm	
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} =$				x	1,732
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.105,0 €/qm	





■ Straßenraum Duvenstedter Damm





■ Nord-/Ostfassade



Objektdokumentation (Außenbereiche)



■ | Süd-/Westfassade (Gartenseite) und Ostfassade

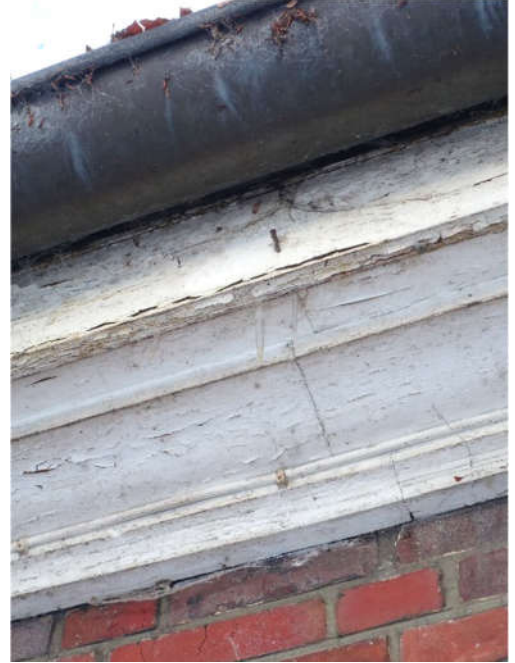




■ Zufahrts-/Eingangssituation

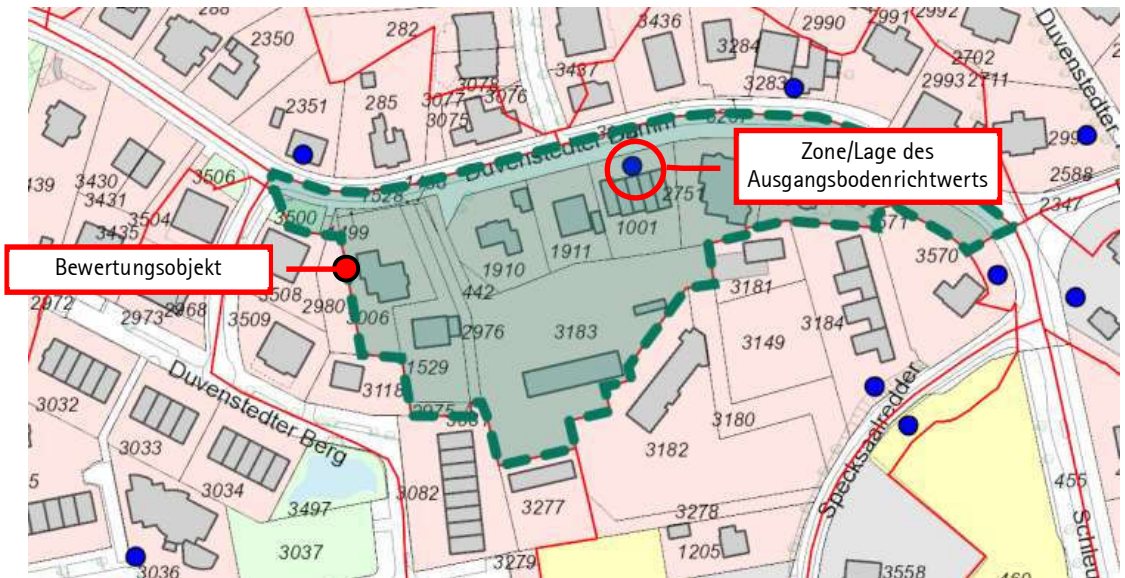


Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Eingangstreppe / Dachgesims / Gaube / Terrasse (Dach Kellergarage/Tankraum)





Bodenrichtwertnummer: 01136060

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	650
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	761,90 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1648
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	595,98 €/m ²

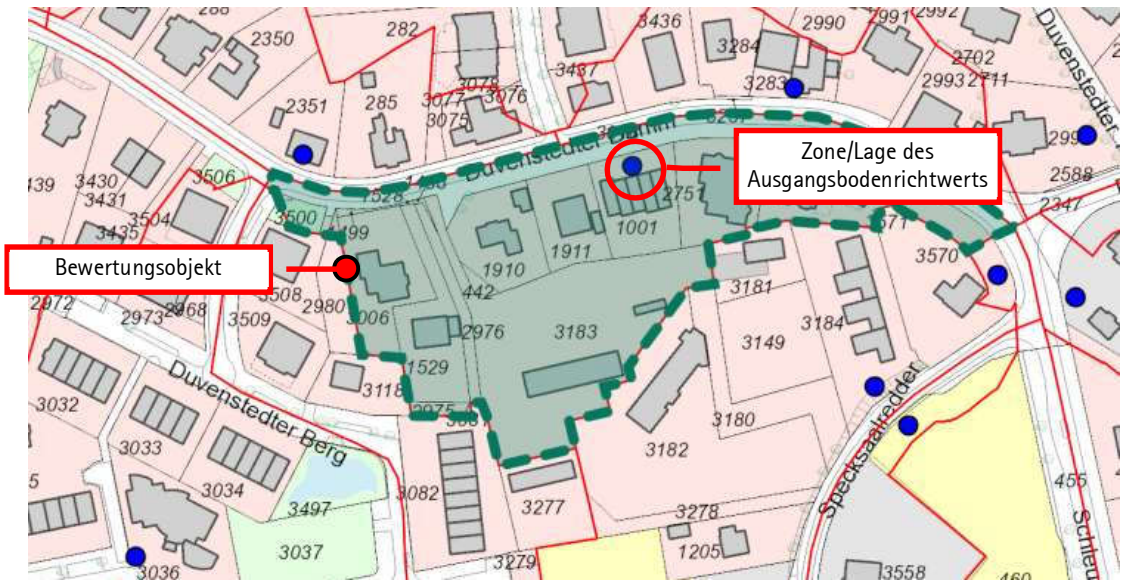
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Duvenstedter Damm 13
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Duvenstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	70002
Baublock	522015

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Duvenstedter Damm (EFH)“

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





Bodenrichtwertnummer: 01236060

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	721,12 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.8
Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	1.075,35 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Duvenstedter Damm 13
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Duvenstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	70002
Baublock	522015

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Duvenstedter Damm (MFH)“

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



MEYER | DIA | ZGI | ADI . CLAUDIUSSTRABE 118 . 22043 HAMBURG

Landgericht Hamburg
Zivilkammer 28
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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

Duvenstedter Damm 21 in 20535 Hamburg
Ihr Zeichen: 328 T 37/24

Mein Zeichen: GA 1018_24/2023

11.10.2024 Sehr geehrter Herr ,

den Erhalt des Schriftsatzes vom 05.09.2024 (Eingang hier am 11.09.2024) bestätige ich und nehme wie folgt Stellung:

1.0 Liegen inzwischen neue Daten des Immobilienmarktes (z.B. des Gutachterausschusses) vor, die zu einer Veränderung der Berechnung des Verkehrswertes zum bisherigen Bewertungsstichtag führen? Wenn ja, welcher Verkehrswert wäre auf deren Basis zum bisherigen Bewertungsstichtag zu ermitteln?

1.1 Voranzustellen ist, dass eine Verkehrswertermittlung nach dem Stichtagsprinzip erfolgt. Zur Wertermittlung sind demnach die am Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag (08.01.2024) vorliegenden erforderlichen Daten maßgeblich. Die Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2024 und der Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB) wurden weit später veröffentlicht. Für unterjährige Aktualisierungen liegen keine monatsgenauen Indexreihen vom Gutachterausschuss vor; die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse war i.S.v. §9 (3) ImmoWertV zu schätzen. Dies ist unter Würdigung der Grundstücksmerkmale und anhand eines Wohnwertverfahrens, von Investitions- und Residualwertrechnungen, von transaktionsbasierten Indexreihen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken bzw. des Instituts für Weltwirtschaft Kiel („greix“) sowie den Marktdaten von ImmobilienScout24 erfolgt (> GA Seite 40-42, 44).

Auftragsgemäß wird eine Prüfung des Verkehrswerts zum Stichtag unter Anwendung inzwischen vorliegender, belastbarer Marktdaten durchgeführt. Eine erneute Objektbesichtigung ist nicht erfolgt; aktuelle Angaben zum Vermietungsstand liegen mir nicht vor.



2.0 Aktualisierung der Verkehrswertermittlung

Nachfolgend werden die wesentlichen Bewertungsparameter aktualisiert und in den beigefügten Rechentabellen **rot** dargestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Gutachten hinsichtlich z.B. Lage, Objektzustand und Nutzwert verwiesen.

2.1 Zur Bodenwertermittlung (> Gutachten Seite 24f; hier Anlage 1.1 - 1.2)

Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Bodenrichtwert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH) / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	650qm / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Duvenstedter Damm 13 / Nr. 011 36 060
<hr/>	
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024	649,86 €/qm

Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche (1.648qm) und die Gebäudeart/-stellung als freistehendes Einfamilienhaus zunächst ein Ausgangswert von 508,34 €/qm. Bezogen auf die Übergröße des Grundstücks (= 1.075qm Bauland + 573qm Hausgarten) und die Bebauungsoptionen mit 5 Reihenhäusern á 329qm Grundstück bzw. mit einem Mehrfamilienhaus (WGFZ= 0,80) resultieren:

Variante 1

EFH, Bauland (1.075qm x 569,03 €/qm; größenangepasst)	=	611.707,25 €
Erweiterter Hausgarten (573qm x 113,81 €/qm; 20% von Bauland)	+	65.213,13 €
Summe (= 410,75 €/qm); rd.	=	676.920,38 €

Variante 2 (nachrichtlich)

Reihenhäuser, Bauland (5 x 329qm x 770,06 €/qm; größenangepasst)	=	1.266.748,70 €
--	---	----------------

Variante 3

Mehrfamilienhaus, Bauland (1.648qm x 810,64 €/qm; WGFZ-angepasst)	=	1.335.934,70 €
---	---	----------------

Als mit dem Sachwertfaktor modellkonform wird der realisierte EFH-Bodenwert angesetzt; der mit einem Zinssatz von 2,50% abgezinste Werteeinfluss aufgrund des Bebauungspotentials als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“:

Planungsadäquater Bodenwert (MFH, WGFZ= 0,80)	=	1.335.934,70 €
Realisierter Bodenwert (EFH + Hausgarten)	-	676.920,38 €
Differenz	=	659.014,34 €
Freilegungskosten	-	66.000,00 €
	=	593.014,34 €
Abzinsungsfaktor (bei RND: 40; Zinssatz 2,50% = 1/1+2,50% ⁴⁰)	x	0,37243
Restnutzungsdauerabhängiger Werteeinfluss/-zuwachs	=	220.856,33 €



2.2 Zur Sachwertermittlung (> Gutachten Seite 29f; hier Anlage 2.1 - 2.3)

Da sich die Ableitungsformel des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor nunmehr auf den 01.01.2024 bezieht, sind die Normalherstellungskosten unter Verwendung des entsprechenden Baupreisindex (= 179,70; GMB S.123) zu ermitteln. Gewichtet nach BGF-Anteilen resultieren 2.517,- €/qm (= 2.574 x 0,854 + 2.184 x 0,146) bzw. aufgrund des Bodenwertes ein vorläufiger, alterswertgeminderter Sachwert von 1.425.061,- €/qm.

Objektspezifische Marktanpassung Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses haben sich Änderungen bei der Normsachwerthöhe auf 915.202,- € und beim Aktualisierungsfaktor auf nunmehr 0,9710 ergeben (GMB S.123); als Sachwertfaktor resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 590,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9876
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2023) ^{-0,3558} (1.425.061,- € / 915.202,- €)	x	0,8542
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 47,50%)	x	0,9319
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 1.648qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,8914
• Stadtteilfaktor	(Duvestedt)	x	1,0020
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1920-1939)	x	0,9970
• RND-Faktor	(wenn RND 16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 40 + 1,065)	x	1,0130
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=257qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,3439
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (11,50 - 4,70) (IST-Punkte = 11,50; Mittel BJ-Klasse 1920-39 = 5,25)	x	1,0475
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	0,8950
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0150
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn EFH freistehend)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor		=	0,7314

Zum Stand 01.01.2024 ergibt sich nunmehr ein Sachwertfaktor von 0,73 statt 0,75. Analog zum Gutachten wird unter Würdigung des gehobenen Nutzwerts (> GA Seite 21) ein Sachwertfaktor von 0,78 / -22,0% angesetzt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich mit

Sachwert	1.082.000,- €
-----------------	----------------------



2.3 Zur Ertragswertermittlung (> Gutachten Seite 33f.; hier Anlage 3)

Für das Ertragswertverfahren erfolgt die Aktualisierung im Hinblick auf den geänderten Bodenwert bzw. Bodenwertzuwachs; weitere Eingangsdaten wie Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Miethöheansätze und Liegenschaftszinssatz werden analog zum Gutachten angesetzt.

Aufgrund des geringeren Bodenwertverzinsungsanteils von 17.309,- € statt 19.841,- € resultiert nunmehr ein höherer Ertragswert der baulichen Anlagen von 434.506,- € (statt 383.252,- €). Der vorläufige Ertragswert ergibt sich mit:

Ertragswert	1.082.000,- €
--------------------	----------------------

2.4 Zur Vergleichswertermittlung (> Gutachten Seite 37f.; hier Anlage 4)

Für das Vergleichswertverfahren gemäß der Regressionsformel des Gutachterausschusses ist der Aktualisierungsfaktor mit 1,009 statt 1,159 anzusetzen (> GMB, S.113); weitere Umrechnungskoeffizienten sind unverändert und analog zum Gutachten zu bemessen.

Aufgrund der veränderten Sonderwerte für den abgezinste Bodenwertzuwachs (220.856,- €) und den Hausgarten (65.213,- €) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit:

Vergleichswert	1.178.000,- €
-----------------------	----------------------

2.5 Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Gemäß den verfügbaren/aktualisierten Auswertungen des Gutachterausschusses zum Stand 01.01.2024 resultieren die nachfolgenden Verfahrenswerte bzw. ein sich i.W. am Ergebnis des Sachwertverfahrens orientierter, vorläufiger Verkehrswert von rd. 1.100.000,- €.

Hierin sind die Bodenrichtwerte und Aktualisierungsfaktoren des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024, das Bebauungspotential, der Nutzwert bzw. die Grundstücksmerkmale gewürdigt. Der Wert liegt -13,4% unterhalb des „MFH“-Bodenwerts bei sofortiger Freilegung und spiegelt die Verhältnisse im Projektentwicklermarkt bzw. eine erhöhte Risikovorsorge wider (> GA Seite 43 / Residualwertverfahren).

• Sachwert		1.082.000,- €
• Vergleichswert	+8,9 %	1.178.000,- €
• Ertragswert	0,0 %	1.082.000,- €
• Bodenwert (MFH, freigelegt: rd. 1.335.935,- € – 66.000,- €)		1.269.935,- €
Verkehrswert (vorläufig)	4.280,- €/qm	1.100.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	4.384,- €/qm	1.126.919,- €



2.6 Plausibilitätsprüfung / Marktlage

Es resultiert ein Gebäudefaktor von 4.384,- €/qmWF ohne Sonderwerte. Dieser liegt -7,1% oder -335,- €/qm unterhalb der Auswertung des Gutachterausschusses (s.u.) und wird durch ein Wohnwertverfahren mit Daten von Q 2/Q3.2024 gestützt (> 1.135.000,- € bzw. 4.416,- €/qm; hier Anlage 5). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von Einfamilienhäusern in Duvenstedt i.M. 830.000,- € (= 6.385,- €/qm bei rd. 130qm Wohnfläche und 18 Verkäufen; > GMB 2023/S. 18); altersbezogen wurden in mittlerer Lage erzielt:

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
1920 bis 1939	Minimum	2.647	2.466	2.778	4.345	6.478
	Maximum	4.433	6.900	7.958	11.049	15.500
	Mittelwert	3.766	4.105	4.719	8.023	11.885
	Anzahl	6	10	28	19	6

(Quelle: GMB Hamburg 2023, Seite 19)

Die Differenz zum Jahr 2022 beträgt i.M. -15,2% für die Baujahre 1920-39 und mittlere Lagen; für freistehende Einfamilienhäuser -11,0% (Hamburg gesamt; GMB S. 16). Transaktionsbasierte Kaufpreisauswertungen durch den Verband deutscher Pfandbriefbanken legen für Hamburg im Mittel deutlich geringere Veränderungen nahe (EFH Q1/2023-Q1/2024: -2,7%):

Selbst genutztes Wohneigentum (Owner Occupied Housing)

		Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt	Eigenheime	Eigentumswohnungen
		Owner Occupied Housing	Single Family Houses	Condominiums	Owner Occupied Housing	Single Family Houses	Condominiums
		Indizes (2010=100)			Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
		Indices (2010=100)			y-o-y change in %		
2022	Q4	213,1	203,3	230,2	0,6	0,9	0,2
2023	Q1	208,2	199,0	224,2	-4,3	-3,9	-4,9
2023	Q2	206,3	198,1	220,4	-7,6	-7,2	-8,2
2023	Q3	203,7	195,7	217,6	-7,9	-7,5	-8,6
2023	Q4	202,0	194,0	216,0	-5,2	-4,6	-6,2
2024	Q1	201,2	193,6	214,4	-3,4	-2,7	-4,4
2024	Q2	202,7	195,0	216,1	-1,7	-1,6	-1,9

(Quelle: VdP-Research, Index 2. Quartal 2024 zu Hamburg)

Womit die Preissenkungen im Detail begründet sind, wird weder vom Gutachterausschuss noch vom VdP benannt. Die oft angeführten „neuen“ Anforderungen an die Energieeffizienz dürften tatsächlich weniger ursächlich sein als die geringere „Leistung“/höheren Finanzierungskosten aufgrund des erhöhten Zinsniveaus (das sich aktuell abschwächt und wieder Preissteigerungen bewirkt; siehe VdP). Der Modernisierungsgrad ist eine von vielen Variablen im Kauffall.



In welchem Umfang die Energieeffizienz (die mit Gebäudealter und Bauzustand korrespondiert) vom Markt eingepreist wird, veranschaulichen Zeitreihen der Empirica AG. Danach sind für Q2/2024 Abschläge gegenüber Basisobjekten („Klasse C“) von 90,- bis 333,- €/qm nachgewiesen worden (> Anlage 6). Die Zahlen stimmen mit Analysen des Datendienstleisters GeoMaps zur Wirkung der Energieeffizienz bei Wohnimmobilien in/um Hamburg gut überein; danach kosten Objekte mit Energiewerten „E bis H“ in Q1/2024 durchschnittlich 5.127,- €/qm bzw. -10,5% (573,- €/qm) weniger als Objekte mit „C bis D“. In Randgebieten bzw. im LK Stormarn nördlich von Duvenstedt resultieren deutlich geringere Differenzen (s.u.).

Stadt/Landkreis	Energieklassen A bis B (€/m²)	Energieklassen C bis D (€/m²)	Energieklassen E bis H (€/m²)	Differenz A/B zu E/H	Differenz C/D zu E/H
Hamburg	7.651 €/m²	5.700 €/m²	5.127 €/m²	2.524 €/m²	573 €/m²
Pinneberg (LK)	4.657 €/m²	3.533 €/m²	3.338 €/m²	1.319 €/m²	195 €/m²
Stade	3.599 €/m²	2.755 €/m²	2.366 €/m²	1.233 €/m²	389 €/m²
Herzogtum Lauenburg (LK)	3.907 €/m²	3.107 €/m²	2.826 €/m²	1.081 €/m²	281 €/m²
Stormarn (LK)	4.496 €/m²	3.580 €/m²	3.438 €/m²	1.058 €/m²	142 €/m²
Harburg (LK)	3.937 €/m²	3.371 €/m²	2.959 €/m²	978 €/m²	412 €/m²
Segeberg (LK)	3.927 €/m²	3.094 €/m²	3.018 €/m²	909 €/m²	76 €/m²

(Quelle: Von Poll Immobilien, Pressemitteilung vom 27.06.2024)

Unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse/Plausibilitätsprüfung halte ich keine weitere Anpassung für erforderlich. Der Auswertungstichtag des Gutachterausschusses entspricht fast dem Wertermittlungstichtag. Die im Ortstermin erkennbaren bzw. bis zur Fertigstellung des Gutachtens mitgeteilten Objektverhältnisse sind m.A.n. sach-/marktgerecht in den Bewertungsansätzen gewürdigt; der Bauzustand mit einem Abschlag von -970,- €/qmWF (> GA Seite 19).

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Duvenstedt/Blatt 2005 eingetragenen Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 08.01.2024 sowie unter Würdigung inzwischen veröffentlichter, belastbarer Marktdaten gerundet auf:

1.100.000,- €

Dieser Wert gilt für eine unterstellt vertragsfreie Lieferung. Für bestehende Mietverhältnisse halte ich analog zu den Ausführungen im Gutachten einen Abschlag von geschätzt 40.000,- € für marktgerecht (> GA Seite 45).

Mit freundlichen Grüßen,



steven meyer



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 1499, 2980, 3006)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = 649,86 €

1. Eingangsdaten		
Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	650,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1648,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	410,75
Ausgangswert (€/qm)	=	649,86
Wert nach Qm- / GFZ- / Bauart- Anpassung (€/qm)	=	410,75
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	410,75
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	410,75

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	676.916,0
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	1.648,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	410,75
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = 676.916,0 €

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	676.916 €
--	----------	------------------



Anlage 1.2

Bodenrichtwertnummer: 01136060

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	650	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	649,86 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1648	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	508,34 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1075	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	569,03 €/m ²	

Bodenrichtwertnummer: 01236060

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	543,61 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.8	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	810,64 €/m ²	



Normalherstellungskosten Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.11 (EG, OG, KG, mit DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm Standard 1	725 €/qm Standard 2	835 €/qm Standard 3	1.005 €/qm Standard 4	1.260 €/qm Standard 5	Summe
-----------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%			1,00	192,05 €		192,05 €/qm
Dach 15%			1,00	125,25 €		125,25 €/qm
Fenster 11%			1,00	91,85 €		91,85 €/qm
I.-Wände 11%	1,00	79,75 €				79,75 €/qm
Decken 11%	1,00	79,75 €				79,75 €/qm
Fußböden 5%			1,00	41,75 €		41,75 €/qm
Sanitär 9%			0,50	37,58 €	0,50	45,23 €
Heizung 9%			1,00	75,15 €		75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	50,10 €		50,10 €/qm

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF	818,45 €/qm
---	--------------------

Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart in NHK berücksichtigt	x	1,00
	Korrekturfaktor Gebäudeart in NHK berücksichtigt	x	1,00
	Korrekturfaktor Region HH laut Gutachterausschuss HH	x	1,75
	Korrekturfaktor Region Ortsteil in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00
	Korrekturfaktor Dachbauart in NHK berücksichtigt	x	1,00
	Objekt- Größe, i.M. in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00
	Grundrissart (bei MFH) in NHK berücksichtigt	x	1,00

Objektbezogene NHK / BGF	1.432,29 €/qm
---------------------------------	----------------------

Anpassung Stichtag	Baupreisindex $\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$	x	1,797
---------------------------	---	---	-------

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	2.574,0 €/qm
---	---------------------



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi: Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.22 (EG, ohne KG, ohne DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	585 €/qm	650 €/qm	745 €/qm	900 €/qm	1.125 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%			1,00	171,35 €		171,35 €/qm	
Dach 15%			1,00	111,75 €		111,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00	81,95 €		81,95 €/qm	
I.-Wände 11%	1,00	71,50 €				71,50 €/qm	
Decken 11%	1,00	71,50 €				71,50 €/qm	
Fußböden 5%			1,00	37,25 €		37,25 €/qm	
Sanitär 9%			0,50	33,53 €	0,50	40,50 €	74,03 €/qm
Heizung 9%			1,00	67,05 €		67,05 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	44,70 €		44,70 €/qm	
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						731,08 €/qm	
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	Anbau mit Teilunterkellerung		x	0,95		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00			
Objektbezogene NHK / BGF						1.215,41 €/qm	
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	zum Modelstichtag MAF zum Bezugsjahr der NHK = $\frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00}$			x	1,797	
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.184,0 €/qm	



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	1.371.595 €
		DD21	
NHK (€/qm/m³)		2.517	
BGF / BRI (qm/m³)	x	535	
Besondere Bauteile (€)	+	25.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		1.371.595	
1. Altersminderung (€)		=	-685.798
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		40	
Minderung (%)		-50,00	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	20.000
Bauteile (€)		20.000	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)		=	42.348
Zeitwert-Anteil (%)		6,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	748.145 = 748.145 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	1.425.061 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			748.145
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 47,5%)	+	676.916	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	1.111.548 €
Vorläufiger Sachwert (€)			1.425.061
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,780	
Zwischensumme		1.111.548	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-29.144 €
Werterhöhend (€)			220.856
Wertmindernd (€)			-250.000
Sachwert		=	1.082.404 €
Sachwert, gerundet		=	1.082.000 €



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	41.400 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
Haupt-WHG	83,0%	87,0%	213,2 x	14,07 =	3.000,0		
Einlieger	17,0%	13,0%	43,8 x	10,27 =	450,0		
STPL (inkl.)		0,0%	2 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	257,0	13,42	3.450,0		
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)						-17,3 % =	-7.168
Betriebskosten		€ - Ansatz	0,0 % =		0		
Verwaltungskosten		€ - Ansatz	2,4 % =		1.000		
Mietausfallwagnis		% - Ansatz	2,0 % =		828		
Instandhaltung (W)		20,00 €/qm	12,4 % =		5.140		
Instandhaltung (STPL)		100,00 €/Stk	0,5 % =		200		
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)						=	34.232
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)						=	-16.923
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)					2,50		
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)			x		676.916		
II. Reinertrag der baulichen Anlagen						=	17.309 €
III. Ertragswert der baulichen Anlagen						=	434.506 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)					17.309		
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV		RND: 40	x		25,103		
IV. Ertragswert (vorläufig)						=	1.111.422 €
Gebäudeertragswert (€)					434.506		
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)				+	676.916		
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)				+	0		
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale						=	-29.144 €
Werterhöhend (€)					220.856		
Wertmindernd (€)					-250.000		
Ertragswert						=	1.082.279 €
Ertragswert, gerundet						=	1.082.000 €



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 4.229,98 €
Ausgangswert €/qm 5.355

Lagefaktor			
(BRW2020 bei 1.000qm =	590 / 630	)^{u,b/98}	= 0,956
Altersfaktor			
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter	86	)	= 1,000
Grundstücksgrößenfaktor			
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche	1.075	)	= 1,071
Baujahresfaktor		BJ-Klasse 1930-39	= 0,951
Kellerfaktor		(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor		(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,008
Ausstattungsfaktor		(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,83)	= 0,991
Ecklagenfaktor		(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor		(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 0,897
Einbauküchenfaktor		(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosszahlfaktor		(bei 2 Vollgeschossen)	= 1,023
Fußboden-HZG-Faktor		(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,000
Solarenergiefaktor		(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor		(kein Wohnungseigentum)	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor		(freistehendes Einfamilienhaus)	= 1,000
Stadtteilfaktor		(Duvenstedt)	= 1,046
Aktualisierungsfaktor		(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor		(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,835, sonst	257,0 / 120	)^{-u,2955}	= 0,805

II. Vergleichswert (vorläufig) = 1.141.460 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€)		4.229,98
Objektgröße / qmWF	x	257,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	1,050

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 36.069 €

Werterhöhend (€)	19,3%	=	220.856
Wertmindernd (€)	-21,9%	=	-250.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	5,7%	=	65.213

Vergleichswert = 1.177.530 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 1.178.000 €



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	5.084 €
LBS Hamburg AG	4.982 €
IVD Preisspiegel	4.844 €
Immowelt GmbH	5.145 €
Sonstige Marktdaten [L10]	5.375 €
Arithmetisches Mittel (AM)	5.086 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	197,7 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	3,9 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,29 60,7	Note Pkt.
1 - Lage	2,23		55,0 %	33,9		
Lage im Stadtteil	2,00	65,0	30,0	19,5		
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,50	57,5	10,0	5,8		
Immissionen / Verkehrslärm	2,50	57,5	10,0	5,8		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	57,5	5,0	2,9		
2 - Gebäude	2,25		20,0 %	12,3		
Bauart/Repräsentationswert	2,00	65,0	7,5	4,9		
Gestaltung/Zustand der Fassade	2,00	65,0	5,0	3,3		
Eingang/Treppenhaus	2,50	57,5	5,0	2,9		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	2,46		25,0 %	14,5		
Balkon / Terrasse / Garten	2,00	65,0	5,00	3,3		
Küchenausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5		
Sanitärausstattung	2,50	57,5	3,00	1,7		
Raumoberflächen	3,00	50,0	2,50	1,3		
Fenster	2,00	65,0	2,50	1,6		
Innentüren	3,00	50,0	2,50	1,3		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	2,00	65,0	2,50	1,6		
Abstell-/Nebenräume	2,00	65,0	2,00	1,3		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	50,0	2,00	1,0		

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

				=	5.086,0 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)		80 Pkt.	5.284 €		
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)		20 Pkt.	4.888 €		
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)		50 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

					+ 84,2 €/qm
Spanne (1) zu (2)			=	395,5 €	
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt			=	7,91 €	
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu	60,65	=	10,65 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen

					+ -754,3 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)				5.170 €	
Anpassung Wohnfläche	-19,5 %	=	-1.008,2 €/qm		
Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad	5,0 %	=	258,5 €/qm		
Kontrahierungsabschlag	-5,0 %	=	-258,5 €/qm		
Grundstücksgröße	65.259 €	=	253,9 €/qm		

Vergleichsfaktor

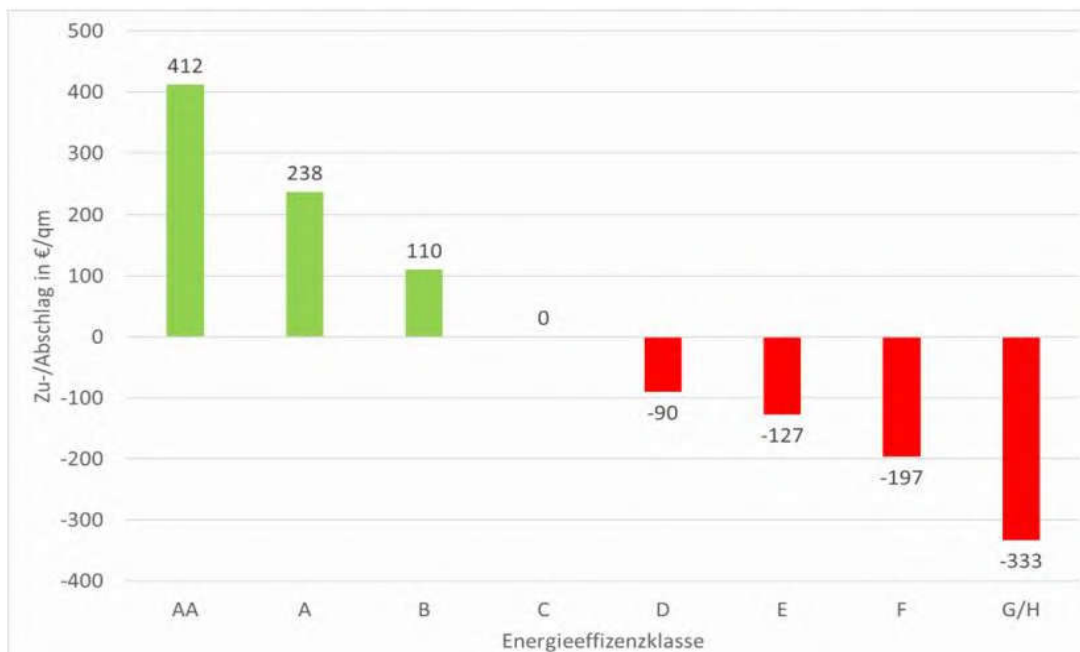
rd. **4.416,0 €/qm**

Wohnwert	257,00 qmWF	=	1.135.000 €
-----------------	--------------------	----------	--------------------



A. Zu-/Abschläge in Abhängigkeit der Energieeffizienz, 2024q2

Basis: Hedonisches Preismodell für EZFH



B. Zu-/Abschläge für Energieeffizienz, 2014-24q2

Basis: Hedonisches Preismodell für EZFH



(Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) / Stand 07.2024)

