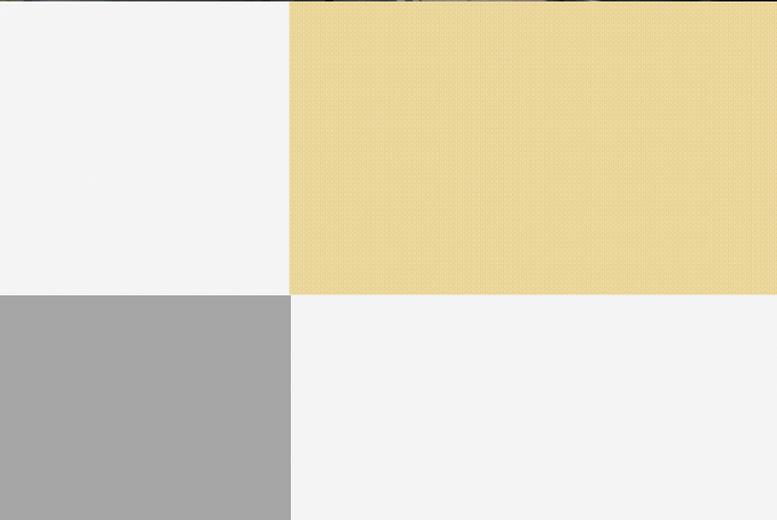
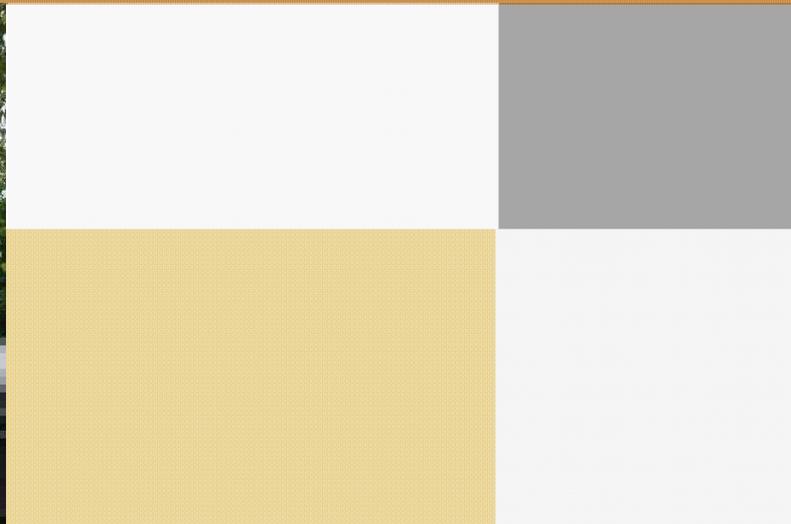




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten Sportzenkoppel 24, 22359 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Volksdorf Blatt 7910	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis.....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	4
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	4
3.4.	Erschließung	5
3.5.	Bauplanerische Ausweisung.....	5
3.6.	Denkmalschutz	6
3.7.	Energieausweis	6
3.8.	Nutzungsverhältnisse	6
4.	Beschreibung	6
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	6
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	7
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	13
5.	Beurteilung.....	13
5.1.	Größe	13
5.2.	Grundrissgestaltung.....	14
5.3.	Belichtung	14
5.4.	Ausstattung.....	14
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	14
5.6.	Lage	15
6.	Bewertung	16
6.1.	Bodenwert	16
6.2.	Gebäudewert/Sachwert	18
6.3.	Marktlage.....	19
7.	Verkehrswert.....	21
8.	Berechnungen	22
9.	Anmerkungen	26

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 33/23
Objekt:	Einfamilienhaus
Straße:	Sportzenkoppel 24
PLZ/Ort:	22359 Hamburg
Stadtteil:	Volksdorf
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Grundbuch:	von Volksdorf Blatt 7910
Gemarkung:	Volksdorf
Flurstück:	6312
Grundstücksgröße:	231 m ²
Wertermittlungstichtag:	19. Juni 2024
Wohnfläche:	ca. 92,76 m ²
Baujahr:	ca. 2016
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	72 Jahre
Bodenwert:	€ 251.790,00
Verkehrswert	€ 590.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche:	€ 6.361,00 m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Abteilung 802, bin ich am 28.03.2024 zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert des vorbezeichneten Objektes zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Hauses und des Grundstücks habe ich am 19. Juni 2024 vorgenommen in Anwesenheit der Schuldnerin und meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 25.10.2023 (Blatt 24 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 05.04.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 25.10.2023 (Blatt 23 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 22.04.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 25.10.2023 (Blatt 22 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Volksdorf 27 vom 21.06.1983
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren seitens des Bezirksamts Wandsbek vom 20.10.2023 (Blatt 20 der Gerichtsakte)

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Volksdorf Blatt 7910

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Volksdorf, Flurstück 6312, Gebäude- und Freifläche, Sportzenkoppel 24,
Grundstücksgröße 231 m².

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Flurstücks- und Eigentumsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 6312, Gemarkung Volksdorf

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Sportzenkoppel 24

Fläche: 231 m²

Tatsächliche Nutzung: 231 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 6312 der Gemarkung Volksdorf **keine Baulasten** eingetragen.

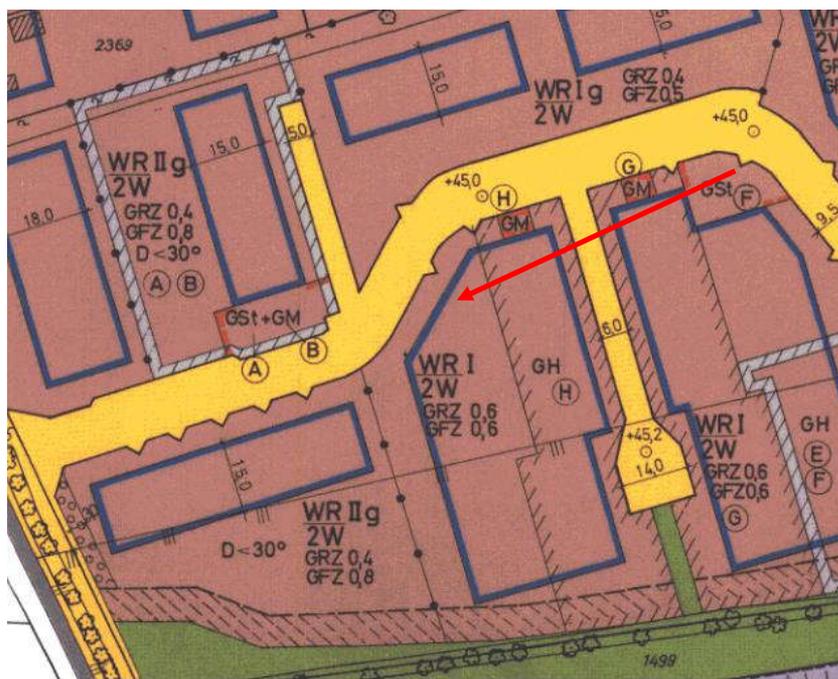
3.4. Erschließung

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

Vor der Front zur Sportzenkoppel liegen ein **Schutz- und ein Regenwasserziel**. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Volksdorf 27 vom 21.06.1983 mit den Festsetzungen **WR I; 2 W; GRZ 0,6; GFZ 0,6**; (Reines Wohngebiet in 1-geschossiger Bauweise, maximal **2 Wohnungen** zulässig, **Grundflächenzahl¹ 0,6**; **Geschossflächenzahl² 0,6**).



Auszug aus dem Bebauungsplan Volksdorf 27

¹ GRZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: 60 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden.

² GFZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: Das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksgröße darf 60 % nicht überschreiten.

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Sportzenkoppel 24 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Sportzenkoppel 24 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Einfamilienhaus wird von der Schuldnerin bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nicht. Ich gehe daher bei meiner Bewertung von freier Liefermöglichkeit aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte.

Das 231 m² große Flurstück 6312 ist unregelmäßig geschnitten. Der straßenseitige Grundstücksteil ist in etwa dreiecksförmig mit einer abgerundeten Straßenfront, während der hintere Grundstücksteil annähernd rechteckig geschnitten ist.

Die Länge der teilweise bogenförmig geformt verlaufenden Straßenfront beträgt etwa 20 Meter. Die östliche Grundstücksgrenze ist ca. 19 m lang. Die parallel dazu verlaufende westliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 8,50 m. Die Grundstücksbreite an der südlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 16 m.

Die dreiecksförmige Einfamilienhausbebauung befindet sich mittig auf dem Grundstück.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.



Vorderseite mit Eingangsbereich (Nord-Westen)



Seitenansicht (Westen)



Seitenansicht (Süd-Westen)



Seitenansicht (Nost-Osten)

Baujahr ca. 2016

Baubeschreibung:

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Putzfassade, dreieckförmiges aufgespanntes Rhombendach mit Tondachpfannen, Holzattika, Dachüberstand aus Holz, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster, Fenstersohlbänke in Kunststein, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten, Eingangsbereich mit Holztreppe mit Metallgitterstufen, Holzgeländer, Holzhandlauf.

Das Einfamilienhaus wird über eine Gasheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend den beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Es sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoss

- Vorkeller, ca. 2,63 m², Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Zimmertüren aus Holz, Nische mit Tür zur Hebeanlage



Hebeanlage

- Lager, ca. 2,63 m², Fliesenfußboden, Wände sichtbares Mauerwerk, Decke Betonfertigteil, Sicherungsverteilung, isolierverglastes Kellerfenster aus Holz



Sicherungsverteilung im Lager

- Heizungskeller, ca. 6,88 m², Fliesenfußboden, Wände sichtbares Mauerwerk, Decke Betonfertigteile, Waschmaschinenanschluss, Gastherme, Warmwasserspeicher, isolierverglastes Kellerfenster aus Holz



Gastherme und Warmwasserspeicher

- Kellerflur, ca. 10,91 m², Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen
- WC, ca. 2,98 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,10 m hoch gefliest, im Nassbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC und Waschbecken an San-Block, Dusche, Handtuch-Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster

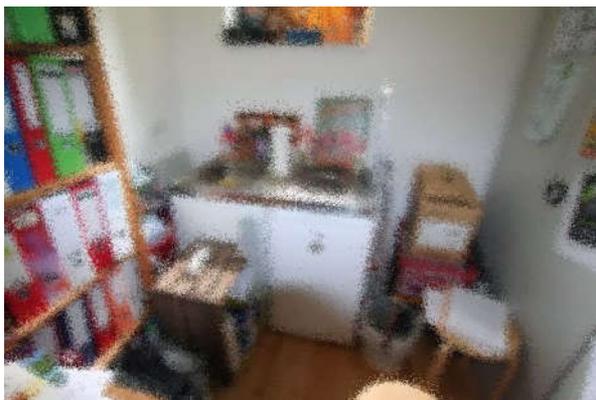


WC



mit Dusche

- Arbeitszimmer 1, ca. 11,26 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Pantry mit Edelstahlspülbecken, zwei Kochplatten, Kühlschrank, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster vor abgeböschtem Erdreich, isolierverglastes Kellerfenster aus Holz, Durchgang zu



Pantry in Arbeitszimmer 1

- Arbeitszimmer 2, ca. 7,14 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster vor abgeböschtem Erdreich, isolierverglastes Kellerfenster aus Holz

Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt ca. 44,43 m².

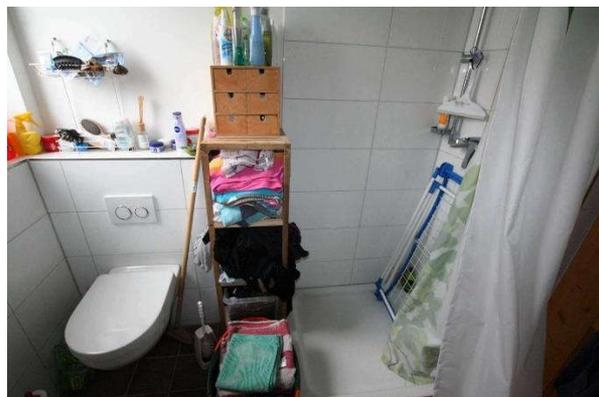
Eine geflieste Massivtreppe führt ins

Erdgeschoss

1. Windfang, ca. 4,21 m², Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster
2. Diele, ca. 2,72 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, hochliegendes isolierverglastes Fenster aus Holz
3. Duschbad, ca. 3,60 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,10 m hoch gefliest, im Nassbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit San-Block, Waschbecken, Dusche, Handtuch-Heizkörper, Fußbodenheizung, isolierverglastes Holzfenster



Duschbad



mit Dusche

4. Wohnküche, ca. 35,93 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Küchenschränke, Elektroherd, Edelstahlspülbecken, Spülmaschine, Heizkörper, fünf isolierverglaste Holzfenster



Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 46,46 m²**.

Eine Holztreppe führt hinauf zum

Dachgeschoss

5. Flur, ca. 5,40 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen
6. Kammer, ca. 7,31 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, drei isolierverglaste Holzfenster
7. Abstellkammer 1, ca. 1,67 m²
8. Bad, ca. 4,80 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,10 m hoch gefliest, im Nassbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit San-Block, Waschbecken, Dusche, Handtuch-Heizkörper, Fußbodenheizung, isolierverglastes Holzfenster



Bad mit Badewanne und WC



und Waschtisch

9. Kinderzimmer, ca. 10,95 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster
10. Schlafzimmer, ca. 15,05 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster
11. Abstellkammer 2, ca. 1,12 m²

Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** beträgt **ca. 46,30 m²**.

Danach hat das Einfamilienhaus eine **Wohnfläche** von **ca. 92,76 m²** und eine Nutzfläche von ca. 44,43 m².

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Die Abgrenzung zum Gehweg ist durch einen niedrigen Holzzaun gegeben. Die mit Verbundsteinen gepflasterte Zuwegung ist frei zugänglich. Um den Hauseingang zu erreichen, muss eine Holzterrasse mit sieben Treppenstufen aus Metallgitter überwunden werden. Der Vorgarten präsentiert sich ungepflegt mit Bauzaun, vereinzelt Grasinseln, Mülltonnen und Büschen. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbarn besteht aus einem Stahlgitterzaun. Der östliche und südliche Grünstreifen hinter dem Haus besteht aus Wildwuchs.

5. Beurteilung

Das Einfamilienhaus ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. ca. 92,76 m² handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss fällt die Wohnküche mit knapp 36 m² sehr groß aus. Das Duschbad ist mit etwa 3,5 m² als klein einzustufen.

Im Dachgeschoss sind die Kammer mit etwa 7,5 m² sehr klein und das Kinderzimmer mit knapp 11 m² klein einzustufen. Das Bad fällt mit knapp 5 m² und das Schlafzimmer mit etwa 15 m² ausreichend groß aus. Zudem gibt es zwei kleine Abstellkammern, die zusätzlichen Abstellraum bieten.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem Lagerraum und einem Heizungskeller eine Einliegerwohnung, die im Rahmen der Landesbauordnung³ jedoch nicht auf die Wohnfläche angerechnet wird. Diese besteht aus zwei kleinen Zimmern und einem Duschbad. Insgesamt bieten die knapp 45 m² Nutzfläche im Kellergeschoss viele Abstellflächen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist leicht unterdurchschnittlich.

³ Hamburger Bauordnung HBauO §2 (6)

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist aufgrund der dreieckigen Form sehr ungewöhnlich. Formbedingt ist der Grundriss recht kleinteilig gestaltet.

Im Kellergeschoss gehen vom Vorkeller das Lager, der Heizungskeller und der Kellerflur ab. Vom Kellerflur können beide Kellerräume und das Duschbad erreicht werden.

Das Haus wird über den Windfang im Erdgeschoss betreten, von welchem die Keller- und die Geschosstreppe abgehen. Der Windfang führt in die Diele, welche das Duschbad und die Wohnküche erschließt.

Vom Flur des Dachgeschosses können alle Räume erreicht werden, mit Ausnahme des Abstellraumes 2, welcher vom Schlafzimmer abgeht.

5.3. Belichtung

Das Einfamilienhaus ist straßenseitig sehr gut belichtet. Aufgrund der engen Nachbarbebauung sind die nach Osten und Süden ausgerichteten Räume wenig mit Tageslicht versorgt.

An den Fenstern der beiden Arbeitsräume im Kellergeschoss wurde das Erdreich ausgeschachtet, so dass die Belichtung hier mäßig ist.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem durchschnittlichen Standard des Baujahres mit teilweise provisorischem Charakter, wie im folgenden Punkt näher beschrieben.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

- Im Lager, im Heizungskeller und in der Nische mit Hebeanlage im Kellergeschoss sind weder Decken noch Wände verputzt.
- Im Duschbad des Erdgeschosses ist die Türzarge nicht abschließend eingebaut.
- Im Dachgeschoss fehlen sämtliche Türzargen und Türen.
- Der Garten macht einen provisorischen und wenig gepflegten Eindruck.



Der Einbau der Türzargen und Türen geht als Reparaturstau mit € 4.000,00 in die Berechnung ein; die übrigen Punkte halte ich für Mängel, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen sind.

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

- a) Die Sportzenkoppel ist eine kurze, gewundene Anliegerstraße, die den Moorbekweg mit dem Wulfsdorfer Weg verbindet. An der Straße ist moderne Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Reihenhausbebauung dominierend. Die Grundstücke sind stark durch Bäume und Hecken begrünt. Direkt an der Straße sind einige öffentliche Parkplätze vorhanden, zudem bestehen auf den Grundstücken überwiegend Kfz-Abstellmöglichkeiten.
- b) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Form eines Lebensmittel-discounters im Buchenkamp nach etwa 300 m Entfernung erreichbar. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Volksdorf.
- c) Die ärztliche Versorgung ist durch einen Allgemeinmediziner am Buchenring in etwa 400 m Entfernung und einen Zahnarzt am Buchenkamp in etwa 300 m Entfernung gesichert.
- d) Die Belegenheit zu Schulen kann als befriedigend bezeichnet werden. Um sowohl die Grundschule Ahrensburger Weg als auch die Stadtteilschule Walddörfer im Ahrensburger Weg zu erreichen, sind etwa 1,5 km zurückzulegen. Das Walddörfer-Gymnasium Im Allhorn ist ca. 1 km entfernt.
- e) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlichen Hamburger Stadtteils können als befriedigend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die ca. 200 m entfernte U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp. Hier verkehrt auch die Buslinie 375 (Volksdorf, Ahrensburger Platz, Volksdorf). Die Meiendorfer Straße befindet sich ca. 2 km entfernt und stellt eine gute Verbindung zu anderen Hamburger Stadtteilen dar. Die Autobahnauffahrt Ahrensburg zur A 1 (Bremen – Lübeck) kann nach ca. 8,5 km erreicht werden. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 21 km.



- f) Grün- bzw. Freizeit- und Erholungsflächen in der Nähe sind ausreichend vorhanden (Stellmoor, Ahrensburger Tunneltal, Kiebitzmoor, Meienthun, Allhorndiek, Volksdorfer Wald und das Bäderland Parkbad). Etwa 20 m südlich des Grundstücks verläuft das Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt.

Zusammenfassend kann hier von einer recht guten und gesuchten Wohnlage in Hamburgs Randlage gesprochen werden. Auch entsprechend der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten, handelt es sich hier um eine gute (an der Grenze zur mittleren) Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“⁴ und der „Sachwertrichtlinie – SW-RL“⁵. Ich bin der Ansicht, dass hier die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 ff. ImmoWertV zum richtigen Ergebnis führt. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Gebäude selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilienhauses als reine Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. **Bodenwert**

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...). Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“⁶

Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z. B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

⁴ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV vom 14. Juli 2021 - (Bundesgesetzblatt 2021 Teil 1 Nr. 44, Seite 2805)

⁵ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012 B1)

⁶ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 1.000,00/m ²
per 01.01.2023	€ 900,00/m ²
per 01.01.2024	€ 770,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz. Durch den Ukraine-Krieg ist die Nachfrage seit Sommer 2022 drastisch gesunken (s. Punkt 6.3 Marktlage). Entsprechend sind auch die Bodenpreise nach dem 01.01.2024 weiter gesunken. Für den Bewertungsstichtag 19. Juni 2024 gehe ich von einem Betrag aus in Höhe von

€ 740,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit 231 m² deutlich kleiner als diese Bezugsgröße.

Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel⁷ für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden **Tabelle 2.**

Der **Bodenwert** beträgt **€ 251.790,00**

⁷ Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024, Punkt 5.1 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

6.2. Gebäudewert/Sachwert

Das Gebäude ist unterkellert.

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses insgesamt ca. 197,42 m².

Das Einfamilienhaus ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)⁸ beim Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (3,00) aus der Tabelle 1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 835,00/m².

Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010 einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zaunanlagen, Gehwege, Vorgarten) setze ich einen Betrag von insgesamt € 1.000,00 an.

Im Februar 2024 beträgt der aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baukostenindex (2015 = 100) umgerechnete **Baukostenindex (2010 = 100)** für Wohngebäude 181,2 Punkte.

Das Gebäude wurde ca. 2016 erbaut und ist heute 8 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 72 Jahren. Das halte ich für angemessen. Die Alterswertminderung ist nach § 23 ImmoWertV linear zu berechnen.

Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3**.

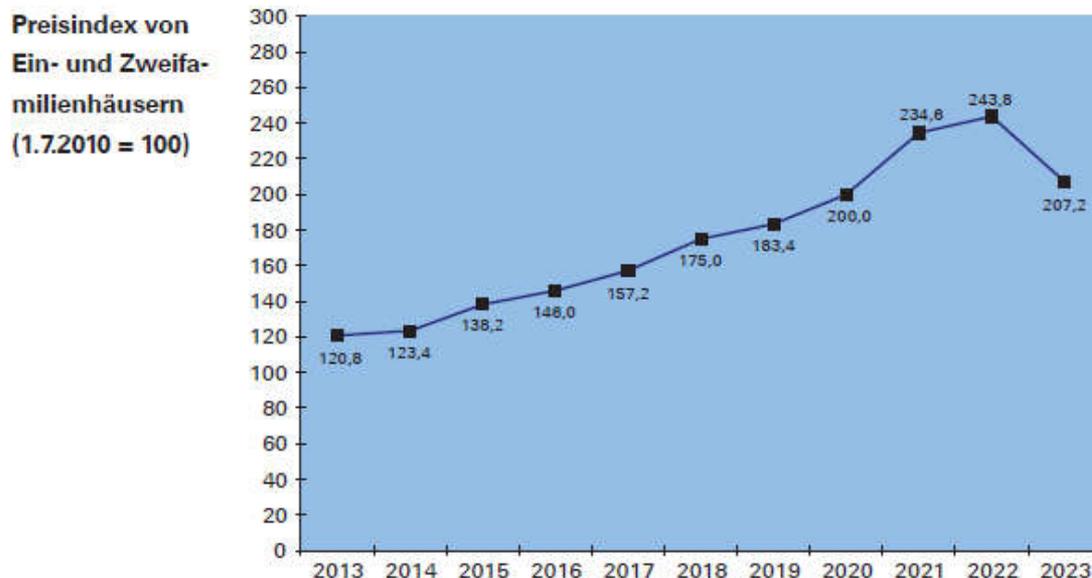
Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 521.621,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 92,76 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 5.623,00/m² Wohnfläche.

⁸ Immobilienwertverordnung ImmoWertV Anlage 4 zu § 12 (5) 3 vom 14.07.2021

6.3. Marktlage

Der **Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge.



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses⁹ Ziff. 2.2.5 wird für Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 2010 bis 2019 in guter Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 (4 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 7.371,00/m² Wohnfläche angegeben.

In mittlerer Lage (13 Verkaufsfälle) liegt der Mittelwert bei € 5.949,00/m².

Auf Seite 117 des Marktberichts 2024 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **1,13** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt. Die entsprechende Berechnung findet sich im Anhang in der **Tabelle Sachwertfaktor**.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 589.432,00**
(€ 6.354,00/m²)

⁹„Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich zwischen den beiden Vergleichszahlen in guter und mittlerer Lage.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale, aber auch größere Einfamilienhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten, was auch den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert, und die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

Diese Kriterien haben insgesamt zur Anpassung des Aktualisierungsfaktors für den Sachwertfaktor geführt. Der zuvor erwähnte Sachwertfaktor ist auf den 01.01.2024 abgestellt. Die negative Preisentwicklung hat sich nach dem 01.01.2024 fortgesetzt. Allerdings sind nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten. Der Markt scheint etwas belebter als noch 2023.



7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieses Einfamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt 19. Juni 2024 bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 590.000,00

(fünfhundertneunzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 27. Juni 2024



Britta Hochbaum

8. Berechnungen

Tabelle 1 - Grunddaten

Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus

Bodenwert Einfamilienhaus

Grundstücksgröße in m ²		231 m ²
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ²	€	1.000,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	740,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)		0%

Gebäudewert Einfamilienhaus

Wohnfläche		92,76 m ²
Bruttogrundfläche		197,42 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	835,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		181,20
Baujahr		2016
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		8
Reparaturstau	€	4.000,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	1.000,00

Tabelle 2 - Bodenwertberechnung

Bodenwert Einfamilienhaus			
Grundstücksgröße	231 m ²		
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²		€	740,00
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe	1,472334326		
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe		€	1.089,53
./ Wegebaukosten		€	0,00
./ Sielbaukosten		€	0,00
Zwischensumme		€	1.089,53
Lagezu- oder -abschlag in %	0%	€	0,00
Zwischensumme		€	1.089,53
Zuschlag Doppelhaus (7%), Doppelhaushälfte (-5%), Eckgrundstück (4%)	0%	€	0,00
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet		€	1.090,00
Bodenwert		€	251.790,00

Tabelle 3 - Sachwertberechnung

Sachwert Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	197,42 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€	835,00	
NHK 2010 insgesamt in €		€	164.846,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	164.846,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	181,20		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	298.701,00

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	8		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	72		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	10,00%	€	29.870,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	268.831,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	1.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	269.831,00
zzgl. Bodenwertanteil		€	251.790,00

**vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus
mängelfrei**€ **521.621,00****Kontrollrechnung:**

Wohnfläche	92,76 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)		€	5.623,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	2.909,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€	2.714,00

Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m ² Wohnfläche	1,13	€	589.432,00
		6.354,00	€ 589.432,00
Reparaturstau		€	4.000,00
Verkehrswert ohne Rundung		€	593.432,00

Verkehrswert€ **590.000,00**

€/m ² Wohnfläche	€	6.361,00	
-----------------------------	---	----------	--



Sachwertfaktor

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser**Grunddaten**

Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€	1.000,00
vorläufiger Sachwert	€	521.621,00
Bodenwertanteil		48,27%
Grundstücksgröße		231,00 m ²
Baujahr		2016
Restnutzungsdauer		72
Keller vorhanden		1
Wohnfläche		92,76 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)	0	1,79
Ecklage		0
Anzahl der Wohnungen		1
Einbauküche vorhanden		1
Dachausbau		1
Fußbodenheizung		1
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)		0
Wärmepumpe vorhanden		0
Stellungsfaktor		1
Stadtteilmfaktor		1,002
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024	0,971

Berechnung

			0,788
Lagefaktor	€	1.000,00	1,092
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	915.202,00	1,221
Bodenwertanteilsfaktor			0,936
Grundstücksgrößenfaktor		231,00 m ²	1,115
Baujahrsfaktor		2016	1,018
Restnutzungsdauerfaktor		72	1,000
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		92,76 m ²	0,905
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		0	1,000
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,049
Dachfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		1	1,068
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		1	0,977
Stadtteilmfaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971

Sachwertfaktor**1,13**

9. Anmerkungen

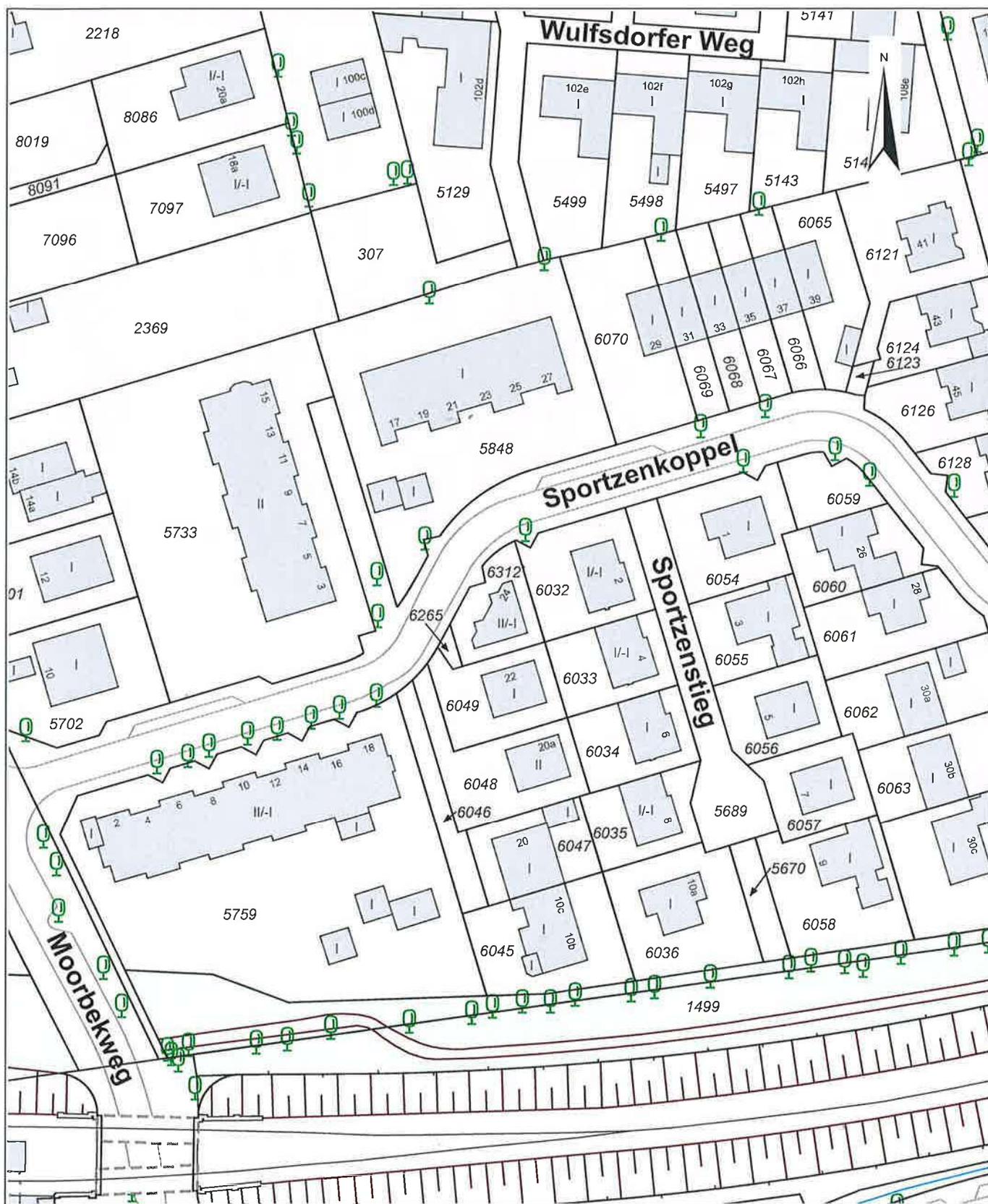
Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



Flurstück: 6312

Gemarkung: Volksdorf



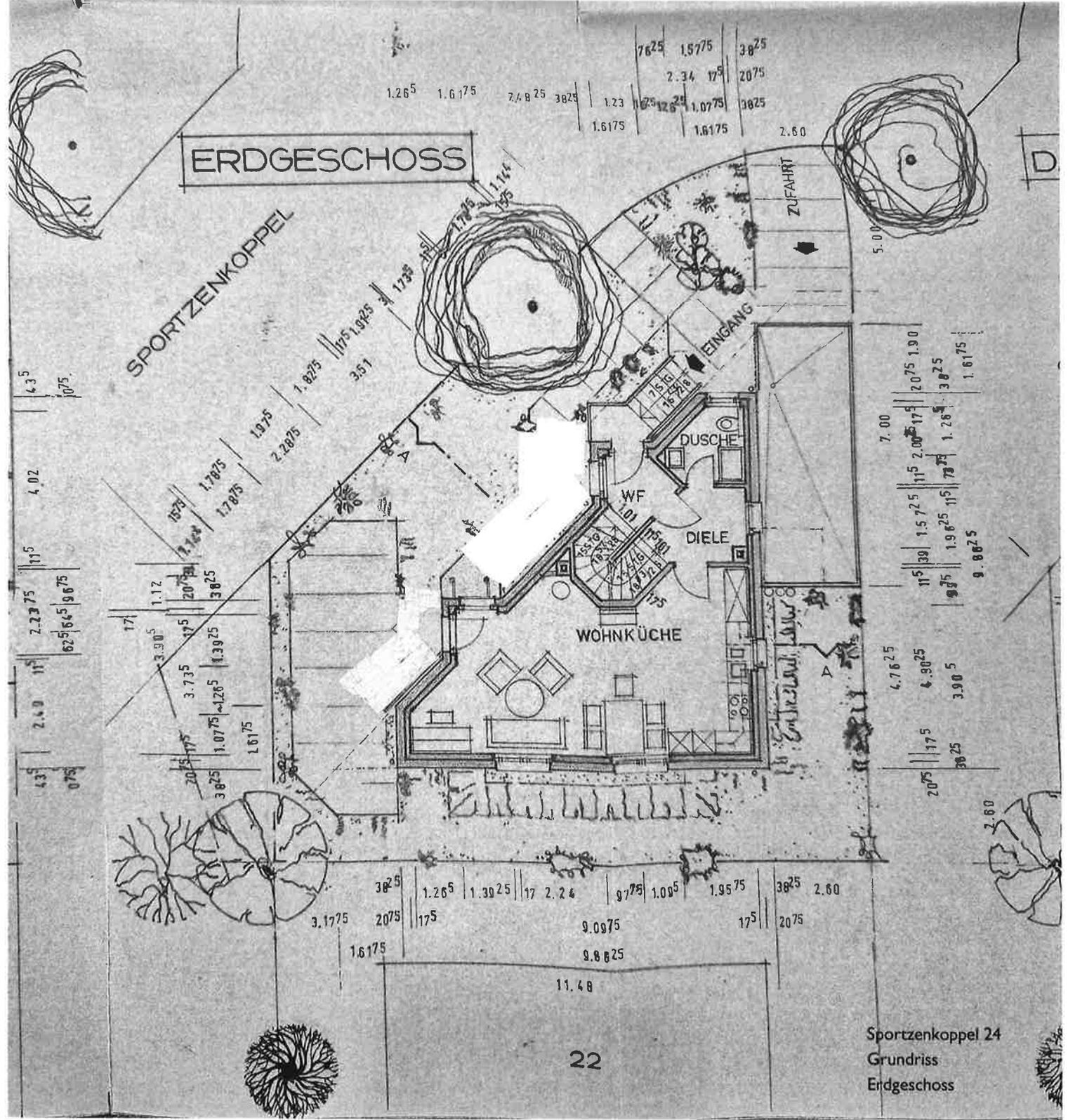
32576387

5945553

0 10 20 30 Meter

ERDGESCHOSS

SPORTZENKOPPEL



Dimensions and measurements:

Top: 1.26⁵, 1.61⁷⁵, 2.48²⁵, 38²⁵, 1.23, 76²⁵, 1.57⁷⁵, 38²⁵, 2.34, 17⁵, 20⁷⁵, 1.07⁷⁵, 38²⁵, 1.61⁷⁵, 1.61⁷⁵, 2.60

Left: 4.3⁵, 0.75, 4.02, 11.5, 2.23⁷⁵, 11.5, 2.60, 11.5, 6.25, 6.5, 9.67⁵, 17, 1.12, 3.90⁵, 3.73⁵, 1.5, 20⁷⁵, 1.14, 1.78⁷⁵, 1.78⁷⁵, 1.97⁵, 1.82⁷⁵, 1.92⁵, 1.73⁵, 1.73⁵, 1.73⁵, 1.73⁵, 1.73⁵

Right: 5.00, 7.00, 1.61⁷⁵, 1.90, 20⁷⁵, 1.5, 7.25, 11.5, 2.00⁷⁵, 17.5, 1.26⁵, 38²⁵, 1.26⁵, 1.61⁷⁵, 9.88²⁵, 9.88²⁵, 1.75, 6.90²⁵, 4.78²⁵, 3.90⁵, 9.88²⁵, 2.60, 20⁷⁵, 38²⁵, 3.90⁵, 1.75, 2.60

Bottom: 3.17⁷⁵, 38²⁵, 1.26⁵, 1.30²⁵, 17, 2.24, 9.77⁵, 1.00⁵, 1.95⁷⁵, 38²⁵, 2.60, 1.61⁷⁵, 20⁷⁵, 17⁵, 9.09⁷⁵, 17⁵, 20⁷⁵, 9.88²⁵, 11.48

22

Sportzenkoppel 24
Grundriss
Erdgeschoss



Flurstück 6312 Gemarkung Volksdorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Sportzenkoppel 24,
Fläche: 231 m²
Tatsächliche Nutzung: 231 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Volksdorf
Grundbuchblatt 7910
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 5



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

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

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 352
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgeb.hamburg.de

Az.: B32/11 VO 7910

Hamburg, 22.04.2024

B e s c h e i n i g u n g
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Sportzenkoppel 24
Grundbuch: Volksdorf
Blatt: 7910
Flurstück: 6312

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Sportzenkoppel liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielen Frontlänge/n
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,00 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des
Gebührenbescheides zu entrichten.

Petersen



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1453003
25. Oktober 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Sportzenkoppel 24

Für das Flurstück 6312 ---

der Gemarkung Volksdorf ---

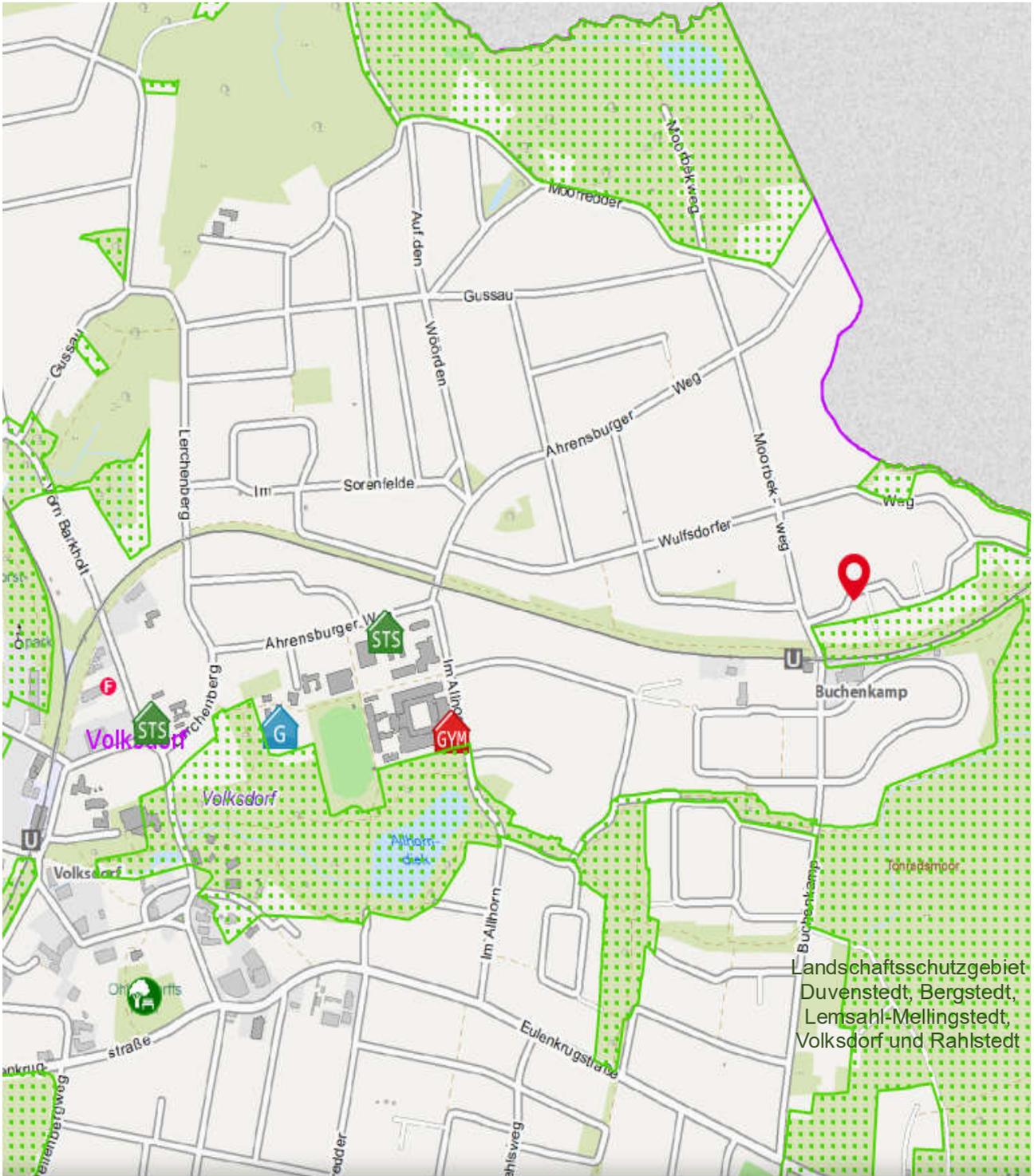
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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

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

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

Marlies Krüger



(aus Geo-Online)