

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 einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstücks
Pezolddamm 87 in 22175 Hamburg-Bramfeld
zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023

995.000,- EURO

802 K 29/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 43 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Pezolddamm 87 in 22175 Hamburg-Bramfeld“. Typologisch existieren ein Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1974 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach und Kellergeschoss sowie eine Doppelgarage.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Bramfeld, Blatt 13878 und besteht aus dem Eigentum an dem 977qm großen Flurstück 3900 der Gemarkung Bramfeld. In Abteilung II existieren der Insolvenz- und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in wenigen Bereichen. Das Gebäude liegt in knapp durchschnittlich gefragter Wohnlage, verfügt hinsichtlich Architektur/Ausstattung über einen leicht gehobenen Nutzwert und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit tw. energetischem Investitionsbedarf. Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-/Brennwertheizung (Baujahr unbekannt) nebst Photovoltaikanlage. Die Wohnfläche beträgt rd. 282qm; sie ist verteilt auf 7,0 Zimmer, Wohn-/Esszimmer/Kochbereich, 4 Sanitärräume, Flure und Hobbyräume. Nutzflächen existieren im Kellergeschoss, im Spitzboden und in der Garage (insgesamt rd. 189qm).

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist auskunftsgemäß vom Insolvenzschuldner nebst Familienangehörigen genutzt. Es bestehen tw. Genehmigungsvorbehalte.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 995.000,- € *

Kennzahlen*:	3.528,- €/qm	Gebäudedefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	67,2 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	668.454,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	37 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	05.12.2023	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	12
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	13
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	16
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	19
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	20
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	23
4.2 Sachwertermittlung	26
4.3 Ertragswertermittlung	30
4.4 Vergleichswertermittlung	34
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	36
5.2 Plausibilitätsprüfung	37
5.3 Verkehrswert	41
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	42
7. Verzeichnis der Anlagen	43



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg vom 26.10.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

Bestandsverzeichnis **Hamburg-Bramfeld / Blatt 13878**

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Bramfeld
• Flurstück	3900
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Pezolddamm 87
• Größe	977qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungsstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die für den 05.12.2023 angesetzte/abgestimmte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben bei den Verfahrensbeteiligten angekündigt.

Anwesend zum Termin waren der Insolvenzschuldner/Eigentümer (Abt. I/Nr. 4), ein Angehöriger und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nur kurz und in wenigen Teilbereichen.

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 vom Auftraggeber vorgelegte Unterlagen berücksichtigt (Grundbuchauszug, Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Vom Schuldner lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen sowie eine Wertermittlung mit Innenfotos (Stand 04.2023) vor; der Antragssteller hat keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.



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.

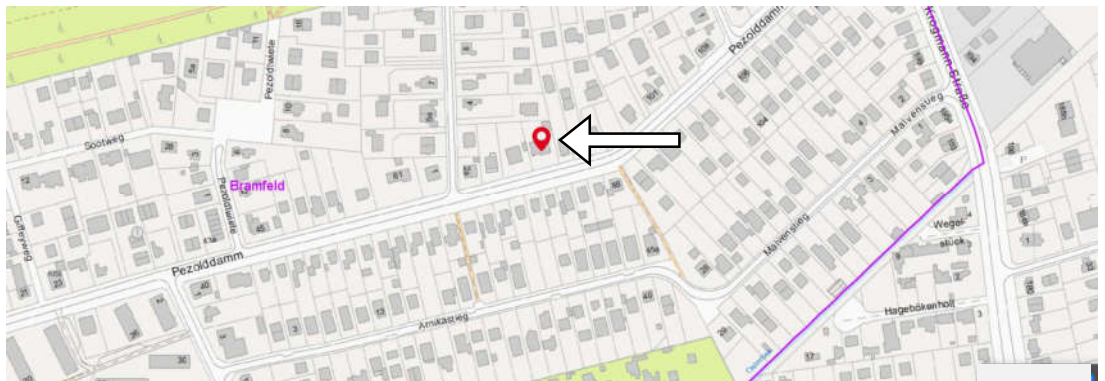
Hinweis zum Urheberrecht

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.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Bramfeld, etwa 2,1km nördlich der Stadtteilmitte. Es handelt sich um den Siedlungsraum zwischen einem Wald im Norden, der Stadtteilgrenze zu Farmsen-Berne nach Westen und einer Kleingartenanlage im Süden.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemble-Kartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Pezolddamm“ zweigt im Westen von der „Karlshöhe“ ab und ist am Standort als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut; Pkw-Stellplatzmöglichkeiten bestehen am Fahrbahnrand keine. Das Objekt liegt innerhalb eines größeren Wohngebiets; das Straßenbild wird von 1-geschossigen Einzelwohnhäusern meist älterer Baujahre auf größeren Grundstücken bestimmt. Im nördlichen Umfeld liegt der o.g. Wald; etwa 350m nach Osten ein kleines Gewerbegebiet mit Tankstelle.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist maßgeblich die Wohnlage zu qualifizieren. Diese wird durch den (großräumlich) recht gering verdichteten, homogenen Quartierscharakter mit älteren Wohnhäusern und die Anbindung an ein kleines Waldgebiet positiv geprägt; der Grünbezug im Nahbereich ist durchschnittlich. Nachteiliger ist die Distanz zu Verkehrs-/Infrastruktureinrichtungen bzw. die Nähe zu einer frequentierten Stadtstraße (s.u.).

Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind v.a. Bereiche nahe dem Bramfelder See, im Mandelweg und im Südwesten (z.B. „Sauerampferweg“, „Richeystraße“). Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 522,24; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine knapp durchschnittlich gefragte, etwas dezentrale Lage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 3900/Gemarkung Bramfeld; es verfügt laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch über eine Größe von 977qm und wird unter der Adresse „Pezolddamm 87“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 3900 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit recht regelmäßigem, im Norden abgewinkeltem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Pezolddamm“ beträgt rd. 22,0m; die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 41,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 3900 ist bebaut mit 1 Wohnhaus und 1 Doppelgarage. Der Hauptbaukörper befindet sich ca. 16,0m ab Fahrbahn „Pezolddamm“ im südlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend; die Garage steht grenznah. Zufahrt bzw. Zuwegung erfolgen von Süden entlang der östlichen Grenze. Insgesamt liegen im Nordwesten durch Bäume etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 13.11.2023 liegt das Flurstück 3900 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Pezolddamm“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen Schmutz- und Regenwassersiele. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 3900 liegt mit einer Frontlänge an einer im betreffenden Abschnitt verkehrsberuhigten Stadtstraße sowie ca. 360m östlich der stark frequentierten „Karlshöhe“ (> Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilzentren Farmsen im Süden und Wellingsbüttel im Norden).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte wird für den südlichen Bereich des Flurstücks ein 24h-Schallpegel von 65-70 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 55-59 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Verkehrsanlagen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das Flurstück 3900 ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 10-15m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 13,0m uG ein sandiger, nicht bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 27.11.2023 liegen für das Flurstück 3900 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. 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 Grundbuch

Eintragungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 01.09.2023 vor; er wird inhaltlich zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten/Beschränkungen wurden nicht bekannt. Etwaige Grundschulden/Hypotheken in Abteilung III sind gesondert zu würdigen.

Bestandsverzeichnis **Hamburg-Bramfeld / Blatt 13878**

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Bramfeld
• Flurstück	3900
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Pezolddamm 87
• Größe	977qm

Abteilung II **Lasten und Beschränkungen**

• Nr. 6/BV 1	Insolvenzvermerk
• Nr. 9/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

Hinweis Aus den Eintragungen Nr. 6+9/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 3900 liegt 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:

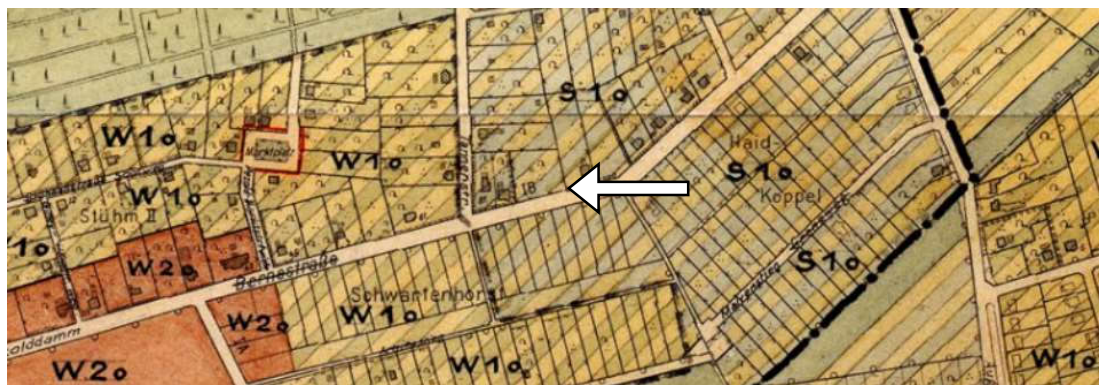
Bauleitplan (FS 3900)	Baustufenplan „Bramfeld“
	Ausweisung: „S – I – o“
	Feststellung: 14.01.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 4234 gilt eine Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss und in offener Bauweise (mit Grenzabstand). Laut Legende zum BS-Plan bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.



Nach §10.4 BPVO ist das Grundstück für nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung bestimmt. Mindestgrößen der Grundstücke werden nach den besonderen örtlichen Verhältnissen vorgeschrieben.

Laut Bauprüfdienst 7/2016 trifft die Zweckbestimmung einer gartenbaumäßigen Nutzung zur Selbstversorgung für die überwiegende Zahl der Kleinsiedlungsgebiete nicht mehr zu bzw. diese haben sich zu einem Wohngebiet entwickelt. Folglich haben hamburgische Verwaltungsgerichte die diesbezüglichen Ausweisungen einzelfallbezogen für unwirksam sowie Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse), die Bauweise und die bebaubare Fläche gemäß Baustufentafel in §11 BPVO für obsolet erklärt. Ist die Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiet“ funktionslos, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nunmehr nach „§34 BauGB - Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ und der Einzelfallentscheidung von Fachbehörden (> Nutzungspotentiale: Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 3900 ist 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

Für das Flurstück wurden keine Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§136 BauGB), Soziale Erhaltungsverordnungen (§172f BauGB), Bau- bzw. Modernisierungsgebote (§175f BauGB) und keine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO bekannt.

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste vom 12.06.2023 als Einzel-/Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles (> §4.2+3 DSchG) eingetragen. Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 14.11.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

08.1973 (00321/73) Genehmigung: Errichtung Einfamilienhaus und Doppelgarage
2. Nachtrag: Errichtung eines Kellerlichthofes
(Schlussabnahmeschein: 08.1974)

06.1978 (00379/78) Genehmigung: Dachgeschossausbau
(Schlussabnahmeschein: 08.1983)

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 das Grundstück vor. Nachrichtlich wird erwähnt, dass die Bauakte keine Unterlagen zu einem Terrassenanbau ca. 1,2m über Terrain und zu einer tw. Umnutzung des Kellergeschosses enthielt; diesbezüglich bestehen Genehmigungsvorbehalte.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3900 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 06.09.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß vom Insolvenzschuldner nebst Angehörigen genutzt und nicht vermietet. Es liegt mir kein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse, wesentliches Fremdeigentum oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt.



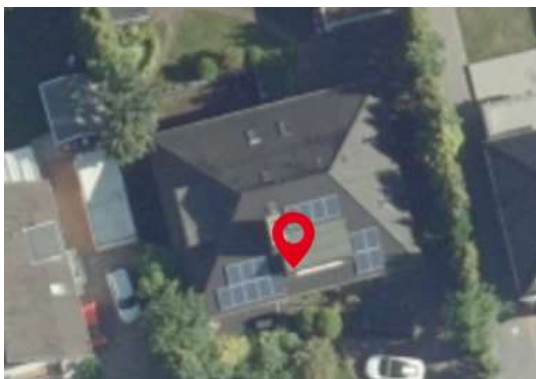
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1974 mit 1 Wohneinheit, 1 Vollgeschoss, Kellergeschoss mit Hobbyraum (ehemals Schwimmbad) und zu Wohnzwecken ausgebautem Walmdach sowie 1 Doppelgarage. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang, Treppenhaus und 1 Kellerausgang.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nur kurz in EG-/KG-Fluren und im EG-Bad. Dachstuhl/-eindeckungen/Abseiten, Grundstücksflächen, die Garage sowie durch Gegenstände verdeckte Bereiche waren nicht/unvollständig einsehbar. Diesbezüglich wird auf die Bauakte und tw. auf vom Schuldner vorgelegte Unterlagen (> Innenraumfotos aus o.g. Wertermittlung) Bezug genommen.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch eine Dachgaube und einen Rücksprung gegliedert. An der Westseite existiert eine weitere Dachgaube. Die Fassadenansichten sind in gelbem bzw. am Sockel in dunklem Verblender ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (EG: ca. 36,5cm = 24cm Planblock + 11,5cm Verblender und laut Akte ohne nachträgliche Kern-/Dämmung; Gaubenseiten: ca. 10cm; KG: ca. 36,5cm KSV auf Beton-/Streifenfundamenten). Innenwände in Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich (über KG+EG) bzw. als Holzbalkenkonstruktion (im DG).

Dach/-eindeckung Walmdach in Holzkonstruktion mit ca. 25cm Drempe, Eindeckung aus Tonziegeln und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachgeschoss laut Akte mit Dämmung/Mineralwolle (mutmaßlich bei späterer Dachneueindeckung verstärkt).

Fenster Aufenthaltsräume mit Kunststofffenstern (tw. mehrflügelig; 2-fach-Verglasung 2018f; mit Einbaurollladen); Wohnzimmer mit Fenstertür. Im DG existieren mehrere Dachflächenfenster; im KG sind Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung vorhanden.

Eingang/Treppen Haupteingangstür/-element als 1-flügelige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Oberlicht, Isolierglasausschnitt und verglasten Seitenfeldern. Haupttreppe KG-DG als offene Metall-/Holmkonstruktion (Holzstufen mit Textilaufgabe; Geländer/Handlauf in Edelstahl). Zum Spitzboden führt eine Spindeltreppe in Metallkonstruktion mit Holzstufen.

Sonstige Bauteile 2 Flachdachgauben mit seitlicher Platten-/Schieferbekleidung.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur mit Keramikfliesen als Fußboden und Gewebetapete als Wand-/Deckenbelag. Treppenhaus/-flur im DG mit Keramikfliesen als Fußboden, Gewebetapete als Wand-/Deckenbekleidung und Metallgeländer. Weiter existieren laut o.g. Innenfotos:

Innentüren Zimmertüren als leichte Hohlkammer-/Spankonstruktionen (glatte/holz furnierte Türblätter und Zargen); zum Wohnzimmer als 2-flügelige Ganzlastür.

Oberflächen Wohnräume mit mittelformatiger Keramikfliese als Fußboden und Glattputz/Gewebetapete/heller Anstrich als Wand-/Deckenbelag. In einigen Räumen existieren Deckenprofileleisten mit floralem Dekor.

Sanitär Nasszellen mit mittelformatiger Keramik-/Dekorfliese als Fußboden bzw. als Wandschild (umlaufend ca. raumhoch, sonst Gewebetapete) sowie mit mittlerer Ausstattung (eingefliese Eckwannen bzw. Duschkabinen mit Spitzschutz; Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken mit Unterbauschränken, übliche Armaturen).

Küche Ausbau mit Keramikfliese als Fußboden, Natursteinfliese/-optik als Wandschild und mit gehobenerer Ausstattung (Kochblock mit Arbeitsfläche in Naturstein/-optik, Unter-/Oberschränke mit Glas-/Kunststofffronten, Doppel-/Metallspüle, Wrasenabzug in Edelstahl, vermutlich bessere Elektrogeräte; EBK: neueres Baujahr/Hersteller unbekannt).



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Zentral-/Gasbrennwertheizung (Bj. unbekannt, Viessmann), i.W. Konvektorheizkörper sowie Heiz-/Steigleitungen als Unterputzinstallation. Im den Bädern existieren neuere Röhrenheizkörper. Auf der Süddachfläche befinden sich Photovoltaikplatten. Entwässerung ins öffentliche Siel (vermutlich mit Hebepumpe im Keller).

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG mit Zähler, Unterverteilung mit Schrank, Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion und üblicher Ausstattung. Wohnräume/Nasszellen mit Fensterlüftung; Küche auch mit Wrasenlüftung. An der Südfassade existiert ein Signallicht (u.U. existiert eine Alarmanlage; ungeprüft).

Nebenflächen **Keller:** Ausbau mit Keramikfliesen als Fußboden, Putz/Tapete als Wandbelag, Betondecken (tw. gespachtelt/tapeziert), Metalltür zum Heizungskeller, isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Außen-/Kunststoffrahmentür. Es existiert eine Waschküche mit Keramikfliesen, Dusche, wandhängendem WC, isolierverglasten Kunststofffenstern und Holzsauna.

Keller/Schwimmbad + Bar: Auskunftsgemäß existiert das Schwimmbad nicht mehr; hier wurden nachträglich 2 Kunststofffenster eingebaut. Dieser Bereich nebst angrenzender „Bar“ sind vom KG-Flur aus nicht mehr zugänglich (die Türöffnungen sind vermauert/provisorisch verschlossen).

Spitzboden: Zugang über o.g. Spindeltreppe; Ausbau mit Teppich auf Dielenboden, Plattenbekleidung/Tapete an Dachschrägen und Dachflächenfenster.

Sonstige Bauteile Kamin im EG-Wohnzimmer, Einbauküche im Heizungsraum.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Mattenstabzäune) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonplatten/Betonsteinpflaster angelegte Freiflächen/Wege.

Außenanlagen Eingangstreppe mit 7 Betonstufen; Terrasse mit Natur-/Granitsteineinfassung, Treppe mit 9 Granitstufen und Plattenbelag (ca. 6mx6m); Kelleraußentreppe mit 9 Granitstufen nebst abgesenktem Vorplatz (ca. 4,5m x 8m) mit Mauerstützwänden.

Nebengebäude Doppelgarage als Mauerwerkskonstruktion mit Verblender, Flachdach (Konstruktion/Eindeckung unbekannt), elektrischem Sektionaltor sowie Kunststoffrahmentür. Ausbau mit Estrichboden/Fliesenbelag, Keramikfliesen als Wandbelag, 2-flügeligem Kunststofffensterelement, Elektrifizierung und Wasseranschluss.



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:

- 1974-1978 Ursprungsbaujahr / DG-Ausbau
- 2003-2010 Erneuerung Dachdeckung, Haustechnik, Küche/Bäder
- 2018 ff. Erneuerung Haustüren, Fenster, Garagentor/-fenster, Terrassenanbau

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 nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle Das Gebäude befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; tw. besteht Fertigstellungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Die architektonische Struktur/Gestaltung ist i.W. konventionell, aber noch marktgängig.

- Die Dacheindeckung nebst Dämmung stammt vermutlich aus etwas älteren Zeiten (ca. 2003f); aufgrund von Schnee waren die Flächen nicht einsehbar. An Dachstuhl/-eindeckung/-aufbauten bzw. Rinnen wurden keine größeren Schäden bekannt.
- An den Fassaden sind tw. Witterungsspuren erkennbar. Der energetische Zustand der Außenwände entspricht vermutlich dem Stand 1974 bzw. nicht mehr heutigen Anforderungen. Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.
- Die Fenster stammen vermutlich aus den Baujahren 2018f. und sind wärmetechnisch noch zeitgemäß. An 2 Kellerfenstern sind die Verblender anzuarbeiten und Sohlbänke zu montieren.
- Die Haupteingangs- und Kellertüren weisen wenige Gebrauchsspuren auf; ihr sicherheits- bzw. wärmetechnischer Standard entspricht dem Baujahr um 2018f. An Eingang/Treppenhaus wurden mit Ausnahme von aufgestemmt Bodenfliesen im EG-/KG-Flur (s.u.) keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung ist noch zeitgemäß.

Innenausbau Das Objekt befindet sich innen in einem (überwiegend) unbekanntem Instandhaltungszustand; tw. wurde Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf bekannt. Der einsehbare Ausbau entspricht noch dem nutzungstypologischen Standard.



- Die einsehbaren Bereiche weisen i.W. übliche Gebrauchsspuren auf; Innentüren und Raumbooberflächen sind aus dekorativer Sicht marktgängig. In EG-/KG-Fluren sowie im EG-Bad wurden Teile des Fußbodens aufgestemmt, um laut Aussage des Schuldners Leckagen in den im Estrich verlegten Heizleitungen zu reparieren. Hier seien Anfang des Jahres Arbeiten erfolgt, aber nicht alle Undichtigkeiten behoben worden. Wenn die Heizung angeschaltet wird, soll Wasser durch die KG-Flurdecke tropfen. Dort waren (m.A.n. abgetrocknete) Feuchtigkeitsschäden erkennbar; diesbezüglich ist keine weitere Untersuchung erfolgt bzw. nicht Auftragsgegenstand. Sonstige, größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar.
- Das einsehbare EG-Bad stammt an Raumbooberflächen/Zubehör tw. aus älteren Zeiten (Fliesen: ca. 2003f / Objekte: tw. neuer); die Dekoration mit hellen Fliesen/schwarzer Bordüre entspricht bedingt heutigen Vorstellungen. In einer Raumecke wurden Steig-/Heizleitungen freigelegt (s.o.). Sonstige, größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar.

Gebäudetechnik Die technische Ausstattung stammt i.W. aus unterschiedlichen Zeiten; die Hauptanschlüsse vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Elektroverteilung/Schalter/Dosen, Sanitärinstallationen, Heizung/Warmwasserversorgung/Heizkörper/-rohre wurden seit ca. 2003f erneuert. Das Kellerschwimmbad existiert auskunftsgemäß nicht mehr (ungeprüft). Größere Funktionsdefizite – mit Ausnahme o.g. Leckagen – wurden nicht bekannt.

Nebenflächen Der einsehbare Kellerausbau stammt aus neueren Zeiten und ist i.W. nutzungstypisch; eine Deckendämmung existiert nicht. Im Flur waren Schäden an Fußböden und Decke erkennbar; baujahresunübliche Mauer-/Feuchtigkeit wurde nicht bekannt. Dies gilt auch für den Spitzboden; Dachstuhl/Abseiten waren nicht einsehbar.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Witterungspuren (soweit im Schnee erkennbar); ein Zufahrtstor existiert nicht. Am KG-Lichthof fehlen Absturzsicherungen/Handläufe; dies gilt auch für die Treppe zur vorderen Terrasse. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor. Für die Garage wird ein nutzungstypischer Zustand unterstellt; größere Schäden wurden nicht bekannt.

Energieausweis Angaben zur Energieeffizienz (> Energieausweis/-verbrauch) liegen mir nicht vor. Im Bereich der Gebäudehülle wurde Modernisierungsbedarf bekannt (s.o.).

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.



Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde Investitionsbedarf (Instandsetzungs-/Modernisierungsrückstau/Überalterungen) bekannt. Für nicht einsehbare Bereiche erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3; dies betrifft den Zustand von Raumboflächen, Innentüren, Fenster (Innenseiten), Spitzboden-/DG-Treppe, Küchen-/Sanitärausstattungen, Teile der Heizungs-/Elektro-/Wasserinstallationen und Keller/Spitzboden/Garage.

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, die eine Werterhöhung bewirken, werden in voller Höhe angesetzt. Wertabschläge für nach den Maßstäben des Geschäftsverkehrs überalterte, aber i.W. erst mittelfristig erneuerungsbedürftige Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Raumboflächen KG/EG-Flure/EG-Bad (Instandsetzung)	1,00	6.000 €	6.000 €
• Fensteranschlüsse (Fertigstellung, 2 Stk.)	1,00	2.000 €	2.000 €
• Fassade/Dämmung (Überalterung; ca. 220qm)	0,75	40.000 €	30.000 €
• Außenanlagen (Fertigstellung)	1,00	3.500 €	3.500 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Leckage Heizleitung)	20,0%	41.500 €	8.300 €
		=	49.800 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	1	1	= 49.800 €
Summe			49.800 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,75
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	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15
Summe			282,0 qmWF		180 €/qm =	49.800 €

Wertminderung, gerundet 50.000,- €



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 Maßketten und Berechnungen zur Wohnfläche; nicht aber zur Bruttogrundfläche. Danach existieren rd. 256qm Wohnfläche (= rd. 155qm EG + 101qm DG; inkl. Putzabzug) zuzüglich rd. 32qm Schwimmbadfläche (50% der Grundfläche). Von den Beteiligten wurden keine Flächenangaben zur Verfügung gestellt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch eigene Stichmessungen war im Ortstermin nicht möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt; die aus der Akte vorliegenden Pläne/Maße werden als hinreichend genau herangezogen.

Die Grundfläche des (ehemaligen) Kellerschwimmbads wird anteilig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet; ob die bauphysikalischen und sonstigen Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließung, lichte Höhe, Belichtung und Rettungsweg vollständig erfüllt werden, ist unbekannt. Der Raum mit der Spindeltreppe zum Spitzboden wird ebenfalls zur Hälfte als Hobbyraum angesetzt. Der Spitzboden eignet sich aufgrund der lichten Höhe (ca. 1,75m) nicht für Wohnzwecke. Es werden zugrunde gelegt:

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		191 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		324 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		515 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,33
• Wohnfläche (EG, rd.)	36,7%	155,2 qm
• Wohnfläche (DG, rd.)	22,3%	94,3 qm
• Wohnfläche (KG/HobbyR, rd.)	7,6%	32,3 qm
• Nutzfläche (KG+SB, rd.)	33,3%	140,9 qm
Summe	100,0%	422,6 qm
Nebengebäude (Garage, rd.)		48,1 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		282,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1974 mit Doppelgarage. Das Haus umfasst 1 Wohneinheit mit rd. 282qmWF verteilt auf 7,0 Zimmer, Wohn-/Ess-/Kochbereich, 4 Sanitärräume, 2 Hobbyräume und Flure (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Aufzug bzw. eine Spindeltreppe zum Spitzboden. Die Grundrisse sind über zentrale Flure organisiert; es existieren keine Durchgangs-/„gefangenen“ Zimmer. Das Wohn-/Esszimmer mit integriertem Kochbereich ist tw. zur Straße ausgerichtet. Eine Terrasse ist nach Süden orientiert und vom Wohnzimmer zugänglich; Teile des Kellergeschosses nur von außen. Abstellflächen existieren im Keller, im Spitzboden und in der Doppelgarage (ohne direkten Hauszugang).

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

Das Haus verfügt über eine mittlere/teilmodernisierte Ausstattung, eine überdurchschnittliche/bedingt lagegerechte Wohnfläche und genügt gehobeneren Nutzungsanforderungen von Mehrpersonenhaushalten. Aus typologischer Sicht sind ein groß bemessener Wohn-/Ess-/Kochbereich (rd. 71,7qm), üblicher Bewegungsraum in Bädern sowie ein hoher Nassraumanteil vorhanden. Die Belichtung erfolgt i.W. von Süden/Westen. Es existieren Gartenflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe /Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit) und eine gut anfahrbare Doppelgarage. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Konventionelle Wohnhausarchitektur und übliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypisch kompakte, tw. großzügige Raumproportionen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (alle Bäder mit Fenster)
- Raumhöhen: 2,50m (EG) / 2,50m (DG; Schrägen tw. niedriger) / 2,50m (KG)

Als bestmögliche/wirtschaftliche Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zum Eigengebrauch unterstellt; das Flächenrisiko bei Vermietung ist m.A.n. erhöht. Besondere Verwertungspotentiale durch z.B. Aufteilung, Erweiterung oder Umnutzung bestehen nicht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

etwas überdurchschnittlich



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 1974 angenommen; zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 31 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 49 Jahren Baualter).

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	2003f	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2018f	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2003f	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2003f	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	X	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2003f	0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	2003f	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		2003f	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 5-11 Punkten					6,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 37 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 (s.o.). Danach sind ausgebaut/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:

Flurstück 3900

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 650qm / - |
| • Richtwertgrundstück | Pezolddamm 93 |
| • BRW-Nr. | 011 33 045 |

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

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der Ausgangsrichtwert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 840,- €/qm (-9,3%); 12.2020: 661,- €/qm; 12.2019: 560,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird zunächst der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 3900 = 977qm) angesetzt. Da qm-Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart/Gebäudestellung abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 33 045) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 684,19 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Etwaige Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit (> aufgrund lageuntypischer Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist m.A.n. keine Anpassung erforderlich.

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. Eine höhere Ausnutzung/Erweiterung des Bestandsgebäudes wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

Bodenwertansatz (objektspezifisch)	684,19 €/qm
---	--------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 3900)

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

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	650,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	977,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	684,19
Ausgangswert (€/qm)		761,90
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	684,19
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	684,19
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	684,19

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 (€)	=	668.453,6
Grundstücksflächenanteil (qm)		977,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	684,19
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **668.453,6 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **668.454 €**



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
EFH	515qm	100,0%	2.454,- €/qm	2.454,- €/qm
Sonstiges	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
Gesamt, rd.	515qm	100,0%		rd. 2.454,- €/qm
Plausibilisierung: (2.454,- €/qm x 515qmBGF) : 282qmWF =				rd. 4.482,- €/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, Befestigungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein besonderer Bauteil-Zuschlag wird für die Kellertreppe angesetzt (2.500,- €); die Gauben sind in den NHK bzw. der BGF hinreichend gewürdigt. Für sonstige Ausbauten (> EBK, Ofen, Sauna, 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 Garage, Terrasse und Lichthof marktgerecht (insgesamt 15.000,- €).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	2.500,- € / 15.000,- € / 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)	0,5375
--	---------------

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} (1.305.162,- € / 1.062.536,- €)	x	0,9294
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 51,22%)	x	0,9522
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 977qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9460
• Stadtteilfaktor	(Bramfeld)	x	0,9560
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-1979)	x	0,9610
• RND-Faktor	(wenn RND 16 bis 50 Jahre: -0,0013 * RND:37 + 1,065)	x	1,0169
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=282qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,3932
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (8,00 - 4,70) (IST-Punkte = 6,00; Mittel BJ-Klasse 1970-79 = 4,10)	x	1,0144
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0430
• 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		=	0,8814

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) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **0,88 / -12,0 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Minderwert (> Abschnitt 3.2.2) **-50.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 1.266.310 €

		P87	
NHK (€/qm/m ³)		2.454	
BGF / BRI (qm/m³)	x	515	
Besondere Bauteile (€)	+	2.500	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		1.266.310	

1. Alterswertminderung (€) =		-680.642	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		37	
Alterswertminderungsfaktor		0,5375	

2. Besondere Zeitwerte (€) =		15.000	
Bauteile (€)		15.000	
Einrichtung (€)		0	

3. Außenanlagen (€) =		36.040	
Zeitwert-Anteil (%)		6,0	

II. Gesamt-/Zeitwert = 636.708 = 636.708 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 1.305.162 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		636.708	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 51,2%)	+	668.454	

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 1.148.543 €

Vorläufiger Sachwert (€)		1.305.162	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,880	
Zwischensumme		1.148.543	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -50.000 €

Werterhöhend (€)		0	
Wertmindernd (€)		-50.000	

Sachwert = 1.098.543 €

Sachwert, gerundet = 1.099.000 €



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-2021 (Normale Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K4“)	Ab 91qm	5,75-6,77	6,54
• IVD-Preisspiegel 2023, (Wohnwert einfach – sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 70qm	11,03-14,42	12,82
• Marktrecherche Wohnen (Haus, Stadtteil)	ca. 130qm	14,60-16,55	15,67

Die marktübliche Miete wird unter Würdigung der Lage, der unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1+2), der Objektart/-größe/Nebenflächen, der Nutzwertmerkmale (> Abschnitt 3.4) und der absoluten Miethöhe angesetzt. Im Bewertungsfall halte ich (inkl. KG-/Garagenflächen) für nachhaltig angemessen:

Mietansatz / Monat (Wohnen) 3.150,- € (= 11,17 €/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 1.200,- € 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, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Nach der ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und v.a. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmälern 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/Gestaltung, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 15,00 €/qmWF/Jahr angesetzt.

Bewirtschaftungskosten	6.186,- € / 16,4 %
-------------------------------	---------------------------

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 3,01 %. 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 ist der Objekttyp positiv; Modernisierungsgrad, Restnutzungsdauer und das Entwicklungspotential sind neutral für das Risikoprofil. 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)	= 3,08%	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 und Nutzungskonzeption)	25%	-2,00 -0,50
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	1,00 0,15
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	0,00 0,00
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	1,00 0,15
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	0,00 0,00
Summe		100%	-0,20
LSZ-Näherungswert, %			= 2,88

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (3,01%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der etwas niedrigeren Zinssätze für Einfamilienhäuser wird auf 0,25%-Punkte abgerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,75 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	37.800 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
P87	100,0%	100,0%	282,0 x	11,17 =	3.150,0		
Sonstiges	0,0%	0,0%	0,0 x	0,00 =	0,0		
STPL (inkl.)	0,0%	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	282,0	11,17	3.150,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-16,4 % =	-6.186
Betriebskosten	€ - Ansatz 0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz 3,2 % =	1.200
Mietausfallwagnis	% - Ansatz 2,0 % =	756
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm 11,2 % =	4.230
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk 0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 31.614

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -18.382
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,75
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 668.454

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **13.232 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **304.807 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 13.232
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 37 x 23,036

IV. Ertragswert (vorläufig) = **973.261 €**

Gebäudeertragswert (€) 304.807
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 668.454
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-50.000 €**

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -50.000

Ertragswert = **923.261 €**

Ertragswert, gerundet	=	923.000 €
------------------------------	---	------------------



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 kein Zu-/Abschlag (0,0%).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche) = **4.360,56 €**

Ausgangswert €/qm 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 49) = 1,000

Grundstücksgrößenfaktor

(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 977) = 1,056

Baujahresfaktor

BJ-Klasse 1970-79) = 0,889

Kellerfaktor (wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0) = 1,000

Garagenfaktor (EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) = 1,008

Ausstattungs faktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,68) = 0,983

Ecklagenfaktor (wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) = 1,000

Wohnungszahlfaktor (2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) = 1,000

Einbauküchenfaktor (wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) = 1,000

Geschosszahlfaktor (bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau) = 1,000

Fußboden-HZG-Faktor (wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0) = 1,000

Solarenergiefaktor (wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0) = 1,021

Rechtsform-/WEG-Faktor (kein Wohnungseigentum) = 1,000

Stellungs-/Bauart-Faktor (freistehendes Einfamilienhaus) = 1,000

Stadtteilfaktor (Bramfeld) = 0,964

Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2023) = 1,159

Wohnflächenfaktor

(EFH)

(wenn > 260qm = 0,802, sonst $282,0 / 120$)^{-0,2855}) = 0,802

II. Vergleichswert (vorläufig)

= **1.229.678 €**

Spezifischer Gebädefaktor (€) 4.360,56

Objektgröße / qmWF x 282,00

Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad x 1,000

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

= **-50.000 €**

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -4,1% = -50.000

Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) 0,0% = 0

Vergleichswert

= **1.179.678 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet

= **1.180.000 €**



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 einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und Bebauung.

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		1.099.000,- €
• Vergleichswert	+7,4 %	1.180.000,- €
• Ertragswert	-16,0 %	923.000,- €
Verkehrswert (vorläufig)	3.973,- €/qm	1.120.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonder-/Minderwerte)	4.149,- €/qm	1.170.000,- €



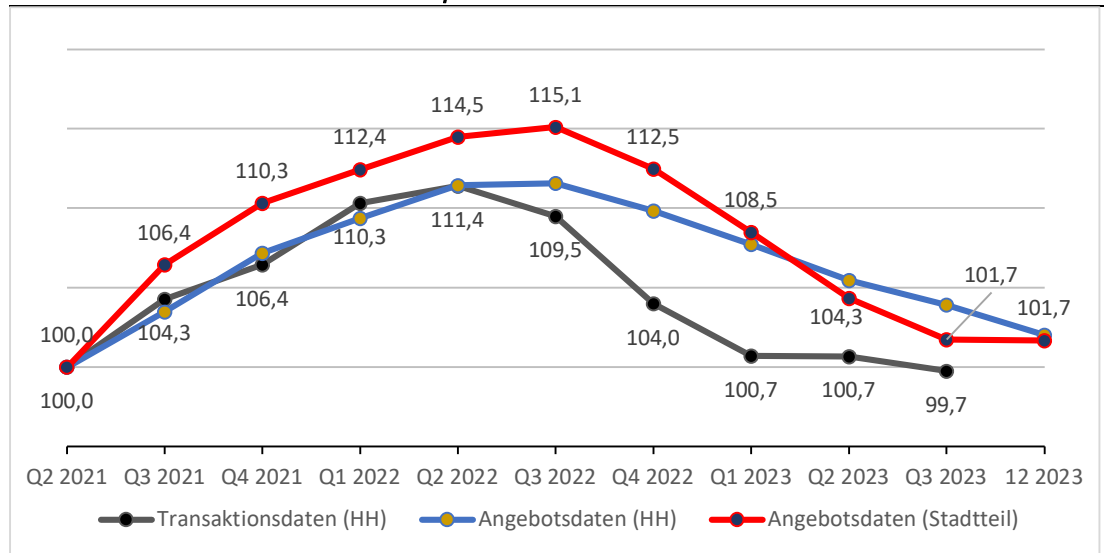
5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Marktlage 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 (zum 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 Q1/23 (rd. -11,7% in Q3/23 gegenüber Q2/22 und rd. -1,0% gegenüber Q1/23).

Insgesamt spiegeln die Daten einen Käufermarkt (> höheres Angebot bei geringerer Nachfrage); gleichwohl werden attraktive/vermietungssichere Immobilien mit guten Lagemerkmale weiterhin gesucht – soweit Energieeffizienz und Modernisierungsgrad zeitgemäß sind.

Das Bewertungsobjekt liegt in knapp durchschnittlich gefragter Wohnlage und verfügt hinsichtlich Architektur/Ausstattung über einen leicht gehobenen Nutzwert; der technisch-energetische Modernisierungszustand bietet eine ausreichende Nutzungsperspektive. Insgesamt ist m.A.n. eine durchschnittliche Verwertbarkeit/Marktfähigkeit zu erwarten.



5.2.2 Mittelbare Vergleichspreise

Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.149,- € (ohne Sonder-/Minderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der mittlere Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern im Jahr 2022 in Bramfeld 594.000,- € (= 4.569,- €/qm bei rd. 130qm Wohnfläche). Als Kaufpreis von „Freistehenden Einfamilienhäusern der Ursprungsbaujahre 1960-1079 in mittlerer Lage“ wird 5.878,- €/qm genannt (Spanne aus 51 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.727,- bis 11.456,- €/qm; [L4]); gemäß o.g. Indexreihen ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger.

5.2.3 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 [L10]; vom Durchschnitt der Datenbasis abweichende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Für die Wohnflächendifferenz erfolgt eine Korrektur analog zum Vergleichswertverfahren.
- Die Datenbasis enthält Bestandsobjekte mit unterschiedlichen Altersklassen, Bautypologien (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser etc.), Grundstücksgrößen und Modernisierungsgraden. Für die Verhältnisse im Bewertungsfall ist kein Zuschlag marktgerecht (0,0%).
- Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird ein Kontrahierungsabschlag in Anlehnung an eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft, die obenstehenden Indexreihen und aus [L2] angesetzt (-5,0%).
- Die vorliegende Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 205,- €/qmWF einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 4,1% auf. Die Abweichung des Ergebnisses aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -8,63%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	4.734 €
LBS Hamburg AG	5.114 €
Homeday GmbH	5.300 €
Immowelt GmbH	5.028 €
Sonstige Marktdaten [L10]	4.998 €
Arithmetisches Mittel (AM)	5.035 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	205,2 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	4,1 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,95 50,8	Note Pkt.
1 - Lage	3,09		55,0 %	26,8		
Lage im Stadtteil	3,00	50,0	30,0	15,0		
Qualität Straße / Nachbarschaft	3,50	42,5	10,0	4,3		
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	50,0	10,0	5,0		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	50,0	5,0	2,5		
2 - Gebäude	3,00		20,0 %	10,0		
Bauart/Repräsentationswert	3,00	50,0	7,5	3,8		
Gestaltung/Zustand der Fassade	3,00	50,0	5,0	2,5		
Eingang/Treppenhaus	3,00	50,0	5,0	2,5		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	2,58		25,0 %	14,1		
Balkon / Terrasse / Garten	3,00	50,0	5,00	2,5		
Küchenausstattung	2,00	65,0	3,00	2,0		
Sanitärausstattung	2,00	65,0	3,00	2,0		
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)	3,00	50,0	2,50	1,3		
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

				=	5.034,8 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)		80 Pkt.	5.240 €		
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)		20 Pkt.	4.830 €		
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)		50 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

					6,8 €/qm
Spanne (1) zu (2)		=	410,5 €		
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt		=	8,21 €		
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu	50,83	=	0,83 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen

				+	-1.250,3 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)			5.042 €		
Anpassung Wohnfläche	-19,8 %	=	-998,2 €/qm		
Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad	0,0 %	=	0,0 €/qm		
Kontrahierungsabschlag	-5,0 %	=	-252,1 €/qm		

Vergleichsfaktor

			rd.	3.791,3 €/qm
--	--	--	-----	---------------------

Wohnwert	282,00 qmWF	=	1.069.000 €
-----------------	--------------------	----------	--------------------



5.2.4 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 erzielbar ist. Für den Prognosezeitraum werden als Erträge, Kosten, Änderungsraten und Zielrendite unterstellt:

Kalkulationdaten / Zielrendite												=	3,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												1.066.339 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										79.975 €	
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.146.314 €	
Einzelansätze		AfA		Steuern		VKW		RoE		BWK			
		2,0%		0,0%		37.800 €		16,4%					
Änderungsraten/Jahr				1,5%		2,5%		3,0%					
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK												668.454 €	
Eigenkapital												30,0%	
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)												3,35%	
Tilgung (€ im 1. Jahr)												2,00%	
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)												802.420 €	
Laufzeit (Jahre) / Annuität												10,00	
Cashflow (CF)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM		37.800	38.745	39.714	40.706	41.724	42.767	43.836	44.932	46.056	47.207		
BWK		-6.188	-6.373	-6.565	-6.762	-6.964	-7.173	-7.389	-7.610	-7.839	-8.074		
Reinertrag		31.612	32.372	33.149	33.945	34.760	35.594	36.448	37.322	38.217	39.133		
- Zinsen		26.881	26.343	25.788	25.214	24.620	24.007	23.373	22.718	22.041	21.341		
- AfA (A)		9.557	9.557	9.557	9.557	9.557	9.557	9.557	9.557	9.557	9.557		
Summe (CF)		-4.826	-3.529	-2.196	-826	582	2.030	3.518	5.047	6.619	8.235		
Steuer (S)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)		4.731	6.028	7.361	8.731	10.140	11.587	13.075	14.604	16.176	17.792		
- Tilgung		16.048	16.586	17.142	17.716	18.309	18.923	19.557	20.212	20.889	21.589		
Summe		-11.317	-10.558	-9.781	-8.985	-8.170	-7.336	-6.482	-5.607	-4.712	-3.796		
Abzinsung		0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709		
Barwert T0 (B)		-10.935	-9.856	-8.821	-7.830	-6.879	-5.968	-5.095	-4.258	-3.458	-2.691		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor												1.066.339 x 1,1605 =	
II-Exitkosten T10												1.237.530 x 3,57% =	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)												-615.450 €	
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0												577.900 x 0,709 =	
Eigenkapital in T0												-343.894 €	
Summe der Barwerte (B) in T0												-65.790 €	
Nettoarwert (NPV)												0 €	

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist bei einem Betrag von rd. 1.066.339,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -103,661,- € bzw. -8,86%.



5.3 Verkehrswert

Zusammenfassung

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin plausibilisiert. Sind die allgemeinen Wertverhältnisse oder sonstige Grundstücksmerkmale nicht hinreichend in den Eingangsdaten berücksichtigt, bedarf es einer weiteren Anpassung (§ 7.2 ImmoWertV).

Im Bewertungsfall halte ich unter Würdigung des Stichtags der Bodenrichtwerte/Datenbasis des Gutachterausschusses, des Nutzwert-/Risiko Profils und der Plausibilitätsprüfung einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -7,50% (-84.000,- €) für angemessen.

Aufgrund der fehlenden/unvollständigen Innenbesichtigung bestehen Unsicherheiten über den Zustand des Bewertungsobjekts; hierfür wird ein Abschlag in Höhe von -40.000,- € (= rd. 142,- €/qmWF) als markt- und sachgerecht eingeschätzt. Ausgehend vom (vorläufigen) Verkehrswert entspricht dies einer Minderung insgesamt um rd. -11,07% (= 124.000,- € / 1.120.000,- €).

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks belegen „Pezolddamm 87 in 22175 Hamburg“ und eingetragen im Grundbuch von Bramfeld/Blatt 13878, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 gerundet auf:

995.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Markt-/Risikoabschlag)

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 21.12.2023



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).



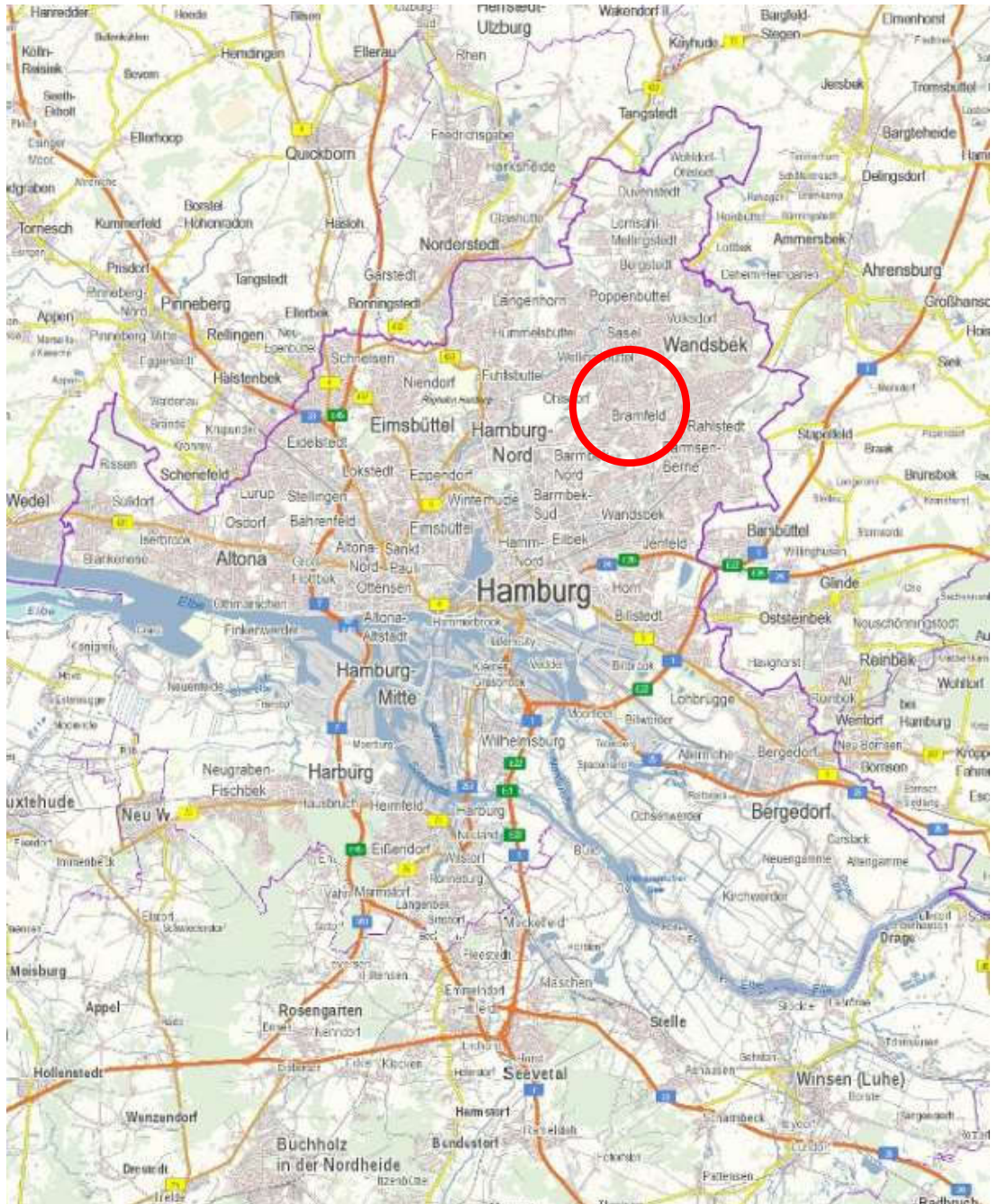
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
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 13
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 14
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 15
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 16

Gesamtseiten: 16

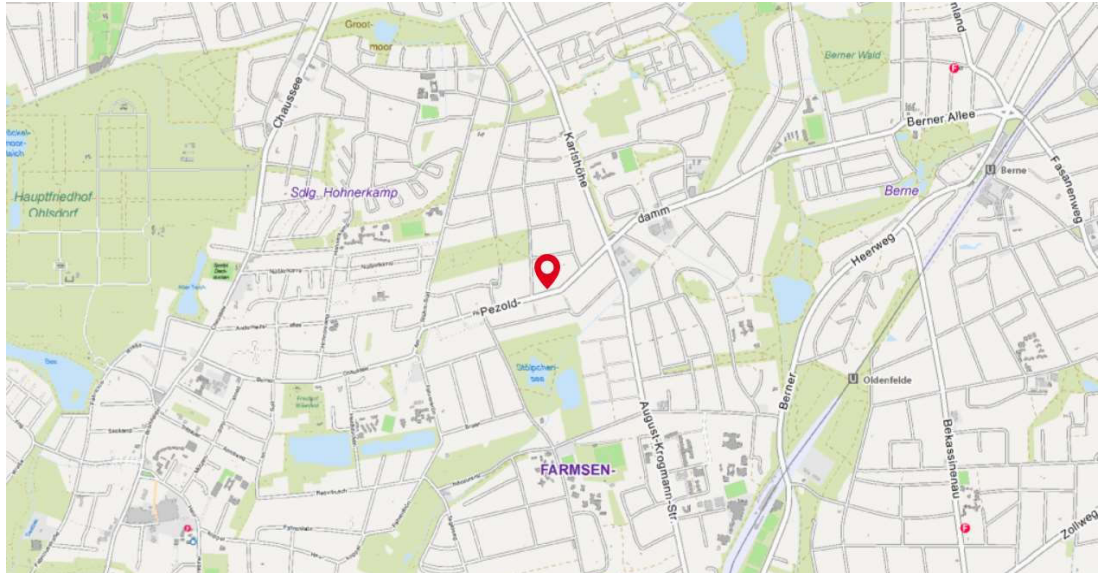




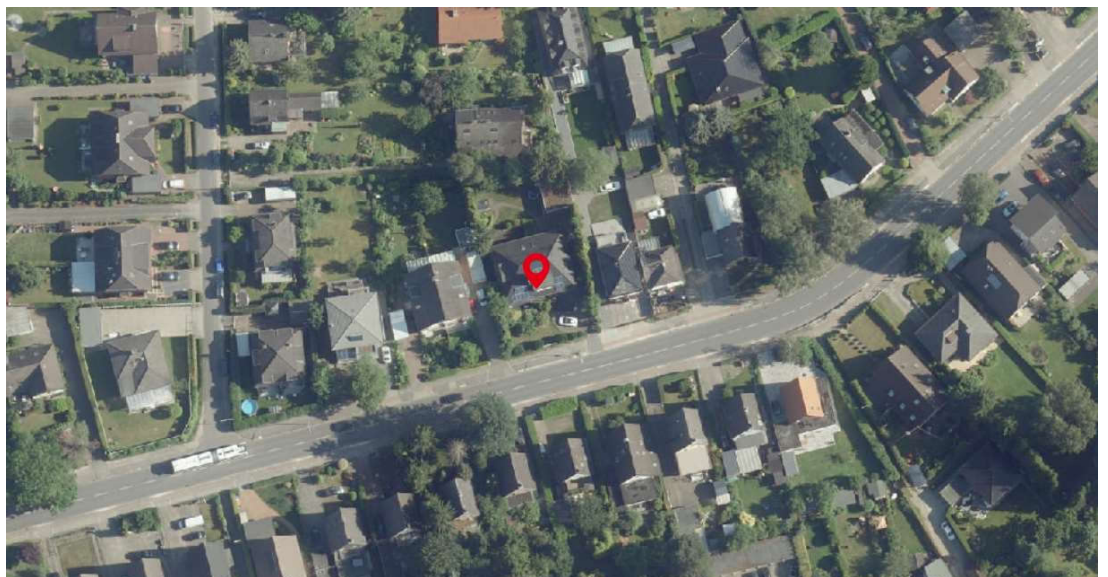
■ Lage im Stadtraum

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





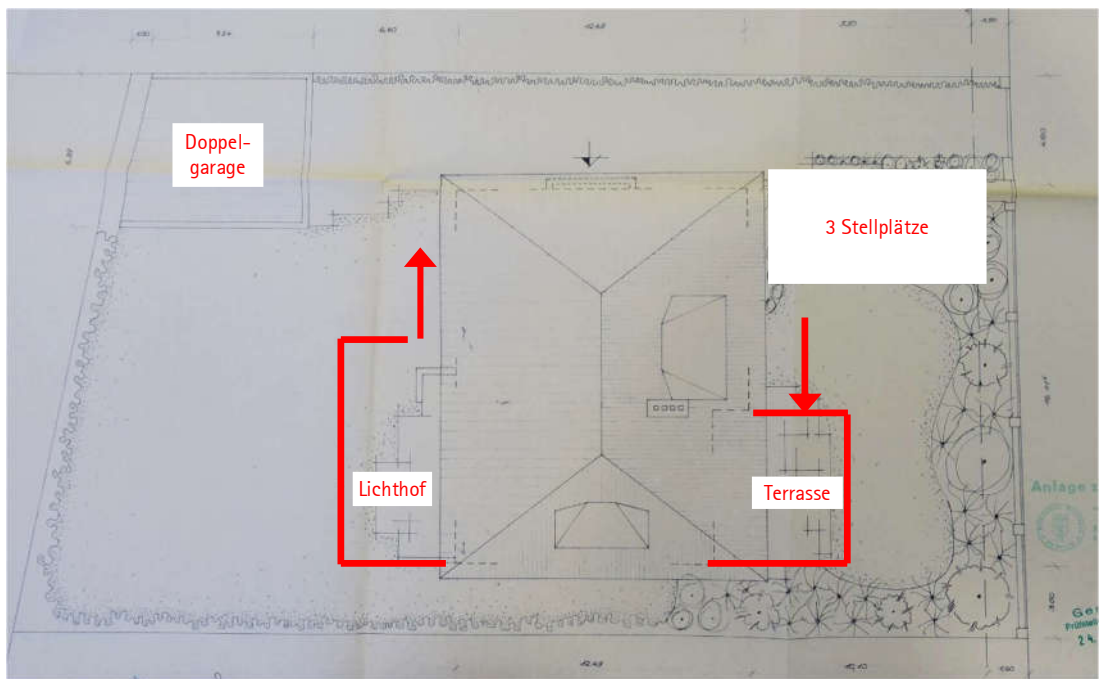
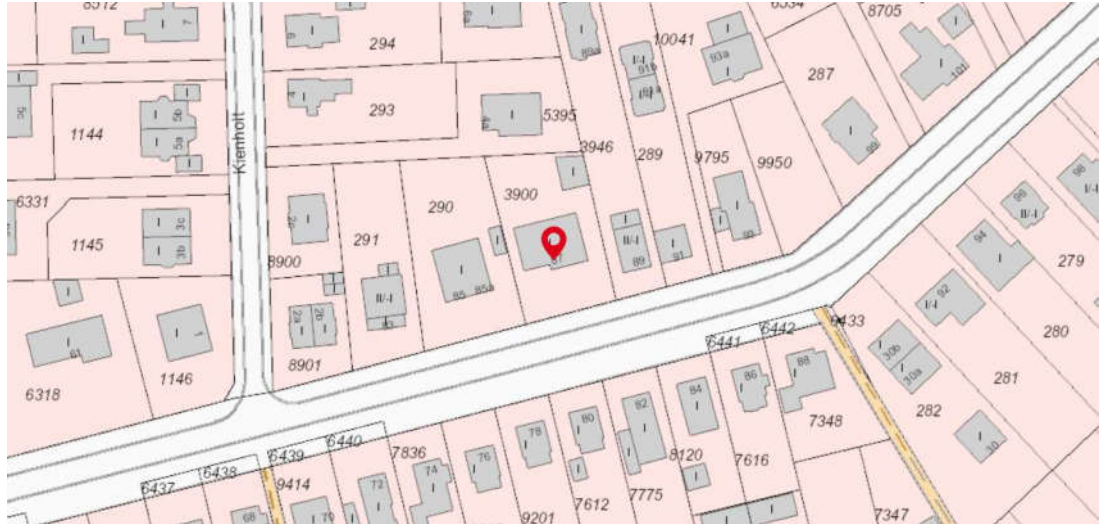
Lage im Stadtteil



Luftbild

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

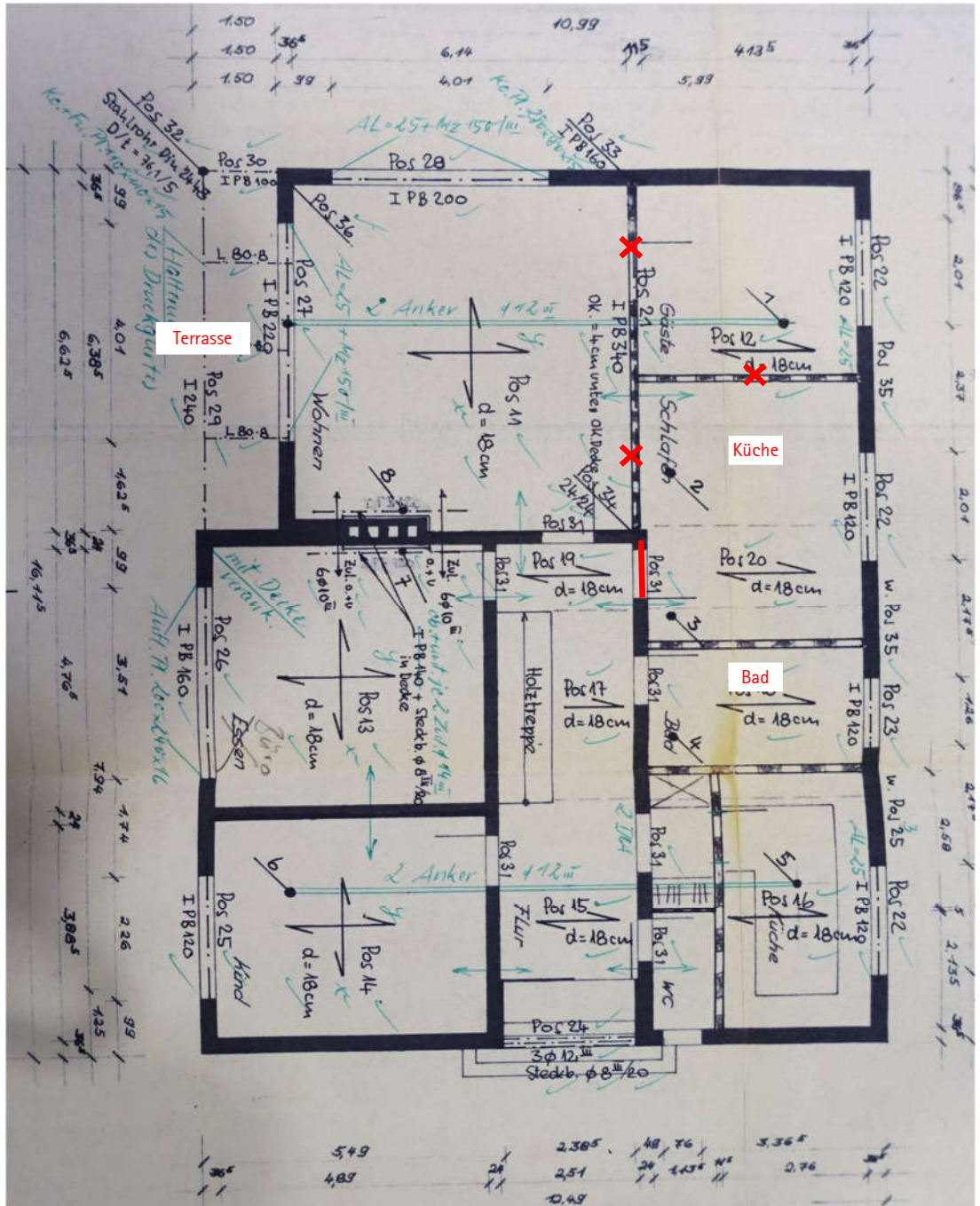




Übersichtsplan (unten: Norden links)

(Quelle: Liegenschaftskarte geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



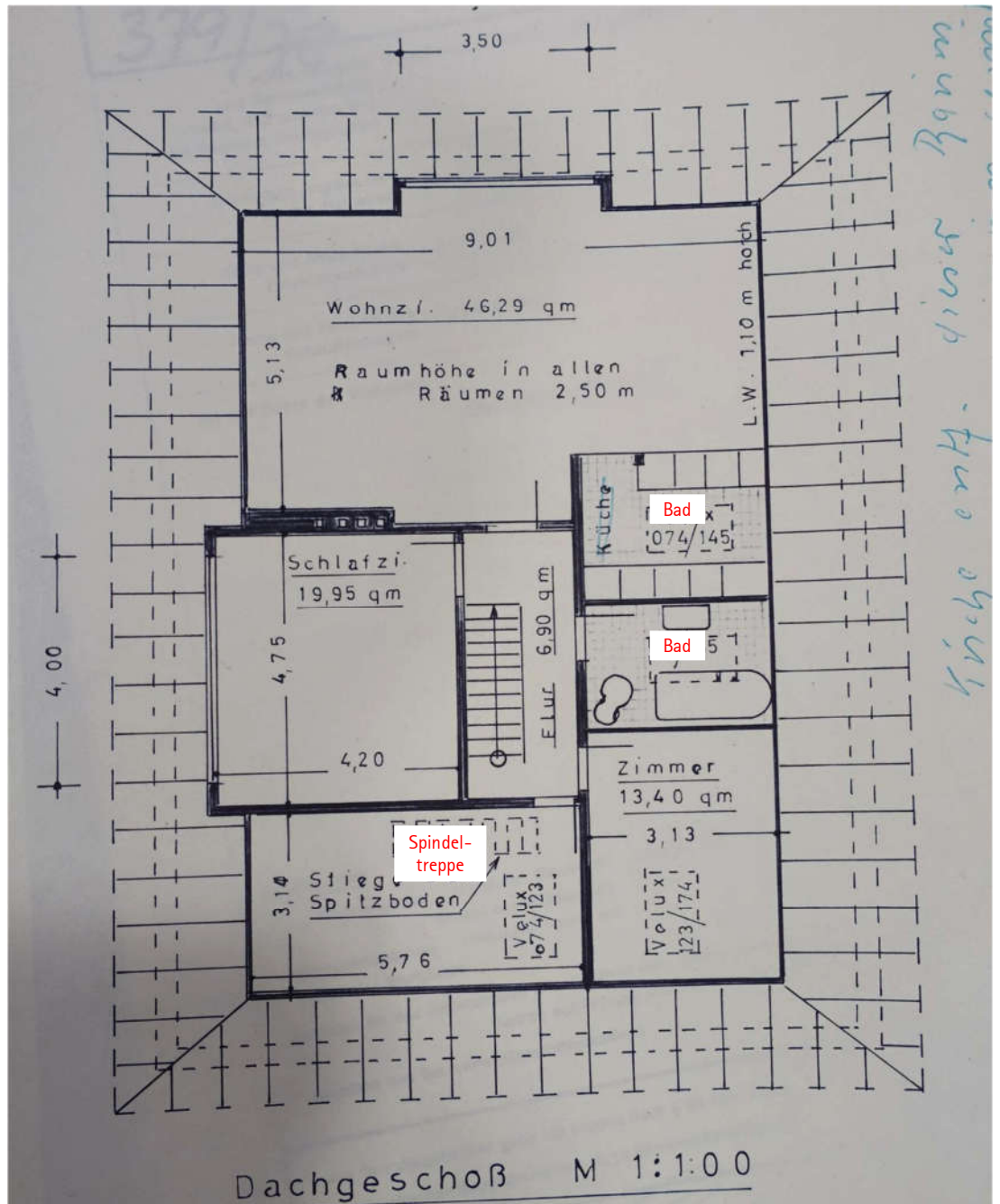


Erdgeschoss

(Planstand 1974 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

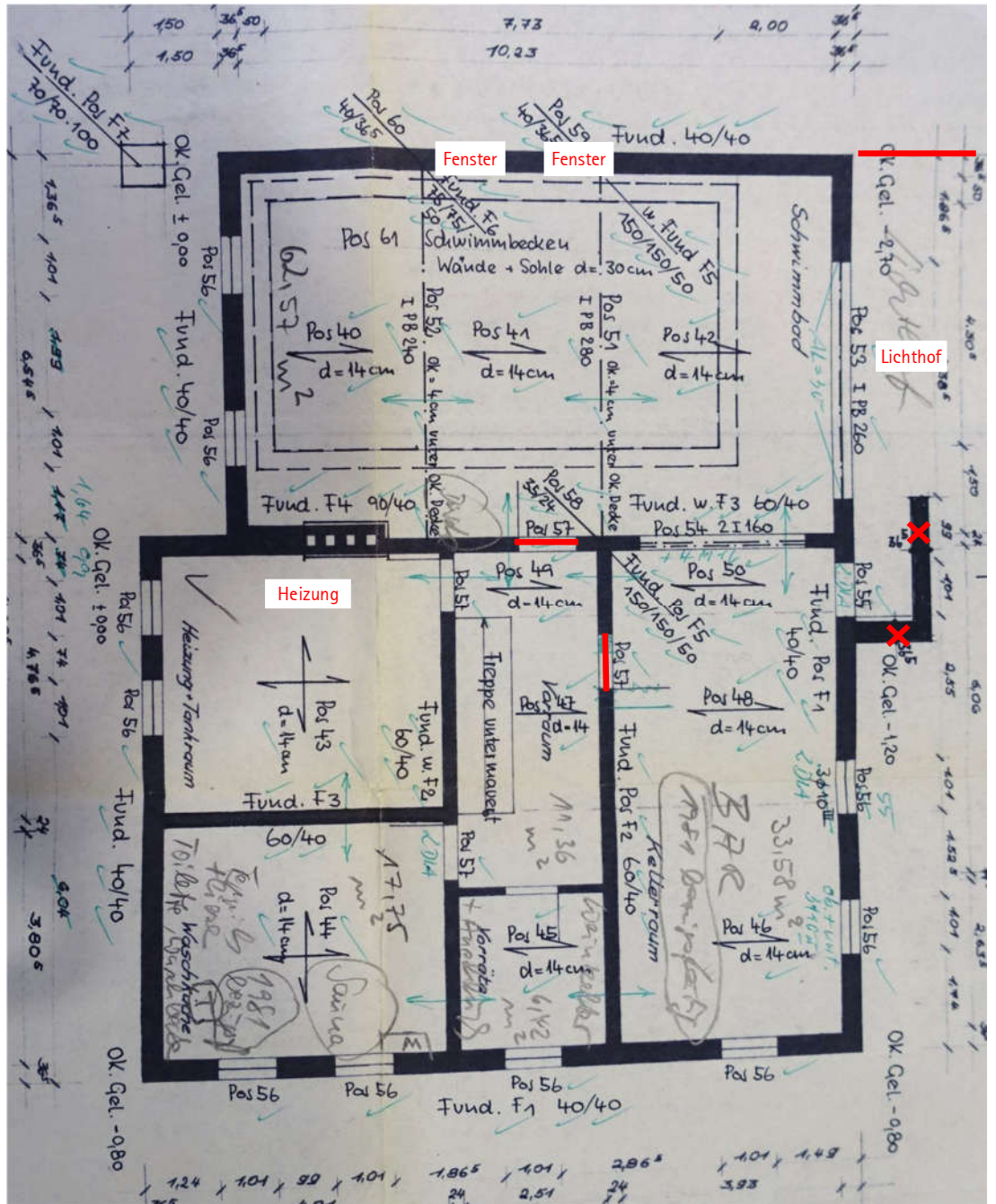


Dachgeschoss

(Planstand 1978 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

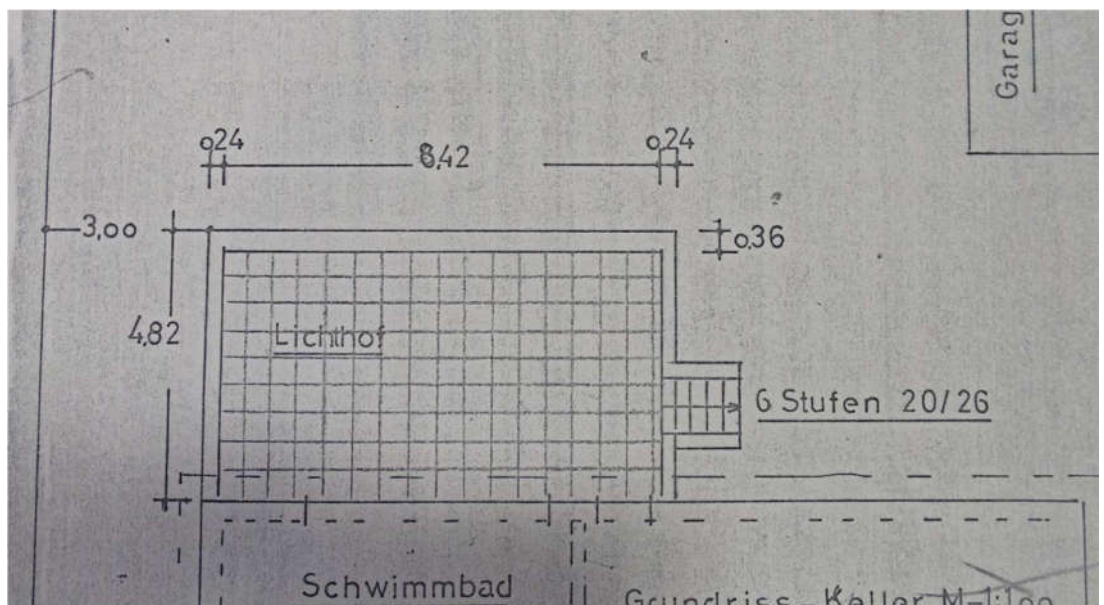
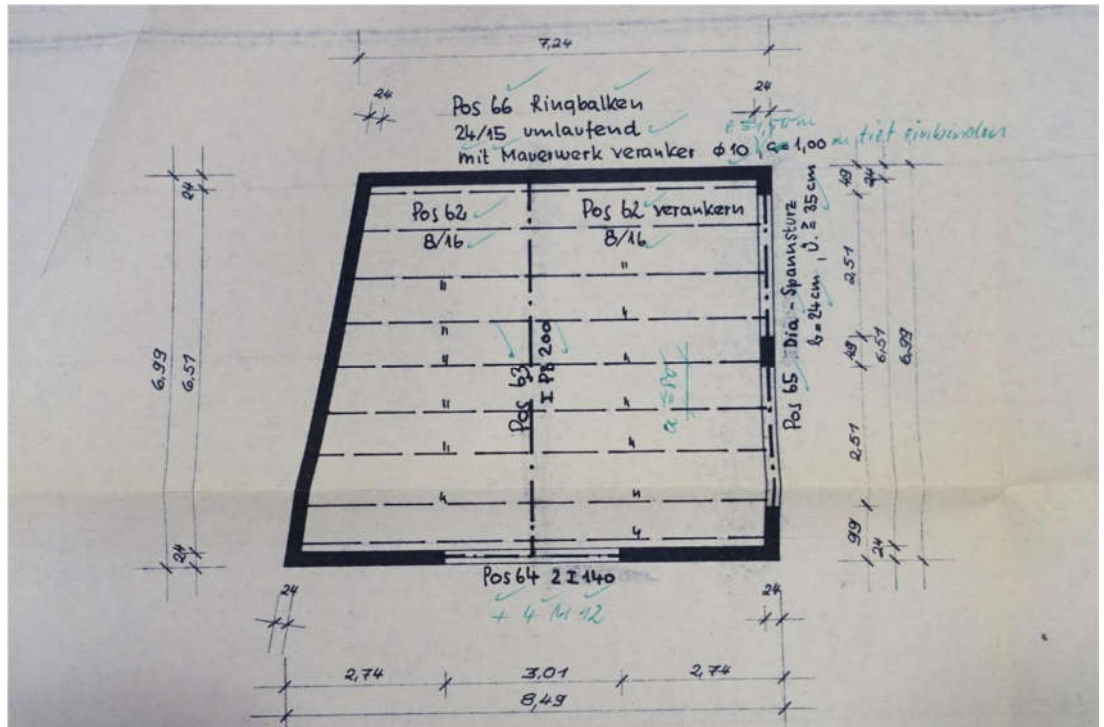


Kellergeschoss

(Planstand 1974 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Garage / KG-Lichtthof Nordseite

(Planstand 1974 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

	Wohnfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm						
P87													
EG													
Wohn-/EssZi	6,39	x	6,14	-	2,64	x	0,24	=	38,57	x	0,97	=	37,41
Küche	4,14	x	8,39	+	6,39	x	0,12	=	35,41	x	0,97	=	34,34
Z1+2	4,89	x	3,89	+	4,89	x	4,77	=	42,30	x	0,97	=	41,03
Z3+Bad 1	4,77	x	2,76	+	4,14	x	2,14	=	21,98	x	0,97	=	21,32
Gard +WC	1,14	x	2,58	+	1,14	x	2,14	=	5,35	x	0,97	=	5,19
Diele	7,94	x	2,51	-	3,51	x	1,01	=	<u>16,38</u>	x	0,97	=	<u>15,89</u>
									(159,99)				(155,19)
DG													
Z4+5	4,20	x	4,75	+	2,73	x	3,88	=	30,54	x	0,97	=	29,63
Z6	8,21	x	4,97	-	2,84	x	1,35						
	+ 0,70	x	2,50	-	2,64	x	0,24	=	38,09	x	0,97	=	36,94
Bad 2+3	2,73	x	2,50	+	2,73	x	2,13	=	12,64	x	0,97	=	12,26
Flur	4,75	x	2,51	-	3,51	x	1,01	=	8,38	x	0,97	=	8,13
Hobby	5,36	x	2,74					=	<u>14,69</u>	x	0,50	=	<u>7,34</u>
									(104,33)				(94,30)
Sonstige													
Schwimmbad als HobbyR	6,31	x	10,23					=	<u>64,50</u>	x	0,50	=	<u>32,25</u>
									1 64,50)				(32,25)
	Nutz-/Mietfläche, rd.										=	281,7	
	Nebennutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm						
Haupthaus													
SpitzB	1,80	x	7,75					=	13,95	x	1,00	=	13,95
R1+2 KG	3,93	x	8,81	+	2,64	x	2,51	=	41,24	x	0,97	=	40,00
R3 KG	3,81	x	4,81					=	18,30	x	0,97	=	17,75
Flur+HZG KG	6,06	x	2,51	+	4,77	x	4,81	=	38,13	x	0,97	=	36,99
Schwimmbad KG	10,23	x	6,31					=	<u>64,50</u>	x	0,50	=	<u>32,25</u>
									(176,12)				(140,90)
Garage	6,51	x	7,39					=	48,08	x	1,00	=	48,08
	Nebennutzfläche										=	189,0	
	Zusammenstellung							Anteil					
	Anteil WNF (Haupthaus), rd.							100,0%	=	422,60			
	Anteil WF, rd.							66,7%	=	281,70			
	EG							36,7%	=	155,19			
	DG							22,3%	=	94,30			
	Sonstige							7,6%	=	32,25			
	Anteil NNF (Haupthaus), rd.							33,3%	=	140,90			
	Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.									470,68			



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

P87	(Voll-)Geschossfläche (GF)						Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm						
EG	12,49	x	16,12	-	1,50	x	6,63	=	191,34	x	1,00	=	191,34		
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00		
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00		
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00		
									(191,34)		(191,34)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG														
DG (-LuftR)	ca.	9,24	x	13,89	-	0,00	x	0,00	=	128,30	x	1,00	=	128,30	
DG Gauben	ca.	5,00	x	0,50	+	3,74	x	0,50	=	4,37	x	1,00	=	4,37	
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
KG	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
									(132,66)		(132,66)
													=	324,00	

Gebäude	Grundfläche (GR)						Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm						
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)								=	191,34					
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)														
Tief-/Garage	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
Wege/Zufahrt	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
Terrasse/Balk.	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
Treppen	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
									(0,00)		(0,00)
													=	191,34	

P87	Bruttogrundfläche (BGF)						Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm						
EG	ca.	191,34	x	1,00				=	191,34	x	1,00	=	191,34		
OG	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
KG	ca.	12,46	x	16,09	-	1,50	x	6,55	=	190,60	x	1,00	=	190,60	
DG (-LuftR)	ca.	9,24	x	13,89	-	0,00	x	0,00	=	128,30	x	1,00	=	128,30	
Gauben	ca.	5,00	x	0,50	+	3,74	x	0,50	=	4,37	x	1,00	=	4,37	
Spitzboden	ca.	0,00	x	0,00				=	0,00	x	0,00	=	0,00		
									(514,61)		(514,61)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)														
Außentrepp.	ca.	1,56	x	1,25				=	1,95	x	0,00	=	0,00		
Garage	ca.	7,87	x	6,99				=	54,98	x	0,00	=	0,00		
									(56,93)		(0,00)
													=	514,61	

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ '1986 = GF / Grundstück	=	324,0	/	977	=	0,33
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	=	191,3	/	977	=	0,20
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	=	0,0	/	977	=	0,00

WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	425,0	/	514,6	=	0,83
WF (Gebäude) / BGF (Gebäude)	281,7	/	514,6	=	0,55



Ausstattungsstandard

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 Vorhangsfassade, 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
		0,50	0,50	
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
			1,00	
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		0,75	0,25	
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%	49,00%	34,25%	16,75%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	49,0%	x 2,00 =	1,0
	Standardstufe 3	34,3%	x 3,00 =	1,0
	Standardstufe 4	16,8%	x 4,00 =	0,7
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe		=	2,68



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende 1-/2-Familienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (mit KG)

**Grundwert
2010 / BGF**

655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	1,00	166,75 €				166,75 €/qm	
Dach 15%	1,00	108,75 €				108,75 €/qm	
Fenster 11%			0,50	45,93 €	0,50	55,28 €	101,20 €/qm
I.-Wände 11%	1,00	79,75 €				79,75 €/qm	
Decken 11%			1,00	91,85 €			91,85 €/qm
Fußböden 5%			1,00	41,75 €			41,75 €/qm
Sanitär 9%					1,00	90,45 €	90,45 €/qm
Heizung 9%			0,75	56,36 €	0,25	22,61 €	78,98 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	50,10 €			50,10 €/qm

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF **809,58 €/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 **1.416,76 €/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. **2.454,0 €/qm**





■ Straßenraum Pezolddamm





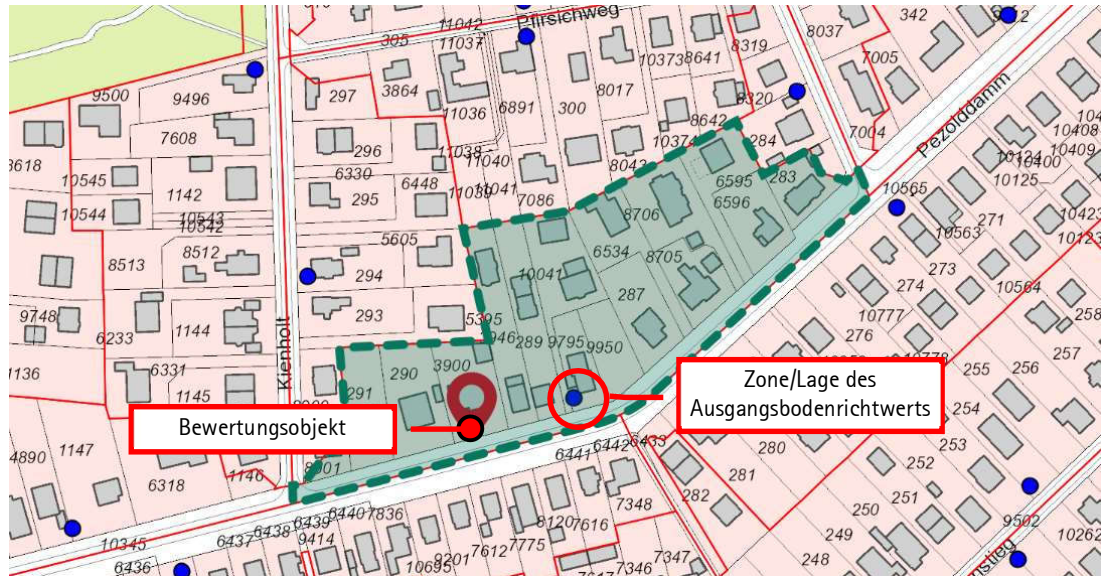
■ | Straßen- und Seitenfassaden





■ ■ Baudetails





Bodenrichtwertnummer: 01133045

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 Einzelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	977
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	684,19 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Pezolddamm 93
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63004
Baublock	515055

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Pezolddamm“

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

