



Von der Industrie- und Handelskammer  
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 · 25436 Uetersen

Telefon 041 22 – 92 72 72

Telefax 041 22 – 92 72 92

E-Mail [info@torsten-kuehl.de](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus  
Barenkrug 50, 22159 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 40/23
Ortstermin	15.02.2024
Bewertungstichtag	15.02.2024
Erstellungstag	12.03.2024
Verkehrswert	1.320.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang .....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen .....	5
7. Haftung des Sachverständigen .....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch .....	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse .....	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1. Baurecht.....	9
9.2. Beiträge und Abgaben.....	9
9.3. Baulasten.....	9
9.4. Denkmalschutz .....	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6. Altlasten/Altstandort .....	10
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10. Lagemerkmale .....	12
10.1. Großräumige Lage .....	12
10.2. Kleinräumige Lage .....	13
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	14
12.1. Flächen und Maße.....	14
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	15
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	18
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	19
14.1. Bodenwertermittlung.....	21
14.2. Restnutzungsdauer .....	23
15. Ertragswertverfahren .....	23
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	23
15.2. Liegenschaftszinssatz .....	24
15.3. Barwertfaktor .....	24
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV .....	24
15.5. Ertragswertberechnung .....	25
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren .....	26
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010 .....	26
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards .....	27
16.2. Gebäudesachwertermittlung .....	27
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	28
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren .....	28
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
18. Verkehrswert (Marktwert) .....	30
Fotos .....	31-39

## Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

## 1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan
4. Grundriss Kellergeschoss
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Grundriss Dachgeschoss
7. Grundriss Dachspitz
8. Ansichten (4 Seiten)
9. Schnitte (2 Seiten)
10. Auszug aus BORIS.HH Bodenrichtwertkarte (3 Seiten)
11. Baustufenplan B60 der Freien und Hansestadt Hamburg
12. City Basics Hamburg

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	6
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	25

## 3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 13.12.2023 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert für das im Grundbuch von Farmsen Band 60 Blatt 2234 eingetragene Grundeigentum zu ermitteln.

Das Grundstück wurde 1962 mit einem Zweifamilienhaus bebaut, das Haus beherbergt derzeit 4 vermietete Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit rd. 119 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss wurden nachträglich in Leichtbauweise Trennwände erstellt, so dass sich dort nun zwei Wohnungen befinden. Die Wohnung „Oben Ost“ umfasst rd. 57 m<sup>2</sup>, die Wohnung „Oben West“ verfügt über eine Wohnfläche von rd. 89 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss. Der Dachspitz ist teilweise ausgebaut und jeweils über Raumpartreppen von den Wohnungen aus erreichbar, er gilt nicht als Wohnfläche.

Für die Wohnung im Souterrain mit einer Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> werden zwar Mieteinnahmen erzielt, jedoch ist diese Fläche baurechtlich nicht genehmigungsfähig und kann daher nicht berücksichtigt werden.

Das Wohnhaus ist seit vielen Jahren nicht modernisiert worden, es wurden nur die notwendigsten Arbeiten vorgenommen. Der bauliche Zustand ist daher aus technischer und energetischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäß, überaltert sind Teilbereiche der Fassade, Dach, Fenster, Fußböden, Heizungsanlage und die sanitären Einrichtungen.

Der Gesamtzustand des Wohnhauses wird als unterdurchschnittlich eingestuft, weshalb zu prüfen ist, ob es wirtschaftlicher wäre, das Haus abzureißen für eine anschließende Neubebauung des Grundstücks.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg	
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	14.12.2023	
Auftragseingang	18.12.2023	
Besuchsankündigung	16.01.2024	für 15.02.2024
Besichtigungsdatum	15.02.2024	
Bewertungsstichtag	15.02.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung  Eine Innenbesichtigung der vermieteten Räume im Souterrain war nicht möglich.  Die übrigen Wohnungen konnten besichtigt werden, einer Verwendung der Aufnahmen innerhalb des Gutachtens wurde jedoch widersprochen.	

## 6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

## 7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.



Hinweis: Für die Räume im Souterrain und im Dachspitz werden Mieteinnahmen erzielt und die untenstehenden Wohnungsgrößen wurden den Abrechnungsdaten und Angaben entnommen, die mir ausgehändigt wurden. Die tatsächlichen baurechtlich genehmigten Wohnungsgrößen weichen deutlich ab. Für die weitere Bewertung bleiben diese Angaben daher außer Acht, da die Räumlichkeiten nicht die baurechtlichen Bestimmungen der LBO erfüllen und nicht als offizielle Wohnfläche genehmigt wurden.

I.)

Mietgegenstand	Räume im Souterrain
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Mieter	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	250,00 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	417,00 € mtl. Vorauszahlung
Kaution	3 Monatsmieten

II.)

Mietgegenstand	Wohnung Erdgeschoss
Wohnfläche	118,70 m <sup>2</sup>
Mieter	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	593,50 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	669,00 € mtl. Vorauszahlung
Kaution	3 Monatsmieten

III.)

Mietgegenstand	Wohnung Dachgeschoss Ost
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>
Mieter	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	285,00 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	345,00 € mtl. Vorauszahlung
Kaution	3 Monatsmieten

IV.)

Mietgegenstand	Wohnung Dachgeschoss West
Wohnfläche	89 m <sup>2</sup>
Mieter	Namen sind dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	445,00 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	503,00 € mtl. Vorauszahlung
Kaution	3 Monatsmieten



## 9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]  
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche  B-Plan Nr. B60 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebiet</li><li>• 2 Vollgeschosse</li><li>• Offene Bauweise</li></ul> Angaben gemäß online Einsicht Planportal Stadt Hamburg vom 20.02.2024.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Am 22.01.2024 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke schriftlich mit:

#### Erschließungsbeiträge

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

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Barenkrug liegen ein Schmutzwasser- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstückes keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

### 9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
-----------	--

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 13.10.2023 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### 9.4. Denkmalschutz

Allgemein Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 23.01.2024 wurde online eingesehen am 20.02.2024. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

#### 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.  
Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

#### 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung Am 12.01.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Stadt Hamburg gestellt.

Am 09.02.2024 teilte die Stadt Hamburg mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

Hinweis: Auf dem Grundstück lagerten viele Jahre alte Benzintanks, Autowracks, Bootsteile, Kleinflugzeuge u.ä..Nachdem Hinweise auf den unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Wohngrundstück vorlagen, hat die Stadt Hamburg zwei Oberbodenmischproben entnommen. Am 14.08.2008 wurden die

Bodenuntersuchungsergebnisse mitgeteilt. Das Analyseergebnis hat ergeben, dass in Hausgartenböden mit einer Wohn- und Gartennutzung im Normalfall keine Mineralölkohlenwasserstoffe in Oberböden auffindbar sind. Der Verdacht, dass es durch unsachgemäßen Umgang mit Schmier- und Treibstoffen auf dem Grundstück zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist, hat sich bestätigt. Ein unbelasteter Boden ist durch eine Kohlenwasserstoffkonzentration von bis zu maximal 100 mg/kg gekennzeichnet. An beiden Probeentnahmeorten sind deutliche Überschreitungen (700 mg/kg bzw. 640 mg/kg) 0-10 cm unter der Geländeoberkante festgestellt worden.

Die weitere Dokumentation, ob und inwieweit die daraus resultierende Pflicht zum Bodenaushub mit fachgerechter Entsorgung des kontaminierten Materials stattgefunden hat, liegt dem Gutachter nicht vor.

## 9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

### Energieausweis

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

### Dichtheitsprüfung

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

In Hamburg<sup>3</sup> ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

## 10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg, rd. 1,85 Millionen Einwohner (Stand 31.12.2021)										
Stadtteil	Farmsen-Berne										
Ortsbeschreibung	<p>Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg. Sie ist Stadtstaat, Kommune und zugleich ein Bundesland, mit Bezug auf die Einwohnerzahl zweitgrößte Stadt Deutschlands, drittgrößte im deutschen Sprachraum sowie achtgrößte in der Europäischen Union. Sie ist Industrie- und Handelsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im norddeutschen Raum. 86 Millionen Tagesbesucher und über 13 Millionen Übernachtungen im Jahr zeugen von einem der attraktivsten Tourismusziele in Deutschland. Interessant und sehenswert sind u.a. die moderne HafenCity samt Elbphilharmonie, die Speicherstadt, der Hafen mit Landungsbrücken, der Altonaer Fischmarkt, St. Pauli mit der Reeperbahn, die Innenstadt mit Binnenalster, bekannte Hamburger Bauwerke und Kulturdenkmäler, wie z.B. der Michel und das Rathaus. Darüber hinaus finden zahlreiche Veranstaltungen und Musicalaufführungen statt.</p> <p>Hamburg Farmsen-Berne ist ein Stadtteil im Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Er ist dem Bezirk Wandsbek zugeordnet mit ca. 37.219 Einwohnern (Stand Dezember 2022 lt. Wikipedia). Farmsen-Berne grenzt nördlich an Volksdorf, östlich an Rahlstedt, südlich an Tonndorf, südwestlich an Wandsbek und nordwestlich an Sasel.</p>										
Verkehrsanbindungen	U-Bahn-Linie 1 der Hamburger Hochbahn mit den Haltestellen Trabrennbahn, Farmsen, Oldenfelde und Berne. Verschiedene Buslinien von Hamburger Hochbahn und VHH.										
Entfernungen mit KFZ <sup>4</sup>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Norderstedt-Mitte</td> <td style="text-align: right;">20 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg-Flughafen</td> <td style="text-align: right;">12 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg-Hauptbahnhof</td> <td style="text-align: right;">13 km</td> </tr> <tr> <td>Lübeck</td> <td style="text-align: right;">57 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td style="text-align: right;">100 km</td> </tr> </table>	Norderstedt-Mitte	20 km	Hamburg-Flughafen	12 km	Hamburg-Hauptbahnhof	13 km	Lübeck	57 km	Kiel	100 km
Norderstedt-Mitte	20 km										
Hamburg-Flughafen	12 km										
Hamburg-Hauptbahnhof	13 km										
Lübeck	57 km										
Kiel	100 km										

<sup>3</sup> Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

<sup>4</sup> Entfernungsangaben gemäß Google Maps

Wirtschaft<sup>5</sup> Hamburg zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Hier begegnet man einem vielfältigen Branchenmix. Insbesondere hervorzuheben sind in Hamburg folgende Wirtschaftszweige: Industrie, Logistik, Finanzwirtschaft, Handel - mit dem Containerhafen ein wichtiger Umschlagplatz für Waren aller Art im Nordeuropahandel, Überseehandel und Ostseeanrainer -, maritime Wirtschaft, Nanotechnologie, Ernährungswirtschaft und Windenergie (Metropolregionen), Luftfahrtindustrie, Medien und Kreativwirtschaft, Life Sciences, Chemie und Tourismus.  
Gewerbesteuerhebesatz Hamburg: 470%.

## 10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im südlichen Stadtteil, überwiegend mit Anliegerverkehr.
Schulen	In Farmsen-Berne gibt es acht Grundschulen, fünf weiterführende Schulen, eine Sonderschule sowie zahlreiche Kindergärten und Kindertageseinrichtungen und ein Berufsförderungswerk.
Versorgung	Nahversorgung mit Supermärkten und Apotheke ca. 1 km Entfernung
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Tennishalle, Schachverein, Spielplätze für Kinder, Indoor-Eissporthalle, Strandbad und Trabrennbahn.
Naherholung	Pulverhofpark und Park am Kupferteich in der Umgebung, hinter dem Grundstück Naturschutzgebiet Münzelkoppel
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart sowie kleine Mehrfamilienhäuser auf gleicher Grundstücksseite in 3-4-geschossiger Bauweise.

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Großes Grundstück in Trapezform  Das Wohnhaus befindet sich im vorderen Grundstücksbereich, die Zufahrt erfolgt von Norden. Der große Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet
Erschließung	Die Straße Barenkrug ist 6 m breit asphaltiert, beidseitig verlaufen erdbefestigte Randstreifen bzw. Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon
Befestigungen	Weg um das Haus in Waschbetonplatten, im Souterrainbereich Terrasse, jedoch zugestellt. Von hier Eingangsmöglichkeit zum Souterrain.  Rechts am Haus Auffahrt aus grauem Betonverbundsteinpflaster zur Kellertiefgarage. Vor der Tiefgarage große Betonplatten.
Umfriedungen	Wallartig oder Hecken und Zäune, hinter dem Grundstück Naturschutzgebiet Münzelkoppel  Zur Straße Staketenzaun mit Tiefbogen
Gartenanlage	<u>Allgemein</u> : Auf dem Grundstück lagert einiger Unrat, der entfernt werden müsste.

<sup>5</sup> Infos zum Wirtschaftsstandort Hamburg: [www.hwf-hamburg.de/wirtschaftsstandort/](http://www.hwf-hamburg.de/wirtschaftsstandort/)

Große Rasenflächen, einige Büsche und Bäume, hohe Laubbäume, insbesondere im rückwärtigen Randbereich. Weiter befindet sich hier ein in das Erdreich eingelassener massiver, achtförmig Außenpool, der abgängig ist und zu entfernen wäre.

Vorgarten etwas hangartig angelegt mit Rasen, einigen Büschen und Sträuchern

Nebengebäude

Gerätehaus Blech, ca. 2,50 x 1,50 m – ohne Restwert

Holzschuppen, ca. 4,00 x 2,50 m - ohne Restwert

Kindergartenhaus auf Stelzen, ohne festes Fundament

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen

Das Haus ist vollunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Seinerzeit genehmigt und hergestellt als Zweifamilienhaus. Nach Umbau und Abtrennung des Flures im Dachgeschoss beherbergt das Gebäude 3 Wohnungen.

Baujahr/Baugenehmigungen

17.07.1962 BG Neubau Zweifamilienhaus

13.11.1989 BG Einbau eines Heizöltanks

Veränderungen

Das Wohnhaus wurde als Zweifamilienhaus erstellt. Nachträglich erfolgte die Aufteilung und des Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen, so dass nunmehr drei Wohneinheiten vorhanden sind. Das als Wohnraum vermietete Souterrain ist in dieser Form nicht genehmigt.

Unterlagen und Baugenehmigungen zu den baulichen Maßnahmen sind in der behördlichen Bauakte nicht vorhanden. Eine Nachtragsbaugenehmigung für den Ausbau zu 2 Wohnungen im Dachgeschoss, wäre m.E. genehmigungsfähig, nicht jedoch die Nutzung des Souterrain in seiner jetzigen Form.

### 12.1. Flächen und Maße

Allgemein

#### Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Grundrisse sowie Schnitte.

#### Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und

Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen und gemeinschaftliche Flächen (z.B. Flure, Windfang) unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern mit mehreren Wohnungen ein üblicher Abschlag in Höhe von 25% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,75). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,75 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Im Souterrain und im Dachspitz sind Räume zusätzlich wohnähnlich ausgebaut. Weil hierfür aber keine baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen und fehlen, werden diese Flächen nicht der Wohnfläche hinzugerechnet. Die bisherige Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten geht von einer vermieteten Fläche von insgesamt 314,70 m<sup>2</sup> aus. Diese Größe ist jedoch nicht der Ansatz zur Ermittlung der erzielbaren Miete.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundfläche	Kellergeschoss		159,00 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss		159,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss		<u>180,00 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt ca.		<u>498,00 m<sup>2</sup></u>
Nutzflächen	Vollkeller	nicht vermessen, etwa wie EG	
	Nebengebäude	nicht vermessen	
Wohnflächen	Wohnung EG	159 m <sup>2</sup> x 0,75 = rd.	119,00 m <sup>2</sup>
	Wohnungen DG	180 m <sup>2</sup> x 0,75 x 0,6 = rd.	<u>81,00 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche gesamt ca.		<u>200,00 m<sup>2</sup></u>

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	Massiv
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Fassade	Im Eingangsbereich Rauputz, weiß gestrichen, ansonsten Gelbklinker, grau gefugt.  Im Hauseckbereich rückwärtig sind Klinkersteine gelöst und Fassadenschäden vorhanden

Zwischenwände	Massiv und tlw. nicht tragende Leichtbauwände im DG
Dach/Dachdeckung	Walmdach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, massive Dachüberstände, Schleppdachgauben, holzverschalt.
<b>Keller</b>	
Kellerabgang	Glasbausteinfenster
Kellerdecke	Lichte Höhe ca. 2,30-2,40 m, Stahlbeton Unterhalb der Decke sind einige alte Abwasserleitungen sichtbar
Fußboden	Beton
Kellergarage	Genutzt als Abstellraum Breites Garagentor von außen verschlossen mit Kunststoffwellplatten Bei sehr starken Regenfällen könnte es vorkommen, das Wasser in den Keller läuft.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizung, Ende der 1990er Jahre erneuert mit MAN Brenner (Ölkessel, der zusätzlich mit Festbrennstoff beheizt werden könnte), kleiner Warmwasserspeicher, jedoch nicht angeschlossen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage und ist umstellbar auf den Betrieb über elektrische Durchlauferhitzer Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostaten
Nebenraum	Warmwasserspeicher unterhalb der Decke. Zusätzlich lässt sich das Warmwasser über eine kleine Wärmepumpe erhitzen, falls die Heizung abgestellt ist.
Elektrik	Netzwerkverteilung für alle Wohnungen
<u>Souterrain</u>	Im Souterrain sind Räumlichkeiten vermietet als Wohnraum. Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Laut Angaben des Eigentümers sind dort zwei Räume, Küche und ein innenliegendes Bad sowie ein überdachter Flurbereich mit Außentür.
<b>Erdgeschoss</b>	
Haustür	Holztür mit gelber Ornament-Einfachverglasung, seitlich verglastes Element, ebenfalls zu öffnen. Davor Podest aus Polygonalplatten mit Rost und Zugang über mehrstufigen Aufgang aus Waschbeton.
Eingangsflur	Polygonalplatten, Naturstein, Decke im Eingangsbereich holzvertäfelt
Treppe	Gewendelte Stahltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer mit MIPOLAM-Handlauf. Die Treppe führt durchgehend vom Keller bis zum DG.
<u>Wohnung EG</u>	
Fenster	Hartholzfenster von 1964 mit Isoverglasung, aus energetischer Sicht nicht mehr dem Standard entsprechend, teilweise sind Fenster blind.
Innentüren	Holzwabentüren, weiß gestrichen in braun gestrichenen Holzumfassungszargen
Gäste-WC	Dreiecksform, PVC-Fußboden in Laminatoptik, ca. 1,50 m hohe blaue Wandfliesen Kleiner Waschtisch mit Kaltwasserarmatur, Stand-WC



Bad	PVC-Fußboden, ca. 1,70 bzw. 1,80 m hohe weiße Wandfliesen, weiße Sanitärelemente, Ornamentfenster  Wanne, Waschtisch mit Einhandarmatur, Stellmöglichkeit für Waschmaschine
Flur	Einbauschränk mit Durchgangstür zu einem Kinderzimmer
Kinderzimmer	Vinylfußboden, ein breites Schwenkfenster
Zimmer zum Garten	Dielenfußboden, Ausgangsmöglichkeit nach draußen, 3-teiliges Fenster und Terrassentürelement
Kinderzimmer	Abgetrennt in Leichtbauweise, zwei Fenster zur linken Seite
Wohnzimmer	Parkettfußboden, ein breites feststehendes Fensterelement mit Blumenfensterbank, rückwärtig weiteres Fenster  Decke hell paneelt, Verfärbungen, teilweise hängt die Decke durch
Küche	PVC auf Kleinmosaikfliesen, weißes Fliesenschild, zwei Fenster  Einbauküche mit dunkler, furnierter Arbeitsplatte, Cerankochfeld, Keramikspüle mit Einhandarmatur, vier hohe Oberschränke, mehrere Auszüge, untergestellter Geschirrspüler, Kühlschrank freistehend - Küche im Mietereigentum (Zeitwert ca. 3.000 €)  Von der Küche Durchgang zum Schlafzimmer
Schlafzimmer	Parkettfußboden, ein breites Schwenkfenster

## **Dachgeschoss**

### Wohnung Ost

Eingangstür	Holztür, furniert, Zylinderschloss
Flur	Beige, quadratische Bodenfliesen  Raumspartreppe zum Dachspitz
Bad	Graue Kleinmosaik Bodenfliesen, hellblaue Wandteillfliesung, Ornamentfenster in einer Gaube  Weiße Sanitärelemente, Wanne, Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Zweihandarmatur, Anschluss für Waschmaschine
Küche	Bodenfliesen wie im Flur, ein breites Fenster, Rippenheizkörper mit Thermostaten  Eine Küchenzeile, 4-flammiger E-Herd und Backofen, furnierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur, untergestellter Kühlschrank und Geschirrspüler, Holzhängeschränke mit Verglasung
Schlafzimmer	Grauer Teppichboden - wellig, seitlich in der Gaube ein Fenster, ein weiteres, fast bis auf den Boden durchgehendes VELUX-Dachflächenfenster, Doppelflügel Fenster zum Balkon
<u>Dachspitz</u>	
Zwei Räume	Dielenfußboden, Dachunterseiten mit Fermacell verkleidet, Rauhfaser tapete  In einem Raum VELUX-Dachflächenfenster - blind, im anderen Raum größeres VELUX-Dachflächenfenster als Ausstieg für den Schornsteinfeger

### Wohnung West

Eingangstür	Holztür, Zylinderschloss
Küche	<p>Graue Fliesen, Decke Rigipsplatten, an einigen Stellen geöffnet auf Grund von Vorbereitungen für Baumaßnahmen, weißes Fliesenschild aus Metro-Fliesen, zwei Fenster zur Straße.</p> <p>Einbauküche mit weißen, glatten Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke, furnierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle und Einhandarmatur. Induktionskochfeld, ein Hochschrank mit Mikrowelle und Backofen, Stellmöglichkeit für Waschmaschine, Kühlschrank freistehend.</p> <p>Die Elektrik wurde bereits erneuert, es sind jedoch noch nicht alle Wandöffnungen geschlossen worden. Neuer Sicherungskasten.</p> <p>Die Küche befindet sich im Mietereigentum (Zeitwert 1.000 €).</p>
Bad	<p>Bodenfliesen wie in der Küche, ein Fenster in der Gaube, an der Decke und im Fensterbereich Stockflecken</p> <p>Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, Flachheizkörper - verrostet</p>
Wohnzimmer	Parkettfußboden, zur rechten Seite großes Schwenkfenster - gerissen. Davor schmaler Balkon – gemäß Nutzer kann das Regenwasser nicht richtig abfließen, weshalb es zu Wassereindrang führen kann. Im Bereich des Wohnzimmers ist der Parkettboden aufgequollen und zzt. provisorisch mit Holzplatten verkleidet. Etwa die Hälfte des Raumes ist offen bis zum First.
Großer Balkon	Betonkragplatte mit Metallgeländer, Boden ohne Belag. Unterhalb des Fensters sind die Verkleidungen abgenommen und das Dämmmaterial ist durchnässt. Hier Wassereindrang bis zum Erdgeschoss. Zzt. ist der Balkon mit einer Plane gegen Wasser zugehängt.
Schlafzimmer	Laminatfußboden, von hier Ausgangstür zum kleinen Balkon - verzogen, unten ist etwas herausgebrochen
<u>Dachspitz</u>	Zugang vom Wohnzimmer über Raumspartreppe
Vorraum	Ausgebaut, Dielenfußboden und kleines Dachflächenfenster - blind
Kleiner Raum	Dielenfußboden und ein älteres Dachflächenfenster - gebrochen

### **13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung**

Zustand und Beschaffenheit	<p>Das Haus wurde seinerzeit als Zweifamilienhaus konzipiert. Durch wenige Umbaumaßnahmen sind im Dachgeschoss zwei Wohnungen entstanden, zusätzlich wurden im Souterrain Räumlichkeiten zu einer Behelfswohnung ausgebaut und vermietet. Hierüber bestehen aber keine Baugenehmigungen, es muss davon ausgegangen werden, dass diese auch nicht erteilt würde, weil es an den Voraussetzungen einer Bewohnbarkeit gemäß LBO scheitern würde. Das Objekt ist in die Jahre gekommen und durch vernachlässigte Instandhaltungen sind Schäden aufgetreten im Bereich der Balkone, der Fassade sowie der Fenster und weiterer Bauteile. Es besteht Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungsbedarf.</p>
----------------------------	---

Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in Gemeindestraße am Naturschutzgebiet auf einem sehr großen Grundstück. Die Lagequalität ist als mittel bis gut zu klassifizieren.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf umfangreiche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einstellen, zudem lagert auf dem Grundstück einiger Unrat, der entsorgt werden muss. Auch der Gartenpool ist nicht betriebsbereit und zurückzubauen.
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>6</sup> und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.</p> <p>Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.</p>

## 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
---------------------	---

<sup>6</sup> <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>
Bodenwert	<p>Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.</p>
Verfahrenswahl	<p>Zweifamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Zweifamilienhäuser meistens (teil-)eigengenutzt werden.</p>

## 14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

### Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 10)

Abruf	21.02.2024
Stand	01.01.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Zone / Region / Straße	Barenkrug 40 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert	658,86 €/m <sup>2</sup> bei 950 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
Bodenrichtwert bez. auf Grundstücksgröße	522,96 €/m <sup>2</sup> bei 2.279 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße

Der größenangepasste BRW gilt für die jetzige Bebauung mit dem Zweifamilienhaus. Das Grundstück könnte jedoch baulich deutlich höher ausgenutzt werden. Die benachbarten Grundstücke sind halb so breit und haben bis zu 3 Geschosse, daher käme entweder eine Teilung des großen Grundstücks nach Abriss der Altsubstanz in Betracht oder auch eine Bebauung mit einem größeren bzw. höheren Baukörper. Voraussetzung ist natürlich die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften. In diesem Falle wird beispielhaft von zwei Grundstücksflächen mit einer Größe von rd. 1.140 m<sup>2</sup> ausgegangen. Es erfolgt daher eine Gegenüberstellung der Bodenwerte für den Fall des Erhalts der Altsubstanz und für den Fall des Abrisses für eine Neubebauung.

Bodenrichtwert bei Teilung	627,90 €/m <sup>2</sup> bei je 1.140 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
----------------------------	--

**Bodenwert bei Erhalt des Zweifamilienhauses**

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>		522,96 €		angep. BRW
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	15.02.2023	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	1-2-Fam. Haus	2-Fam. Haus	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	1,000	bereits angepasst
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>522,96 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt	1,00	2.279	1.191.825,84 €	
<b>Bodenwert gesamt-gerundet</b>			<b>1.200.000,00 €</b>	

**Bodenwert bei Abriss und Möglichkeit der Neubebauung mit 2 Ein- bis Zweifamilienhäusern**

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>		627,90 €		angep. BRW
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	15.02.2024	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	1-2-Fam. Haus	1-2-Fam. Haus	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	etwas größer	1,000	bereits angepasst
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>627,90 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert Teilfläche 1	1,00	1.140	715.806,00 €	
Bodenwert Teilfläche 2	1,00	1.140	715.806,00 €	
<b>Bodenwert gesamt - gerundet</b>			<b>1.400.000,00 €</b>	

## 14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1962 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich auf Grund der festgestellten Beschaffenheit und des Zustands eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren.

## 15. Ertragswertverfahren

### 15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Der Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg gibt für eine „Normale Wohnlage“ für Wohnungen mit Bad und Sammelheizung die Nettokaltmiete ohne Heizung und Betriebskosten an für

Wohnfläche	Baujahr	Spanne €/m <sup>2</sup>	im Mittel €/m <sup>2</sup>
41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	1961 bis 1967	6,76-8,35	7,54
66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	1961 bis 1967	6,11-8,03	6,93
ab 91 m <sup>2</sup>	1961 bis 1967	k.A.	k.A.

Diese Mieten des Mietspiegels liegen weit unter den tatsächlich verlangten und auch gezahlten Mieten am Hamburger Wohnungsmarkt. Die 3 Wohnungen befinden sich in einem 2-3-Familienhaus auf einem großen Grundstück und würden in einem funktionsfähigen, schaden- und mangelfreien Zustand mit mittlerem Ausstattungsstandard Mieten erzielen von ca. 10-17 €/m<sup>2</sup>.

Alle Wohneinheiten sind vertraglich vermietet mit einem Mietzins von 5,00 €/m<sup>2</sup>, jedoch sind hierin auch Flächen im Dachspitz und Souterrain enthalten, die höchstens als Nutzfläche zu werten sind, weil es baurechtlich keine Aufenthaltsräume sind. Ließe man diese Räume außer Betracht und ginge man von 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus im Dachgeschoss, so errechnet sich bei gleicher Miethöhe von 878,50 € ein Mietzins von 10,85 €/m<sup>2</sup>.

Dieser Mietzins läge dann auf dem Niveau von aktuell erzielbaren Mieten in dieser Region Hamburgs. Die überwiegend familiären Nutzungen und die mietvertraglichen Vereinbarungen sind auch nicht dem üblichen Wohnungsmarkt zuzuordnen und sind daher für die Ertragswertberechnung nicht anzuwenden. Der jetzige Zustand rechtfertigt möglicherweise niedrigere Mieten, jedoch muss von einem schaden- und mangelfreien Zustand ausgegangen werden. Die Kosten sind dann natürlich zu berücksichtigen. Käufer müssten jedoch die aktuellen Mietverhältnisse übernehmen und könnten nach einer Sanierung und Modernisierung die Mieten im gesetzlich möglichen Umfang erhöhen. Andererseits könnte ein Käufer auch Eigenbedarf geltend machen und den Mietern zumindest teilweise kündigen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge erfolgen die weiteren Berechnungen mit einem etwas gedämpften marktgerechten Mietzins in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup>.

## 15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsumiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Über das Portal IDA.HH, der ImmobilienwertDatenAuskunft Hamburg, wurde der Liegenschaftszinssatz für dieses Grundstück mit der Nutzung Ein-/Zweifamilienhaus abgefragt. Der ausgewertete und mitgeteilte Liegenschaftszinssatz beträgt: 2,03%

## 15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt:  $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	2,03
Restnutzungsdauer in Jahren	20
<b>Barwertfaktor</b>	<b>16,30</b>

## 15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie



3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)<sup>7</sup>.

**Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus mit drei Wohnungen)**

Verwaltungskosten	330 € jährlich je Wohnung
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

**15.5. Ertragswertberechnung**

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.	
EG-Wohnung	119	10,00	1.190,00	
DG-Wohnungen Ost und West	81	10,00	810,00	
	265		2.000,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				24.000,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhaltungskosten	12,95 € /m <sup>2</sup>		3.431,75 €	
Verwaltungskosten	330,00 € Stück		990,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		480,00 €	
<b>./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €</b>			20,42%	4.901,75 €
vorläufiger Jahresreinertrag				19.098,25 €
<b>./. Sicherheitsabschlag</b>			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				19.098,25 €
Liegenschaftzinzsatz		2,03 %		
Bodenwert(anteil)			1.200.000,00 €	
<b>./. Bodenwertverzinsung</b>				24.360,00 €
Gebäudeertragsanteil				-5.261,75 €
x Barwertfaktor			16,30	-85.766,53 €
+ Bodenwert				1.200.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>1.114.233,47 €</b>

<sup>7</sup> Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

## 15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

## 16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors<sup>8</sup>. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.01 – Ein-/Zweifamilienhaus
- freistehend
- Keller
- Erdgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss

---

<sup>8</sup> Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

### 16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.01 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	167
Dach		1,00				15	109
Fenster und Außentüren		1,00				11	80
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	92
Fußböden		0,50	0,50			5	39
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50				9	62
Heizung			1,00			9	75
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	47
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260	100	757
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau Souterrain und Dachspitz						5	38
<b>bereinigter Kostenkennwert</b>							<b>795</b>

### 16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Zweifamilienhaus	Erläuterungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	20	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	75	
ermittelter Kostenkennwert per m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup>	795	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2023	Faktor	1,791	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m <sup>2</sup> BGF x BPI)	€/m <sup>2</sup>	1.424	
Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	498	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m <sup>2</sup> x BPI)	€	709.152	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-531.864	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	177.288	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Balkone	€	5.000	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	€	<b>182.288</b>	

### 16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

10.000,00 €

#### 16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	1.200.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	182.288,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	1.392.288,00 €

#### 16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor.

Über das Datenportal IDA.HH wurde der anzurechnende Sachwertfaktor ermittelt und abgerufen. Bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt wurde der Sachwertfaktor angegeben zu: 0,8

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
1.392.288,00 €	x	0,80	=	1.113.830,40 €

#### 17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

### Kosten bei Erhalt der Bebauungen

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Für Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die den üblichen Umfang überschreiten, müssen Kosten berücksichtigt werden, um das Haus in einen baualtersgerechten, renovierten Zustand zu versetzen. Dies geschieht auf der Grundlage der Wohnfläche:  $265 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 =$  ca. 90.000 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen modernisierten und sanierten Zustand zu versetzen. Vielmehr dient er dazu, einen durchschnittlichen, baualtersgerechten Zustand herzustellen. Insbesondere die Fenster und Haustür sind aus energetischer Sicht in absehbarer Zeit zu erneuern.

Zudem müssen Kosten angesetzt werden für die Beseitigung und fachgerechte Entsorgung des auf dem Grundstück lagernden Unrats. Auch der Pool muss abgetragen und fachmännisch verfüllt werden. Hierfür werden Kosten veranschlagt von rd.: 10.000 €

### Bereinigter Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	1.114.233,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000,00 €
<b>Bereinigter Ertragswert</b>	<b>1.014.233,00 €</b>

### Bereinigter Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	1.113.830,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000,00 €
<b>Gesamtsachwert</b>	<b>1.013.830,00 €</b>

### Kosten bei Freilegung und Grundstücksteilung

Die Wohnbebauung ist modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Wirtschaftlich denkende Käufer würden die vorhandene Bebauung ggf. abreißen und das Grundstück teilen und neu bebauen. Bei der Bodenwertermittlung wurde daher auch eine Alternativbetrachtung durchgeführt für den Fall des Abrisses des vorhandenen Wohnhauses, um das Grundstück für eine Grundstücksteilung und Neubebauung z.B mit 2 Ein-/Zweifamilienhäusern frei zu machen. Die Kosten der Vermessung, Grundstücksteilung (Notar und Grundbuchkosten) sowie für den Abriss und die Entsorgung aller Bauteile einschließlich der Fundamente und ggf. gesonderter Entsorgung belasteter Bauteile werden nach Erfahrungswerten frei geschätzt und hier angehalten zu gesamt: 80.000,00 €

### Bereinigter Bodenwert nach Freilegung

vorläufiger Bodenwert	1.400.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000,00 €
<b>Bereinigter Bodenwert</b>	<b>1.320.000,00 €</b>

## 18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Farmsen Blatt 2234, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist nicht maßgeblich, weil die Bodenwertverzinsung den Jahresreinertrag übersteigt und somit auch das Liquidationswertverfahren Anwendung findet. Beim Liquidationswertverfahren bildet sich der Wert des Grundstücks aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten (Abbrisses und Entsorgung), um das Grundstück für einen Neubebauung herzurichten.

Im Falle des Erhalts der vorhandenen Bebauungen ist das Sachwertverfahren die beste Bewertungsmethode, weil Einfamilienhäuser i.d.R. selbstgenutzt werden. Das hohe Bodenwertniveau und das große Grundstück bestimmen jedoch auch hier den wesentlichen Wertanteil, weshalb bei Anwendung des Sachwertfaktors auch der angepasste Sachwert unter dem Bodenwert liegt.

Zusammenfassend ist daher der reine Bodenwert im freigelegten und geteilten Zustand wertbildend und wertbestimmend.

Den Verkehrswert schätze ich in Höhe des Bodenwertes im mittelbaren Vergleichswertverfahren über den Bodenrichtwert und unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücks-merkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

**1.320.000,00 €**

**(in Worten: eine Million dreihundertzwanzigtausend Euro)**



.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 12.03.2024 tk/mb



1.

Straßenansicht Nord-West



2.

Rückwärtige Ansicht Süd



3.

Dito, nah



4.

Seitenansicht West



5.

Fassadenschaden Hauseckber.



6.

provisorische Balkonabdichtung





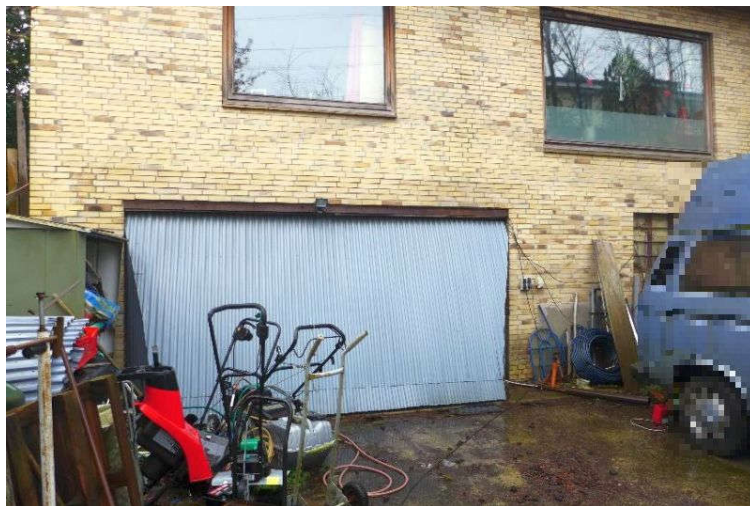
7.

Terrasse Wohnung EG



8.

Unrat auf Souterrainterrasse



9.

Garage - verschlossen



10.

Dito



11.

Unrat auf dem Grundstück



12.

Draufsicht Garten



13.

Eingang /Unrat Souterrain



14.

Weg zum Hauseingang



15.

Ehemaliger Pool



16.

Dito und Garten



17.

Kinderspielhaus



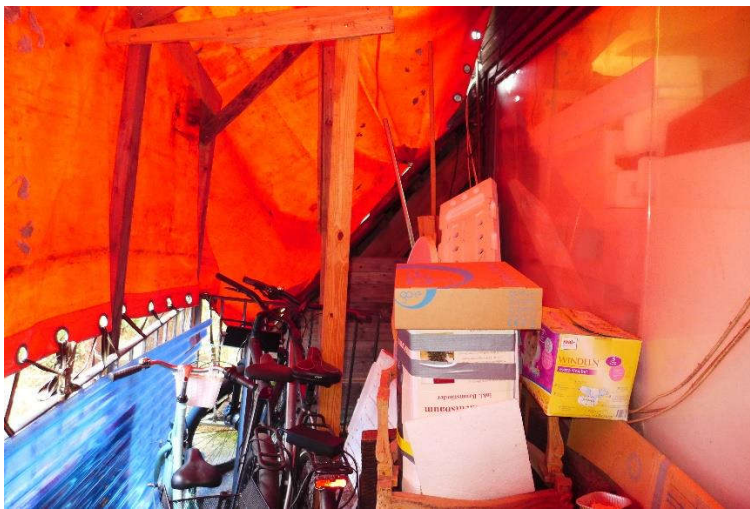
18.

Schuppen und Gerätehaus



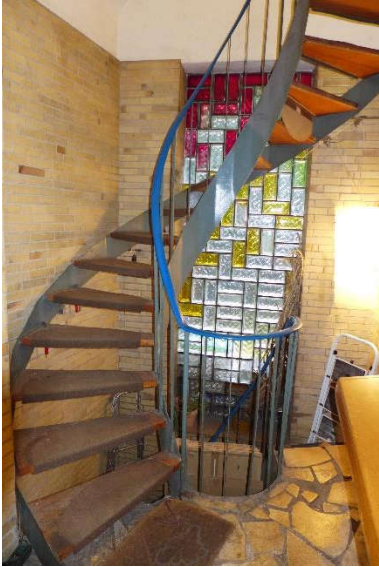
19.

Wassereindrang Balkon

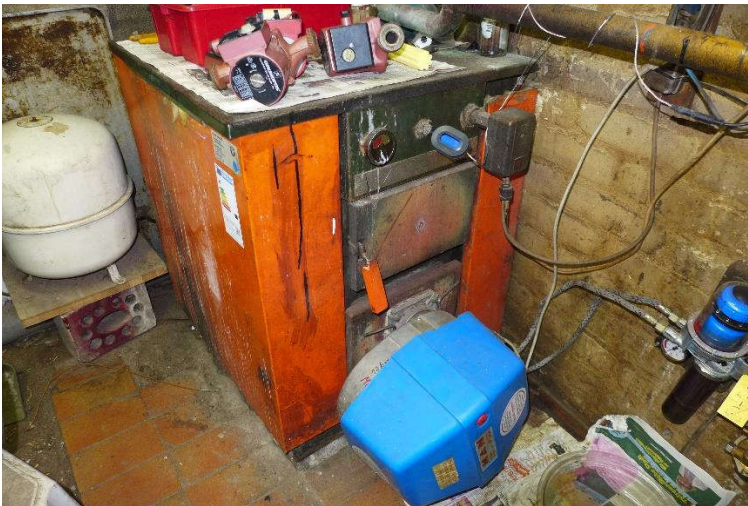


20.

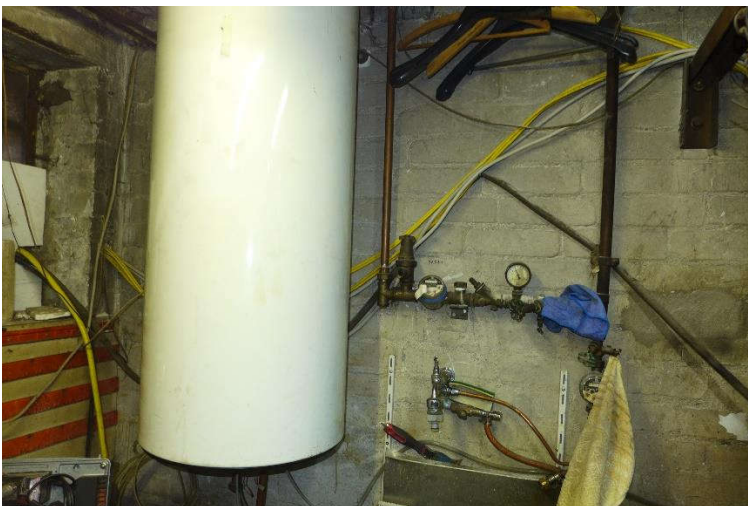
Balkon



21. Treppenanlage Keller bis DG



22. Keller, Heizungsanlage

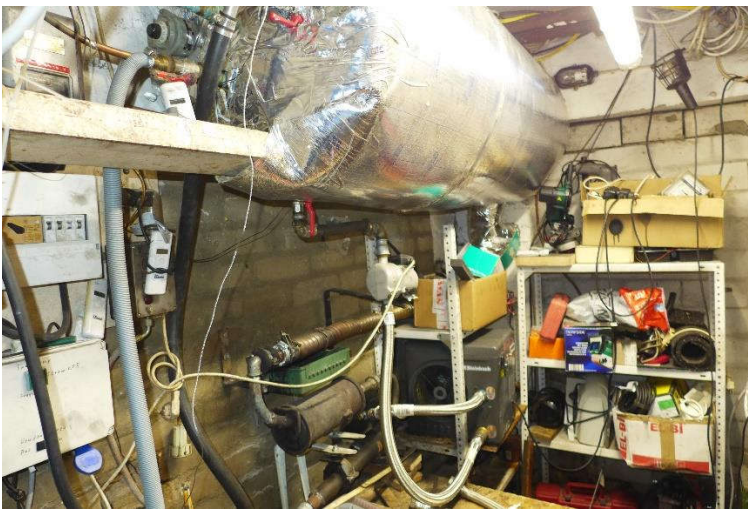


23. Warmwasserspeicher



24.

marode Leitungen



25.

Warmwasserspeicher