



Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Master of Science (M.Sc.)
in Real Estate Valuation

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
für Immobilienbewertung

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für
- Immobilienbewertung
- Mieten und Pachten
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59
Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Sasel, Band 247, Blatt 7382

Flurstück(e): 3275 der Gemarkung: Sasel

Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage

22393 Hamburg, Meinertstraße 3



Verkehrswert

1.138.000 EUR

Wertermittlungsstichtag:

07.04.2026

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

07.04.2026

Geschäfts-Nr.:

802 K 40/25

Gutachten vom

30.05.2026

Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 63 Seiten
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 26 Seiten, Literaturverzeichnis und 18 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten

Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Die Ausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	14
4	Bodenwert	22
5	Vergleichswert	24
6	Sachwert.....	26
7	Ergebnisübersicht	29
8	Ehrenwörtliche Erklärung	30
9	Literaturverzeichnis.....	31

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	32
Anlage G 2	Lageplan	33
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -	35
Anlage G 4	Baulast.....	36
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -	37
Anlage G 6	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan - Sasel</i> ".....	38
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft	39
Anlage G 8	Bauzeichnungen	42
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten	45
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -	46
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -	47
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -	50
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> -	52
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik, Sonstige</i> -	57
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -	59
Anlage G 16	Gebäudeansichten - <i>Schadensdokumentation/ Instandsetzungsbedarfe</i> -	60
Anlage G 17	Bauzahlen.....	62
Anlage G 18	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert	63

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
max.	maximal(e)
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)

OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
VVW	Vorläufiger Vergleichswert
VWT	Verkehrswertteil
WR	Reines Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22393 Hamburg, Meinertstraße 3

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 02.12.2025 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Abt. Zwangsversteigerung Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	802 K 40/25 mit Beschluss vom 28.11.2025
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert ¹
Wertermittlungsstichtag:	07.04.2026 (= Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.04.2026 (= Wertermittlungsstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	27.03.2026 um 12:00 Uhr bis 12:50 Uhr (Außenbesichtigung= sowie 07.04.2026 um 10:25 Uhr bis 12:45 Uhr (Innenbesichtigung)
Teilnehmer	(Mit-)Eigentümer Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen wurden in Augenschein genommen.

¹ Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 12.08.2025
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.09.2025
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 01.09.2025
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 01.09.2026

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmeschein/ Fertigstellungsbescheinigung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten W. Wegner, Hamburg zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1947/ 1948, des Architekten Dipl.-Ing. W. Hagen zum Bauvorhaben "Garagenanbau" aus dem Jahre 1955, des Heizungsbauers W. Nickel zum Bauvorhaben "Einbau einer Öl-Zentralheizungsanlage nebst kellergeschweißtem Innentank" aus dem Jahre 1965, der Architekten Dipl.-Ing. Clasen & Clasen, Hamburg zum Bauvorhaben "Erweiterung und Umbau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1986 sowie zum Bauvorhaben ""Anbau eines Wintergartens" aus dem Jahre 1994
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 26.02.2026
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 19.05.2026
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Sasel"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2025"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2025", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 17.03.2026
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2025/ 2022 sowie 31.12.2020; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 26.02.2026))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.

1.5 Hinweise und Erläuterungen

Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Material zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufzugeben.

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht Hamburg-Barmbek	Grundbuch von Sasel	Gemarkung Sasel	Band 247	Blatt 7382
Flurstück(e) 3275	Lage Meinertstraße 3	Wirtschaftsart Wohnbaufläche - Offen -	Größe 998 m²	
Hinweis:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.			
	Gesamtfläche:			998 m²
	davon zu bewerten			998 m²

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung ist vorhanden:

(lfd. Nr. 2): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 802 K 40/25, ON 22); eingetragen am 14.08.2025.

Maßgeblichkeit: Die Eintragungen hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

Landschaftsprogramm/

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 (HmbGVBl., S. 485) stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen".²

Artenschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsbereich als "Offene Wohnbebauung (11)" dargestellt.³

Maßgeblichkeit:

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Barmbek sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

Bebauungsplan

- nach § 30 (1) BauGB -

Baustufenplan "Sasel" i.d.F. vom 11.07.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO.

Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

Festsetzungen:⁴

W 1 o

- sowie:
- 1 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
 - es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

² Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

³ Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsbereiche" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Obstgärten, Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, die Förderung einheimischer Pflanzenarten, etc. ausgewiesen.

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bebauungsplan "Baustufenplan Sasel").

Art der baulichen Nutzung

W (Wohngebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse ⁵	b.F. ⁶	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,2	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,17	siehe unten

Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten.
- » Die baulichen Anlagen des Grundstücks sind nach Maßgabe des am Stichtag geltenden Baustufenplans errichtet worden und genießen Bestandsschutz.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das Grundstück ist bezüglich der zulässigen b.F. baulich unterausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass Anbauten möglich, Aufbauten aus baurechtlichen Gründen jedoch nicht möglich sind.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Bauordnungsrecht**Baurecht**

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 3275 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.⁷

Kfz-Stellplatzpflicht

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

Auflagen und Beschränkungen

Keine.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten**Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse**

Das Gesamtobjekt (Wohnhaus und Kellergarage) befindet sich (augenscheinlich) in einem unvermieteten und vom Eigentümer selbst genutzten und damit bezugsfreien Zustand..

Energetische Eigenschaften

Unbekannt. Ein Energieausweis gem. §§ 87 ff. Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) liegt nicht vor.

⁵ Gemäß Festsetzungen im "Baustufenplan Sasel" i.V.m. § 11 Abs. 3 Sp. 2 BPVO sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

⁶ Gemäß § 11 Abs. 3 Sp. 8 BPVO: "b.F." = bebaubare Fläche.

⁷ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.⁸ Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen bei deren Auszug von ihrem Wegnahme-recht (§ 539 BGB) Gebrauch machen, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- Ortslage	Bezirk Wandsbek:	Einwohner: ca. 456.000
	Stadtteil Sasel:	Einwohner: ca. 24.290 (Quelle: Stand: Januar 2025; www.statistik-nord.de)
	Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 12,6 km (Luftlinie)
- Verkehrsanbindung <i>- Entfernungen -</i>	Bushaltestelle	"Stormarnplatz" ca. 8 Gehminuten (Linie M 8)
	S-Bahnhof	"Poppenbüttel" rd. 0,5 km (Luftlinie) (Linie S1)
	Hamburger Straßennetz	Ring 3 rd. 0,8 km (Luftlinie)
	Autobahn A7	"HH-Schnelsen" rd. 10,7 km (Luftlinie)
	-Anschluß- A1	"HH-Stapelfeld" rd. 10,1 km (Luftlinie)
	DB-Bahnhof	"HH HBF" rd. 12 km (Luftlinie)
	Flughafen	Hamburg-Fuhlsbüttel rd. 5,9 km (Luftlinie)
- Nähere Umgebung	Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "normalen" Wohnlage erhöht ausgeprägtem Grünbezug sowie guter Erreichbarkeit und Auswahl u.a. zu kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie guter Infrastruktur mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden des periodischen Bedarfs auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Einfamilienhaus vorherrschend ist. Bei der angrenzenden näheren Umgebung handelt es sich um eine überwiegend seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.	
- Infrastrukturelle Einrichtungen		
Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs	Im Entfernungsradius von ca. 0,6 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc.	
Medizinische Versorgung	Die medizinische Versorgung ist durch 41 niedergelassene Ärzte und 2 Apotheken sowie dem Gast- und Krankenhaus im Stadtteil Poppenbüttel sowie dem Evangelischen Amalie-Siebeking Krankenhaus im Stadtteil Volksdorf im Entfernungsradius von rd. 3,7 km, gering ausgeprägt.	
Schulen, Kindergärten	Im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Schule Alsterredder" und "Poppenbüttel", Stadtteilschule "Poppenbüttel" sowie Gymnasium "Oberalster".	

⁸ BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

Freizeitangebot

Im Umkreis von ca. 1,5 km gut ausgeprägt. z.B. NSG Hainesch-Iländ mit Mühlenteich und Iländteiche, Alsterwanderweg mit und Hohenbuchenpark, Minsbeker Gehege, Friedhof Hamburg Bergstedt, Sasel Haus, etc.

Kulturangebot

Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

- Beurteilung

Der Stadtteil Sasel liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört zum nördlichen Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Sasel insbesondere im Individualverkehr sowie über Buslinien zu den Nachbarstadtteilen Poppenbüttel, Volksdorf und Bergstedt verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigem Individualwohnungsbau sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau in offener Bauweise und gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Sasel zu den Hamburger Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Meinertstraße" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2025 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **gut** eingestuft.

Grenzverhältnisse**Begrenzungen**

Durch öffentliche Verkehrsflächen im Westen sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.

Überbau

Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten**Oberfläche**

Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).

Baugrund

Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Altlasten

Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Erschließung**Straße(n)**

Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Anliegerwohnstraße, die mit ausschließlichen Ziel-Quellverkehr und einem dementsprechend geringen Verkehrsaufkommen den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.

Straßenzustand

Asphaltierte Straße mit im Bereich des Bewertungsobjektes zweiseitig befestigten Gehwegen (Betonplattenbelag) mit Hochborden sowie Beleuchtungseinrichtungen.

Versorgung	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
Entsorgung	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel.
Erschließungsbeiträge	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung <i>und</i> Siel) ⁹ .

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 998 m ²
Zuschnitt	Etwa rechteckig geschnitten. ¹⁰
Grundstücksbreite	ca. 15,8 m (mittlere Breite)
Grundstückstiefe	ca. 63 m (mittlere Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Geringfügig erhöht.
Nutzung	Wohnbaufläche

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist im am Stichtag mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Walmdach bebaut. Auf der Westseite und damit zur Straßenseite ist eine nach Süden hin geöffneten Loggia vorhanden, die zusammen mit der sich darunter befindenden Kellergarage auf der rechten Gebäudeseite belegen ist. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite ist eine Terrasse vorhanden. Die frontseitigen Außenflächen des Grundstücks sind mit diversen Ziersträuchern ansprechend bepflanzt, die Außenanlagen zur Grundstücksrückseite sind überwiegend mit Rasenanlagen angelegt und mit diverserem Aufwuchs (Baumreihe, Büsche und Sträucher) bepflanzt. Ebenfalls zur Grundstücksrückseite ist ein Holz-Geräteschuppen vorhanden. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulich nicht vollständig ausgenutzt ist. Es wird unterstellt, dass die tatsächliche Art und das Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit entsprechen. Es wird weiters unterstellt, dass Anbauten aus baurechtlichen Gründen möglich, Aufbauten jedoch nicht möglich sind und das Grundstück damit nicht abschließend bebaut ist.

Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

⁹ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

¹⁰ Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes und voll unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus mit Kellergarage. Es ist baulich konstruktiv mit Keller-, Erdgeschoss, flach geneigtem Walmdach und nicht nutzbarem Dachgeschoss sowie einer im Wohngebäude (seitlicher Anbau) integrierten Kfz-Kellergarage ausgeführt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 165,2 m². Zur Wohnung gehören im Erdgeschoss 4 Wohn-/ Schlafräume, Esszimmer am Wohnzimmer, Küche mit Essplatz in der Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Windfang mit Eingangsdiele (Halle) und Flur, eine zur Gebäuderückseite hin orientierte rd. 11,5 m² große Terrasse nebst eine zur Gebäudevorderseite hin orientierte rd. 1,4 m² großen Loggia sowie zwei Hobbyräume mit Kellersauna im Kellergeschoss.

- | | |
|----------------------------|--|
| Gestaltungselemente | » das Dach ist als Walmdach hergestellt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) eingedeckt, |
| | » die Fassade ist als einfache Lochfassade als Ziegelfassade mit weißen Fenstern in Sprossenteilung abgewickelt, |
| | » der Hauseingangsbereich ist gegenüber der Hauptfassade der nördlichen und nach Westen hin orientierten Außenwand leicht zurückgezogen; die Überdachung des Pfortendaches dient als Schutz vor Bewitterung. |

Histografie (Auswahl)

ca. 1948

- baulicher Ursprung -

Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.

ca. 1955

- Modernisierungen -

Wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines seitlichen und unterkellerten Anbaus mit flach geneigtem Schleppdach auf der Südseite des Wohngebäudes (zur Nutzung als Kfz-Kellergarage sowie einem Wohnraum im Erdgeschoss).

ca. 1987 bis 1989

Mittlere Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch

- » wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines voll unterkellerten, eingeschossigen und rückwärtigen Erweiterungsbaus mit flach geneigtem Walmdach,
- » Verbesserung der Beheizung durch Erneuerung der Öl-Zentralheizung nebst Einbau einer Fußbodenheizung im Erweiterungsbau des Haupthauses,
- » Verbesserung der Fenster (Einbau von Holzfenster mit Isolierverglasung)
- » Verbesserung der energetischen Situation durch tlw. Wärmedämmung der obersten Geschoss-/ Balkenlage).

ca. 2019

Mittlere Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch

- » Verbesserung der Beheizung (Erneuerung der Heizkörper sowie Einbau einer Fußbodenheizung im Badezimmer),
- » Erneuerung der Bäder im Erd-/ Kellergeschoss,
- » Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Böden sowie der Geschosstreppe zum Kellergeschoss mit Holzstufen sowie der Einklapptreppe zum Dachboden),
- » Verbesserung der Fenster im Kellergeschoss,
- » Erneuerung des Ausbaus der Loggia (Boden, Wände),
- » Erneuerung der Küche,
- » Verbesserung der Leitungssysteme (Wasser, ELT).

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem guten baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich mittelfristig anfallenden (energetischen) Modernisierungsbedarf i.S. der Beheizung, Fenster und Wärmedämmung des Daches. Im Zeitablauf sind die baulichen Anlagen durch die wesentlichen Veränderungen der Grundrissgestaltung (Errichtung eines seitlichen Anbaus im Jahre 1955, eines rückwärtigen Erweiterungsbaus sowie Erneuerung der Fenster in den Jahre 1987 bis 1989 sowie der mittleren Modernisierung vor weniger als 10 Jahren im Jahre 2019 mit der Verbesserung des Innenausbaus, der Erneuerung der Heizkörper, der teilweisen Verbesserung der Leitungssysteme (ELT und Wasser) und Fenster, der Erneuerung der Küche sowie der Modernisierung der Bäder regelmäßig modernisiert worden.

Aus marktlicher Verwertungssicht und auf der Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 lässt sich zur Bewertung des Gesamtobjekts zum Bewertungszeitpunkt im Ist-Zustand bei einem tatsächlichen Baualter von 78 Jahren rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von durch Modernisierungen noch verbleibend 31 Jahren angeben. Mithin:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliches Alter	49 Jahre
Restnutzungsdauer	31 Jahre
Fiktives Baujahr	1977

3.2 Flächenangaben¹¹

Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächenberechnungen. Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.¹² Nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5, Satz 3) ImmoWertV2021 bleibt wird der (nicht nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung unberücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) der Architekten Dipl.-Ing. Clasen & Clasen, Hamburg aus dem Jahre 1986 zum Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses" entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m² (ca.)
Einfamilien-Wohnhaus	KG - DG	300,29
Kfz-Kellergarage	KG	26,16
Summe [m²]		326,5

¹¹ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 17 (Bauzahlen) nachgewiesen.

¹² Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz der Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2025 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde Bezug genommen auf die genehmigte Bauzeichnung (i.S. der Genehmigungsplanung) der Architekten Dipl.-Ing. Clasen & Clasen, Hamburg vom Februar 1986 zum Bauvorhaben "Umbau eines Einfamilienhauses" mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Fertigmaßen.

Im Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender Nutzungsqualität im Kellergeschoss (als sog. Hobbyraum) sowie die zur Wohnung gehörenden Außenflächen wie die Terrasse und die Loggia im Erdgeschoss vorhanden sind. Da die bei der Ermittlung der Wohnflächen ohnehin anzurechnenden Flächen von Terrasse und Loggia den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöhen, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt.

Vor dem Hintergrund, dass die im Kellergeschoss des Einfamilien-Wohnhauses belegenen Räume mit nur vorübergehendem Nutzungszweck dauerhaft durch eine ortsfeste Treppe sowie die Terrasse / Loggia mit den im Erdgeschoss belegenen Räume der Wohnung verbunden sind, werden die diese Flächen als der Wohnung zurechenbare Grundflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche mit angerechnet.

Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Unter Anwendung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV mit der Regelanrechnung von Terrassen- und Loggiaflächen zu 1/4 nebst der Anrechenbarkeit von Flächen im Kellergeschoss zu 6/10 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:¹³

Geschoss	Räume	Wohnfläche [m²]
Kellergeschoss	Hobby (60 v.H. angesetzt) : ca.	8,91 m²
	Sauna (60 v.H. angesetzt) : ca.	5,38 m²
	Gäste (60 v.H. angesetzt) : ca.	12,74 m²
Erdgeschoss	Zimmer - <i>hinten/ rechts</i> - (Wohnen) : ca.	34,64 m²
	Zimmer - <i>hinten / links</i> - (Arbeiten) : ca.	14,87 m²
	Zimmer - <i>vorne/ rechts</i> - (Schlafen) : ca.	19,86 m²
	Zimmer - <i>vorne/ links</i> - (Kind) : ca.	12,59 m²
	Küche : ca.	12,07 m²
	Bad : ca.	9,83 m²
	Windfang, Halle, Flur : ca.	18,64 m²
	Gäste-WC : ca.	1,29 m²
	Terrasse (25 v.H. angesetzt) : ca.	11,47 m²
	Loggia (25 v.H. angesetzt) : ca.	1,44 m²
Gesamt : ca.		165,23 m² rd. 165,2 m²

¹³ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 17 (Bauzahlen).

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Westen, von der Anlieger-Wohnstraße "Meinertstraße" aus sowohl über eine gerade auf das Einfamilienhaus zuführende Zufahrt, als auch mit einer separat geführten Hauszuwegung, von der aus sowohl der überdachte Hauseingangsbereich mit seinem niedrigem Hauseingangs-Treppenpodest, als auch über einen straßenparallelen Bypass im Vorgarten zusätzlich die Kellergarage erschlossen ist. Als inneres Erschließungselement zum Kellergeschoss dient jeweils eine einläufige gerade und im Antritt viertelgewendelte Linkstreppe aus Holz. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine Bodenluke.

Innen erschließt sich die Wohnung über den Windfang und einer Halle/ Eingangsdiele (sog. Diele-Erschließung), an der zusammen mit dem Windfang und einem Flur das gesamte Raumprogramm im Erdgeschoss anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als benachteiligt beurteilt wird.¹⁴

Das Raumprogramm der Wohnung ist überwiegend zweiseitig (Ost-West) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem Wohnzimmer, dem gemeinschaftlichen Esszimmer und der Terrasse am Wohnzimmer einerseits sowie dem ebenfalls an der Terrasse anliegenden Arbeits-/ Kinderzimmer sind zur Gartenseite und damit nach Osten hin orientiert, die offen an die Halle angegliederte Küche, sowie das Schlaf- und Kinder-/ Gästezimmer sind zur Gebäudefrontseite und damit nach Westen hin orientiert und bilden zusammen mit dem Badezimmer und dem Flur einen eigenständigen und geschützten Bereich im Erdgeschoss aus (sog. Individualbereich), der gegenüber dem öffentlichen Bereich ein Wohnen im Erdgeschoss ohne gegenseitige Störungen zulässt.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnzimmer und dem Esszimmer vorgelagerte (zentrale) Terrasse verbindet das Wohnen im Erdgeschoss, bringt Licht in die Räume und damit ins Erdgeschoss, schafft ein gesundes Wohnklima und erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs. Wegen ihrer Anbindung an das Wohnzimmer sowie ihrer Ausrichtung zur beleuchtungstechnisch begünstigten Süd-/ Ostseite trägt sie insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei. Ebensolches gilt für die im Dachgeschoss vorhandene und ebenfalls nach Süden hin orientierte Loggia.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei überwiegend gehobener Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,82 und liegt deutlich im oberen Bereich üblicher Relationen.¹⁵

Fazit:

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Einfamilien-Wohnhauses können als insgesamt gut beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich besonders gut für einen Drei- bis Fünf-Personenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich und Individualbereich ermöglicht ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Zwei Holz-Geräteschuppen. Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 3.000 EURO geschätzt.

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010" der ImmoWertV 2021) und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten.

¹⁴ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

¹⁵ Zum Ansatz kommen hier das Wohngebäude. Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,46 - 0,63, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.

Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Meinertstraße 3", in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen gemäß vorliegender Genehmigungsplanung der Clasen & Clasen, Hamburg vom Februar 1986 i.V.m. den Eintragungen zu Konstruktion und Ausstattung der genehmigten Bauzeichnungen/ Bauvorlagen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt. Die Außenbesichtigung des Objekts ohne die ansonsten erforderliche Innenbesichtigung erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Baubeschreibung

Objektart

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Bauform	Freistehend
Lichte Raumhöhen	KG ca. 2,3 m, EG ca. 2,74 m

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente mit ebener Bodenplatte (flach gegründet)
Wandkonstruktion	Massivbau
Geschossdecke	Holzbalkendecke
Hauptbaustoff	Mauerwerk
Fassade Gestaltung	Lochfassade
Fassade Außenfläche	Ziegelfassade (Verblender)
Fassade Wärmedämmung	vorhanden (zweischaliges MW mit Luftschicht)

Kellergeschoss

Keller	vollständig unterkellert, teilweise versenkt
Kellerdecke	Stahlbeton
Boden	Z.T. Textil, z.T. Rohboden mit Anstrich
Wände	Z.T. Holzvertäfelung, z.T. Mauerwerk mit Anstrich
Treppenhaus Wände	Holzpaneel und gestrichen
Decken	geputzt und gestrichen, z.T. gestrichen
Treppe	Holztreppe
Treppenform	einläufig
Treppenbelag	Holzstufen
Kellerdecke-Wärmedämmung	nicht vorhanden
Heizung	Zentralheizung, Brennwerttechnik (Hersteller: Viessmann, Typ: Vitola-biferral), sowie kellergeschweißter Innentank (Fassungsvolumen: 5.000; Kamin im EG (als offene Brennstelle; mit Zulassung)
Befeuerungsart	Öl
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung

Treppen / Eingangsbereich

Hauseingangstür	Holztür mit Glasausschnitt und Oberlicht (Ornamentglas)
Wetterschutz	Überdachung durch Dachüberstand, Eingangsdiele (innen)
Eingangsbereich Decke	geputzt und gestrichen
Treppen	Einklapptreppe aus Holz über Bodenluke (zum Dachgeschoss)
Stromanlagen	ausreichend nach VDE

Dach und Dachraum

Dachgeschoss	nicht ausgebaut und nicht nutzbar
Dachform	Walmdach
Tragwerk Dach	Holzkonstruktion
Dachaufbau	Kaltdach
Dacheindeckung	Beton (anthrazit)
Dachaufbauten	nicht vorhanden
Dachgauben	nicht vorhanden
Dach Wärmedämmung	nicht vorhanden; Dämmung der obersten Geschosslage als MWD
Bodenräume	nicht vorhanden

Außenanlagen

Einfriedung	Maschendraht-Zaunanlage mit z.T. Heckenanpflanzungen
Bepflanzung	Baumgruppe (Nadelbäume), Zierpflanzen, Rasen, Sträucher, Hecken
Befestigung	Zu-/ Umwegung: Betonplatten (großformatig); Zufahrt: Betonpflaster
Sonstiges	Terrasse (Betonplattenbelag), Müllbehälterschrank (Vorgarten)

Wohnung

Erschließung Horizontal	Diele (EG); Kellerflur
Innenwände	Massive Wände
Türen	Holztüren mit z.T. Glasausschnitt und Holzrahmen
Fenster	Holzfenster (z.T. abschließbar); Keller: mit Fenstervergitterung
Verglasung	Isolierverglasung
Wetter-/ Sonnenschutz	Einbaurollladen mit weißen Lamellen
Elektroinstallation	je Raum ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Kippschalter-Sicherungen
Wärmeabgabe	Flachheizkörper mit Thermostatventile (Haupthaus mit seitlichem Anbau); Fußbodenheizung (rückwärtiger Anbau, Bad)
Lüftung	Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
Bodenbeläge	Überwiegend Fliesenbelag (geschliffen), z.T. Holzfußboden
Wandverkleidungen	geputzt und gestrichen
Deckenverkleidung	geputzt und gestrichen, z.T. untergehängt mit Deckenspots mit z.T. Verzierungen im Ichselbereich (Wand-/ Deckenanschluss)
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
Küche Bodenbelag	Fliesenbelag (geschliffen)
Küche Wandbelag	z.T. bespannt, z.T. Fliesenschild (Granit)
Bad Ausstattung	EG: Dusch-/ Wannenbad, WC, Sitzwaschbecken, Waschmöbel mit Waschtisch; Gäste-WC mit Kaltwaschbecken; KG: Duschbad
Bad / WC Bodenbelag	Fliesenbelag
Bad / WC Wandbelag	Fliesen (z.T. 2,10 m, z.T. raumhoch) mit z.T. Verzierung
Bad / WC Abluftanlagen	Bad: Vrasenabzug (über Dach); Gäste-WC: Belüftung über Fenster
<i>Nebenräume (Keller)</i>	
Bodenbeläge	Überwiegend Textilbelag, z.T. Rohboden mit Anstrich (Versiegelung)
Wandverkleidungen	geputzt und gestrichen, z.T. Holzvertäfelung
Deckenverkleidung	geputzt und gestrichen, z.T. Rohdecke mit Anstrich
Sonstiges	
Küche	Einbauküche (U-förmig) mit hölzernen Füllungsfronten
Loggia	Boden: Holzbelag; Brüstung: (Mauerwerk mit Putz und Anstrich)
Terrasse	Betonplattenbelag

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Vorbemerkung

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungs- / Modernisierungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem guten Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus einem bezüglich seinem Baualter überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und einem damit zugleich verbundenen mittelfristig anfallenden Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch nicht einschränkt. Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsrückstau betrifft im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie der Erneuerung der Beheizung, die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung des Daches sowie die Erneuerung der Dacheindeckung im Sinne der energetischen Modernisierung.

Sowohl im Innenbereich wie an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind augenscheinlich keine, wesentlich auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht am Tage der Ortsbesichtigung überwiegend dem gehobenen Standard einer eher besser ausgestatteten Normalwohnung.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Gegeben. Das Grundstück ist baulich nicht vollständig ausgenutzt und nicht abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass Anbauten möglich sind.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Ja. Bei vorhandener Dielen-/ Flurerschließung und erhöhtem Verkehrsflächenanteil erhöht. Es handelt sich um ein modernes Wohnkonzept mit einem überwiegend zweiseitig ausgerichteten Raumprogramm von dem gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,65 m im Erdgeschoss bzw. ca. 2,3 m im Kellergeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen

Nein. Bezogen auf das Ursprungsbaupjahr besitzen die baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag ein rechnerisches Alter von 78 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von zunächst nunmehr noch 2 Jahre. Infolge aber der im Zeitablauf im "30-Jahres-Intervall" periodisch durchgeführten und überwiegend in den Jahren 1955, 1987 sowie im Jahre 2019 durchgeführten Modernisierungen (hier: Veränderung der Grundrissituationen, Verbesserung der Beheizung, Modernisierung von Bädern und Küche, Verbesserung der Fenster und des Innenausbaus, etc.) wurde die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gesamtobjektes für die Zukunft sichergestellt. Zugleich begründet sich hieraus auch eine fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts insgesamt.

Kosten für erforderliche Modernisierungen

Entfällt.

Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

Altlasten im Gebäude

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden baulichen Mängel festgestellt:

Bauschäden / Instandhaltungs- und Renovierungsdefizite

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung folgende kleinere Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände / Renovierungsdefizite insbesondere im inneren Ausbau des Einfamilien-Wohnhauses festgestellt.

- » Putz- und Farbablösungserscheinungen mit z.T. kristallinen Ausblühungen an erdberührten Außen- und Innenwänden im Bereich der im Kellergeschoss belegenen Hobbyräume,
- » Alterungserscheinungen infolge Bewitterung und Alterung an Betondachsteinen der Dach-eindeckung.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung wird zur Würdigung vorstehender Umstände in der nachfolgenden Wertermittlung ein Betrag in Höhe von rd. 10.000 EURO zum Ansatz gebracht. Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch im Sinne der Herstellung eines nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügenden Wohnraum (i.S. dessen Gebrauchstauglichkeit) erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

Gesamtbeurteilung

Die hier zu beurteilende Immobilie weist einen im Wesentlichen überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend gehobener Ausbauqualität auf. Es sind insbesondere im Kellergeschoss stellenweise Instandhaltungs- und Reparaturrückstaus an Außen- und Innenwandbekleidungen im Bereich der beiden Hobbyräume vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das (Haupt-)Gebäude mit Ausnahme der Wärmedämmung der obersten Geschoss-/ Balkenlage gemäß den zum Zeitpunkt des baulichen Ursprunges geltenden energetischen Anforderungen errichtet und im Zeitablauf durch die wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, der Erneuerung der Heizungsanlage, der Modernisierung der Bäder, der Verbesserung der Fenster und des Innenausbau i.S. der wand- und deckenfester Bekleidung sowie der Erneuerung der elektrotechnischen Absicherung insbesondere in den Jahre 1987 und 2019 modernisiert. Mittelfristig sind weitere notwendige Investitionsbedarfe in energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Jedoch könnte mit Blick auf die bauliche Ausnutzung des Grundstückes, der vorhandenen Grundrissituationen sowie zur Umsetzung und Optimierung des mit der Immobilie in Verbindung stehenden Selbstverwirklichungs-/ Eigennutzungsmotivs eine Investitionsalternative auch in der Neugestaltung/ Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen bestehen, so dass hier die Beurteilung der Immobilie im Ist-Zustand erfolgt.

Aktuell genügen die vorhandenen Räumlichkeiten gut den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in Ost-West-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses im Ist-Zustand wird als insgesamt **mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - gewogene Standardstufe rd. 2,81).

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
	Bezeichnung	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	Bodenwert
1	Bauland	998	773					ja 771.454

Bodenwert (rentierliche Anteile) 771.454

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 771.454

+ Zuschläge
Entfällt 0

- Abschläge
Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 771.454

Entspricht rd. 70,6 % des vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle¹⁶: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2025

Ausgangsrichtwert: **916,33 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: dh, maßgebliche Grundstücksgröße: 400 m², Meinertstraße 13)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 998 m²
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 998 m²: 1,0005
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 400 m²: 1,2570
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 400 m² auf 998 m²:
 $1,0005 / 1,2570 = 0,7959 = - 20,41\% = - 187,02 \text{ €/ m}^2$ (Abschlag: Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße
Entfällt
- » abweichende Gebäudestellung
Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden Einfamilien-Wohnhaus bebaut.
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von dh auf eh (freistehend):
 $1,0 / 0,9 = 1,1111 = + 11,11\% = + 101,80 \text{ €/ m}^2$ (Zuschlag: Gebäudestellung)
- » konjunkturelle Entwicklung
- 4,6% = - 42,15 €/ m² (Abschlag für konjunkturell begründete Preisrückgängen von Einfamilienhausbauplätzen)

angepasster Bodenrichtwert = $916,33 \text{ €/ m}^2 \times 0,7959 \times 1,1111 \times 0,954 = 773,06 \text{ €/ m}^2$
= **rd. 773 €/ m²**

¹⁶ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2025):¹⁷

916,33 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front des Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücks "Meinertstraße 13" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien ("ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 400 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Doppelhaushälfte ("dh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01134414.

Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße und Abweichung wegen abweichender Gebäudestellung zu Nachbarbebauung als (freistehendes) Einzelhaus eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis sowie der Gebäudestellung wird auf die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 180 zurückgegriffen.

Zusätzliche Marktanpassung

Es wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Baulandmarkt für Einfamilienhausbauplätze im gesamten Stadtgebiet sowie auf das im lokalen Grundstücksgesamtmarkt sich widerspiegelnde allgemeine Angebots- und Nachfrageverhalten und die hieraus begründeten Preisentwicklungen bis zum Wertermittlungsstichtag zurückgegriffen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 9). Bei einer zum 01.01.2026 für das Jahr 2025 beobachteten rückläufigen Entwicklung der Bodenrichtwerte für Einfamilienhausbauplätze von - 6% und einer auch im Jahre 2026 anhaltenden rückläufigen Preisentwicklung wird der Bodenrichtwert infolge der auf dem Hamburger Baulandmarkt für Einfamilienwohnhäuser zu beobachtenden allgemeinen Preisentwicklung auf der Grundlage der in den Grundstücksmarktberichten der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg für die Kalenderjahre 2009 bis 2025 veröffentlichten Zeitreihenanalysen aus den Jahren 2008 bis 2024 in Höhe von durchschnittlich rd. - 4,6% (zeitanteilig) zusätzlich angepasst.

¹⁷ Ebenda.

5 VERGLEICHSWERT

5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m ²)	Gebäudedefaktor EUR/ m ²	Wertbestimmend	
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung						EUR	
w	A	Wohnen / EG	2,81	1945	EFH	165,2	6.930	ja	1.144.836

w = Wohnen

*) Standardstufe gem. Anlage G 17

Σ 1.144.836

A = Einfamilienhaus, freistehend

**) tatsächliches Baujahr

Vorläufiger Vergleichswert

1.144.836

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile" 3.000

- Abschläge " Instandhaltung / Renovierung" pauschal 10.000

VERGLEICHSWERT

1.137.836

5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Gebäudedefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohnflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser und einem mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstückes übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudedefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

Vergleichsfaktor/ Gebäudedefaktor

Statistische Grundlagen:

Gebäudedefaktor für *Einfamilienhäuser* (GF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 15.937 Kauffälle von frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 6.634 Kauffälle für freistehendes Einfamilienhaus), ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandensein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohnfläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudedefaktor hat die Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, das Vorhandensein eines Kfz-Carports oder Kfz-Stellplatzes, die Erschließung des Grundstücks / Lage zur Straße als Pfeifenstielgrundstück, der Endenergiebedarf sowie das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen guter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 1,216 für den NormBRW'20 = 840 €/m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,931, für die Baualterklasse von 1940 bis 1949), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0591 für die Grundstücksgröße von 998 m²), dem Vorhandensein eines Vollkellers (Kellerfaktor: 1,042 für die Größe des Kellers über mind. 75% der Grundfläche), der Kfz-Garage (Garagenfaktor: 1,008 für das Vorhandensein einer Kfz-Kellergarage), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,9127 für die Wohnfläche von ca. 165,23 m²), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0028 für die Standardstufe 2,81), des Vorhandenseins einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,03), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilfaktor: 1,014 für den Stadtteil: Sasel) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029, für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich erachtet.

Der Ansatz des Altersfaktors entfällt, da das Gebäude (Haupthaus) im Jahre 1948 errichtet und damit tatsächlich älter als 30 Jahre ist; ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da Reihengrundstück), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Fußbodenheizungsfaktors (da lediglich rd. 36,3% der beheizten WFL im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist), des Geschossfaktors (da 1-Geschossigkeit mit flach geneigtem Dach und nicht nutzbarem Dachgeschoss), des Solarenergiefaktors (infolge herkömmlicher Stromenergielieferung ohne eigene Stromerzeugung/ Solarthermie), des Rechtsformfaktors infolge vorhandenem Normaleigentums, sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Einfamilienhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier davon auszugehen, dass der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (hier: Gebädefaktor in Höhe von rd. 6.634 EUR/ m² WFL für ein im Zeitablauf, insbesondere in den Jahren 1987 und 2019 modernisiertes freistehendes Einfamilienhaus eher im oberen Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H. und vor dem Eindruck des baulichen Unterhaltungs- und Modernisierungszustandes der Immobilie wird hier davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts zunächst mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 53 EUR/ m² WFL für das teilweise Vorhandensein einer Fußbodenheizung nach oben korrigiert. Des Weiteren wird eine Anpassung für den am Stichtag am lokalen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser immer noch vorhandenen Preisdruck und damit die zeitliche Abweichung (Stichtag Aktualisierung des Gebädefaktors 01.01.2025, Wertermittlungsstichtag) für erforderlich gehalten, so dass insgesamt ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 6.930 EUR/ m² WFL angemessen ist.

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) und zur Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne der Architekten Clasen & Clasen, Hamburg aus 02/1986 stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmaß, insbesondere für die Flächen im Kellergeschoss sowie den vorhandenen Außenflächen (Terrasse und Loggia). Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Für die im rückwärtigen Grundstücksteil sich befindenden beiden Holz-Geräteschuppen wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 3.000 EURO berücksichtigt.

Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit: Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 10.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten	
					m² BGF/ Anzahl [Stck.]	EUR/ m² / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
	Bezeichnung			Jahre					EUR	
A	EFH, freistehend	1.1	1945	80	31	326,5	2.928	Linear	61,25	370.447
B	Kfz-Kellergarage	1,1	1955	80	31	1	17.406	Linear	61,25	6.745

Grdst.-teilfläche-Nr. 1.1: **Gesamtfläche**

*) ursprüngliches Baujahr

**) Kostenkennwerte Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. ImmoWertV 2021

Σ 377.192

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	377.192
+ Außenanlagen	0%
	0

Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	377.192
+ Bodenwert	771.454

Vorläufiger Sachwert	1.148.646
- Marktanpassung	rd. 13,7%
	157.365

Zwischenergebnis	991.281
+ zusätzliche Marktanpassung / Preisentwicklung	rd. 6,95%
	68.919

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	1.060.200
---	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"	3.000
- Abschläge: Instandhaltung / Renovierung	pauschal
	10.000

SACHWERT	1.048.997
-----------------	------------------

Entspricht rd. 92,6% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

6.2 Erläuterungen zum Sachwert

Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117 ff.). Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die Kostenkennwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021. Die Flächenangaben basieren auf eigene Berechnungen und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen der Terrasse im Erdgeschoss sowie der Loggia im ausgebauten Dachgeschoss. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Gebäude A und B

Gebäude A:

Gebäudetyp: 1.03, Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, flach geneigtes Dach, Ausstattungsstandard: überwiegend mittel - Standardstufe 2,81

Normalherstellungskosten: 865 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,934 (+ 93,4 %) (mit: 1,934 = 193,4 [Stand: 02/2026] / 100,0 [Stand: 2010 = 100])

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.928 €/ m² BGF.

Gebäude B:

Gebäudetyp: Kfz-Garage

Kostenkennwert nach Sachwertmodell (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025): 9.000 € / Stück

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor 1,934

Der angepasste Kostenkennwert beträgt rd. 17.406 EUR.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne der Architekten Clasen & Clasen, Hamburg aus 02/1986 der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Kein gesonderter Ansatz für Außenanlagen; die Anlagen sind konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in den Herstellungskosten im üblichen Umfang enthalten (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117)

Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Ist-Zustand rund 31 Jahre.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2025, S. 118 ff.

Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 3.536 Kauffälle von Einfamilienhäusern (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus) ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20); *vorläufige Sachwerthöhe*; *Bodenwertanteil*; tatsächliche *Grundstücksgröße*; *Baujahr*; *Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen; *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Wärmepumpe, Größe der Wohnfläche, Dachausbau); *Modernisierungsgrad*, *Lage* des Grundstücks zu umgebenden Straßen; *Wohnungsanzahl*; der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor; abgeleitet aus 178 Kauffällen aus dem Jahr 2023); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen guter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 1,0562 für den NormBRW'20 = 840 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,93546 für den vorläufigen Sachwert 1.148.646 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 1,039 bei einem Bodenwertanteil von 67,16%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9437 für die Grundstücksgröße von 998 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,934 für die Baujahresklasse von 1940 bis 1999), der Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0247 für die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer in Höhe von 31 Jahren und der Bewertung im Ist-Zustand,

des Kellers (Kellerfaktor: 1,054 für den vorhandenen Vollkeller), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,1274 für die Wohnfläche von ca. 165,23 m²), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,02508 bei individueller Modernisierungspunktzahl von 8 Punkten), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), der 1-Geschossigkeit mit flachgeneigtem Dach und nicht nutzbarem Dachgeschoss (Dachfaktor: 0,985), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilkoeffizient: 1,002 für den Stadtteil Sasel) sowie dem zeitlichen Bezug des Sachwertfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,933 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt, da die Liegenschaft in das umgebende Straßennetz als Reihengrundstück eingebunden ist, ebenso der Ansatz des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Fußbodenheizungs-, des Solarenergie- und des Wärmepumpenfaktors (da weder Solarenergie als eigene Stromenergieerzeugung noch eine Wärmepumpe und zudem die Fußbodenheizung nur teilweise vorhanden ist) sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

Es wird ein Sachwertfaktor zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts in Höhe von 0,8633 (bzw. rd. 13,7% als Abschlag) als angemessen erachtet.

Zusätzliche Marktanpassung

Da die NHK 2010 verfahrensimmanent auf die Bundesdurchschnittswerte abstellen, wird aufgrund der zeitlichen Abweichung (Stichtag Aktualisierung des Sachwertfaktors 01.01.2025, Wertermittlungsstichtag) eine Anpassung aufgrund der vorherrschenden Baupreisentwicklung sowie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf den vom lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Aktualisierungsfaktor [Stand: 01.01.2025 = 0,933] zurückgegriffen und auf den Stichtag bezogen extrapoliert. Infolge der teilweise vorhandenen Fußbodenheizung wird zusätzlich eine weitere Anpassung des Sachwertfaktors für erforderlich gehalten. Die Anpassung erfolgt durch den gewichteten Fußbodenheizungsfaktor, bei einem Flächenanteil von 36,31 v.H. der mit Fußbodenheizung beheizten Wohnfläche im Erdgeschoss. Mithin wird der marktangepasste vorläufige Sachwert infolge der für Einfamilien-Wohngebäude zu beobachtenden allgemeinen Preisentwicklung sowie der teilweise vorhandenen Fußbodenheizung mit einem Zuschlag in Höhe von 6,95% zusätzlich angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert. Für die beiden Holz-Geräteschuppen im rückwärtigen Grundstücksteil wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieser Bauteile in Höhe von rd. 3.000 EURO werterhöhend (geschätzt) angesetzt.

Abschlag infolge anstehender Unterhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert: *Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit*: Zur Beseitigung von allfälligen Instandsetzungs- und Renovierungserfordernissen insbesondere im Kellergeschoss des Gebäudes (Farbablösungen und Putzabplatzungen) wird ein Abschlag für deren Beseitigung in Höhe von (pauschal) 10.000 EUR in der Wertermittlung vorgenommen.

7 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert (gesamt)	771.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	1.060.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	1.145.000 EUR
- Abschläge (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	+ Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	3.000 EUR
	- Abschläge	
	Instandhaltungszustand/ Renovierung	pausch. 10.000 EUR
Verkehrswert	lastenfrei: Ableitung vom Vergleichswert rd.	1.138.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m² WFL	6.889
	Bodenwertanteil (rd. 771.000 EUR)	67,8%
Grundstück	Grundstücksgröße	998 m²
Flächen	Wohnfläche (EG)	ca. 138,2 m²
	Weitere Nutzflächen (Hobbyräume im KG): 0,6-Anteil	ca. 27,0 m²
	Gesamt	165,2 m²

Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichsverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt für das Objekt im Ist-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktor für den vorläufigen Vergleichswert am Stichtag (hier: 1.144.836 EUR):
6.930 €/m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (6.930 €/m² WFL für den vorläufigen Vergleichswert bzw. 6.418 EUR/m² WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Sasel und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m ² / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m ² / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m ² / Durchschnittlicher Kaufpreis
Ein- und Zweifamilienhäuser			
ImmoWelt:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Sasel	4.428	7.474	5.643
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Meinertstraße	5.359	8.381	6.568
- Marktwert EUR	1.086.238	1.275.148	1.180.700
ImmoScout24:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Sasel, 1. Quartal 2026	5.064	6.708	5.482
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Meinertstraße 3	5.006	7.356	6.209
- Schätzwert EUR	818.000	1.326.000	1.041.000
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025:			
- Gesamtkaufpreise EUR Sasel Ein- und Zweifamilienhäuser	727.000	889.000	793.000
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	67.000	25.450.000	808.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR gute Lage, Baujahr 1940 bis 1959 18 Kauffälle	4.583	12.069	7.367

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig unterhalb des vorläufigen Vergleichswerts liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.04.2026 letztmalig besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 07.04.2026 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 30.05.2026



Klaus Görtz

M.Sc. in Real Estate Valuation,
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH),
für Immobilienbewertung
Dipl.-Volkswirt (Univ.)
- Sachverständiger -



9 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2025, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2025, Hamburg
- Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gloede, E./ Dehn, E.:* Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2025, Hamburg
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland:* Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 18.07.2024]

Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 176)
- DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Periodika:

- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

Anlage G 1

Umgebungsplan

Normaleigentum

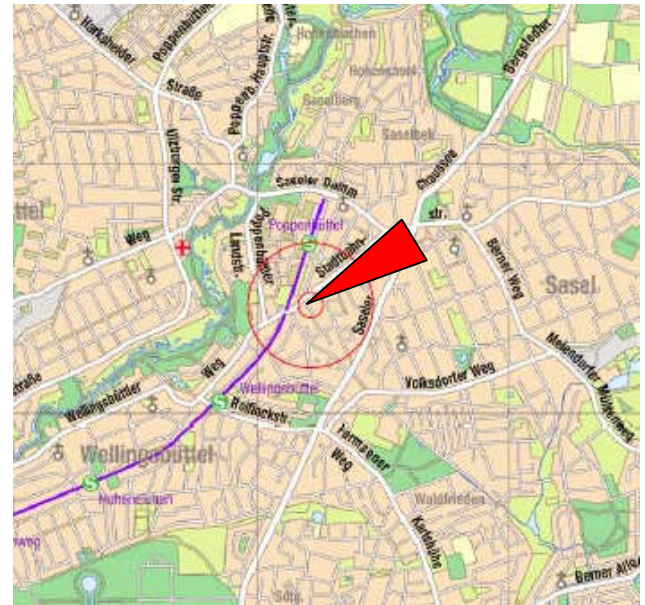
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

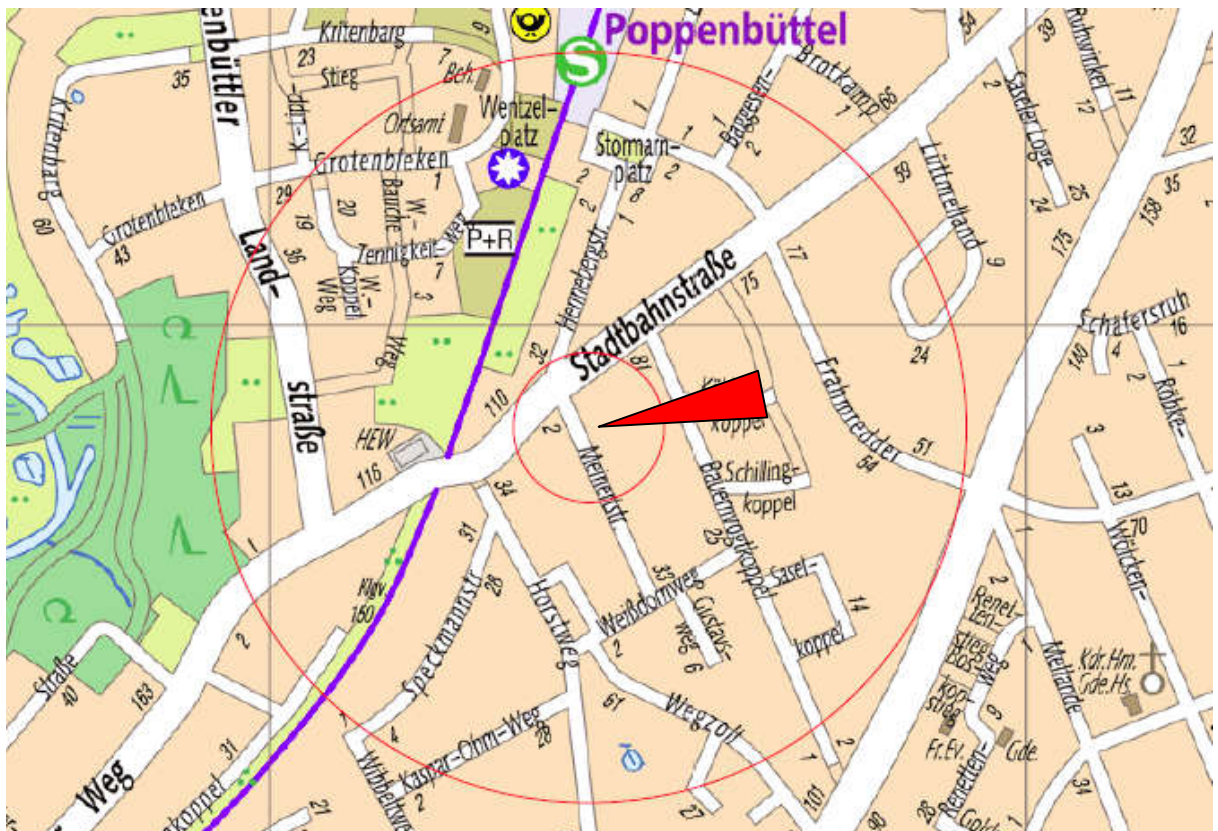
22393 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Normaleigentum

- - Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 *Hamburg*

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Flurstück: 3275

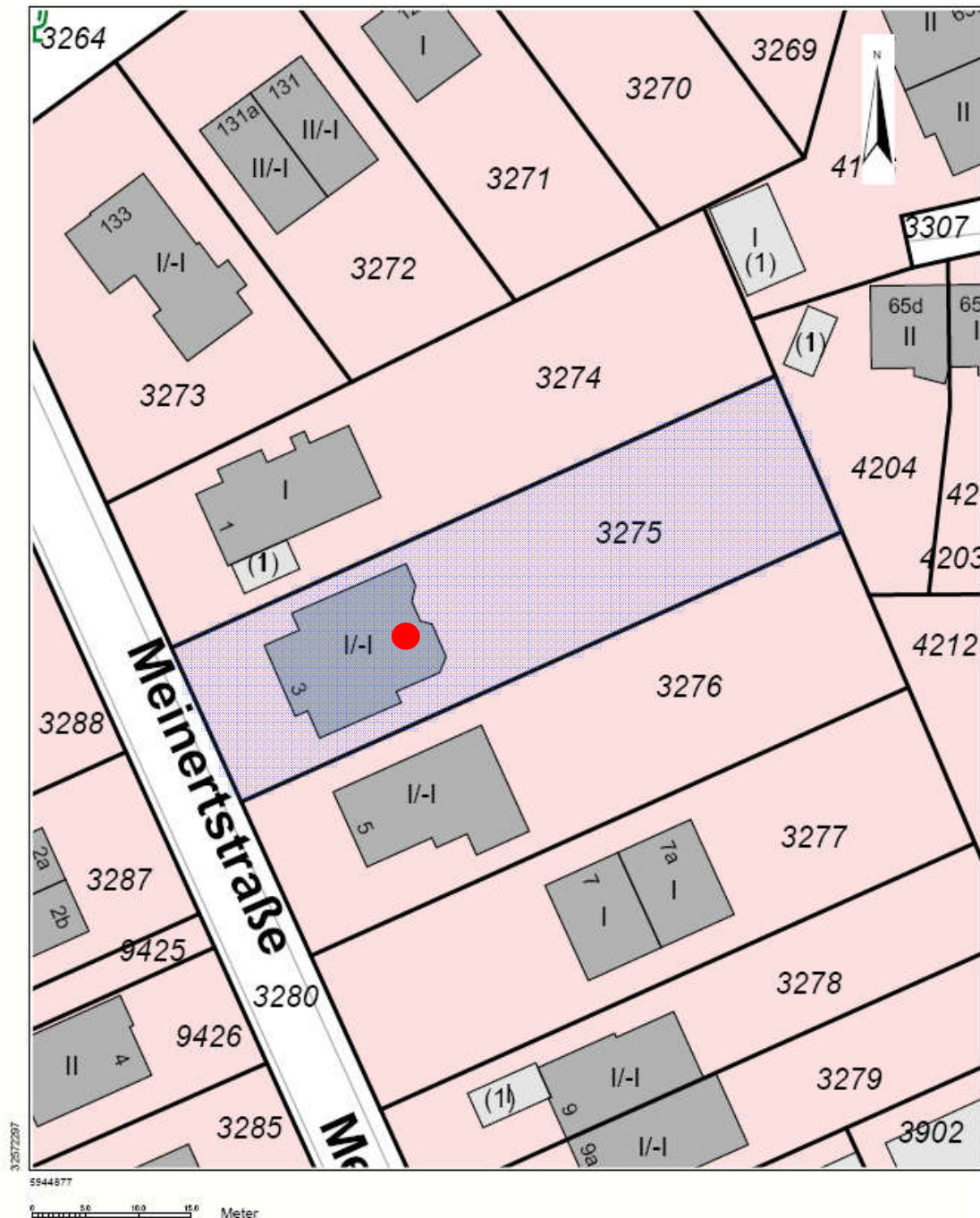
Gemarkung: Sasel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 01.09.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120015114



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

● **Bewertungsobjekt**

Maßstab:

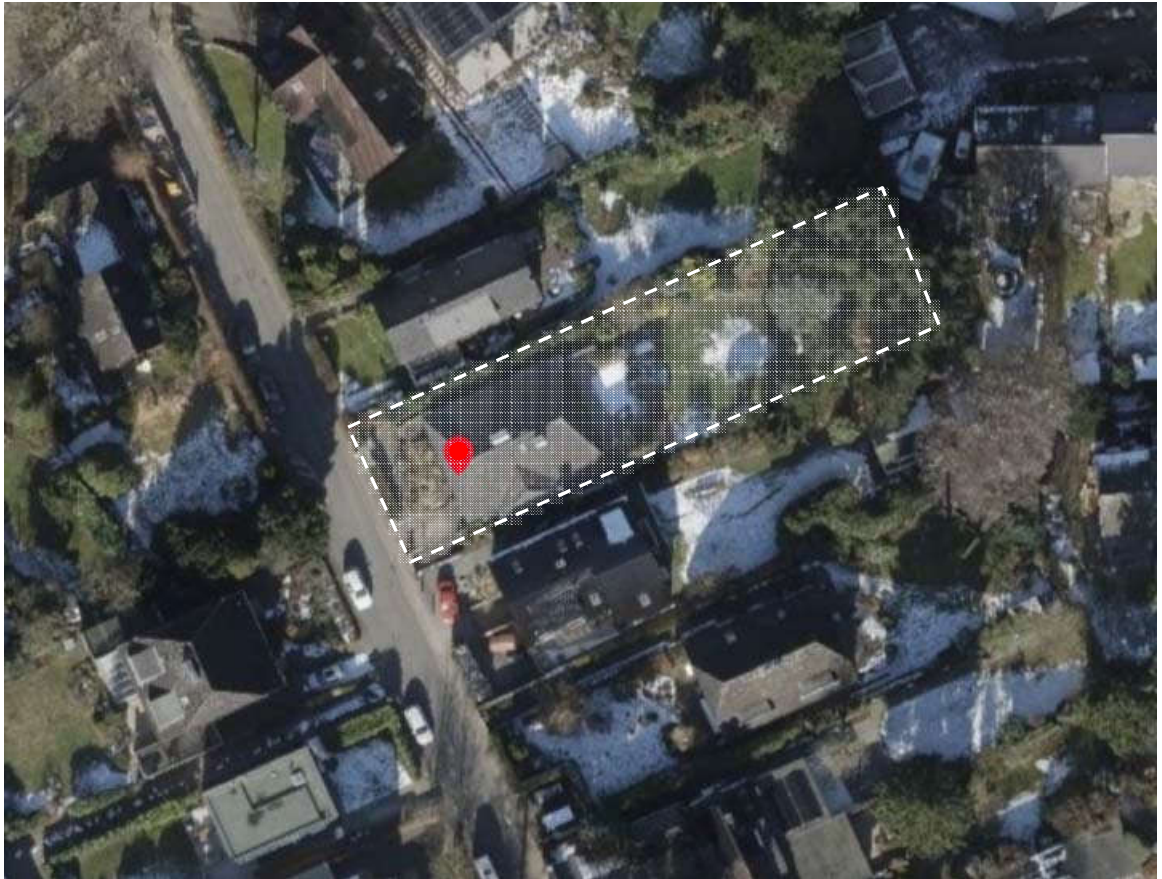
Feldbreite (West / Ost):

Feldbreite [Nord / Süd]:

ohne

ca. 42,5 m

ca. 50 m



● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 01.09.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120015114

Flurstück 3275, Gemarkung Sasel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Meinertstraße 3
Fläche:	998 m ²
Tatsächliche Nutzung:	998 m ² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Sasel Grundbuchblatt 7382 Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in:	8.1
	8.2

Beachte:

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind
Angaben zu Eigentümern unkenntlich gemacht.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl, S.135), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120015114

1. September 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Meinertstraße 3

Für das Flurstück 3275 ---

der Gemarkung Sasel ---

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,
Mail: Nicht vorhanden**

LGV-F50.011-04.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

Behörde für Finanzen und Bezirke, Adolphsplatz 3-5, 20457 Hamburg

Klaus Görtz, M.Sc.
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361
Telefax 040 - 4 278 23990

Ansprechpartnerin: Frau Nagat
Funktionspostfach: anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632 SA 7382

Hamburg, 19.05.2026

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

für das Grundstück

Straße: Meinertstraße 3
Grundbuch: Sasel
Blatt: 7382
Flurstück: 3275

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Meinertstraße liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den
Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein
Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

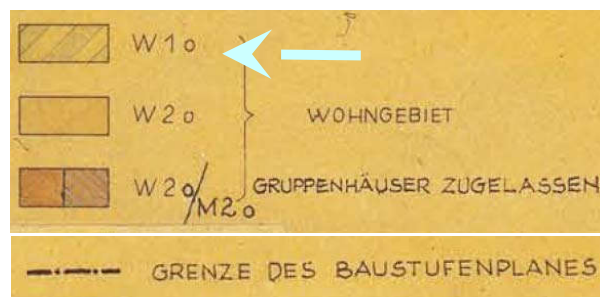
Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 56,80 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des
Gebührenbescheides zu entrichten.

gez. Nagat



Festsetzungen



- Bewertungsobjekt
- Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen



 Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01134414

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	400	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	916,33 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	400	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	1.018,14 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Meinertstraße 13
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Sasel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66004
Baublock	518074

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Bodenrichtwertauskunft

- NormRW'22 -


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01134414

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	400
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.270,48 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.050 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Meinertstraße 13
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Sasel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66004
Baublock	518074

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Bodenrichtwertauskunft**- NormBRW'20 -**
 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01134414

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	400
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	1.016,39 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	840 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Meinertstraße 13
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Sasel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66004
Baublock	518074

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Anlage G 8

Bauzeichnungen

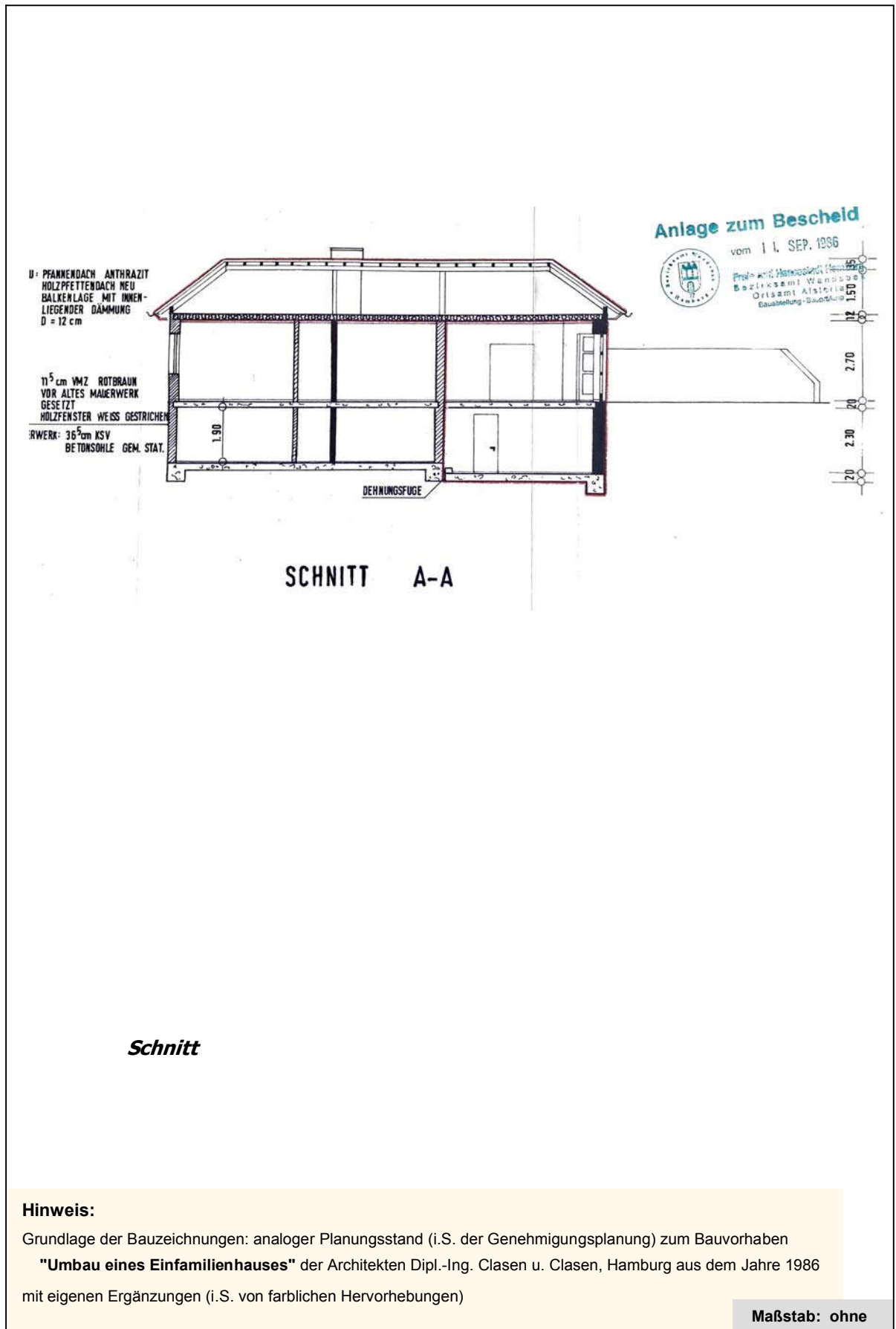
- Wohnhaus -

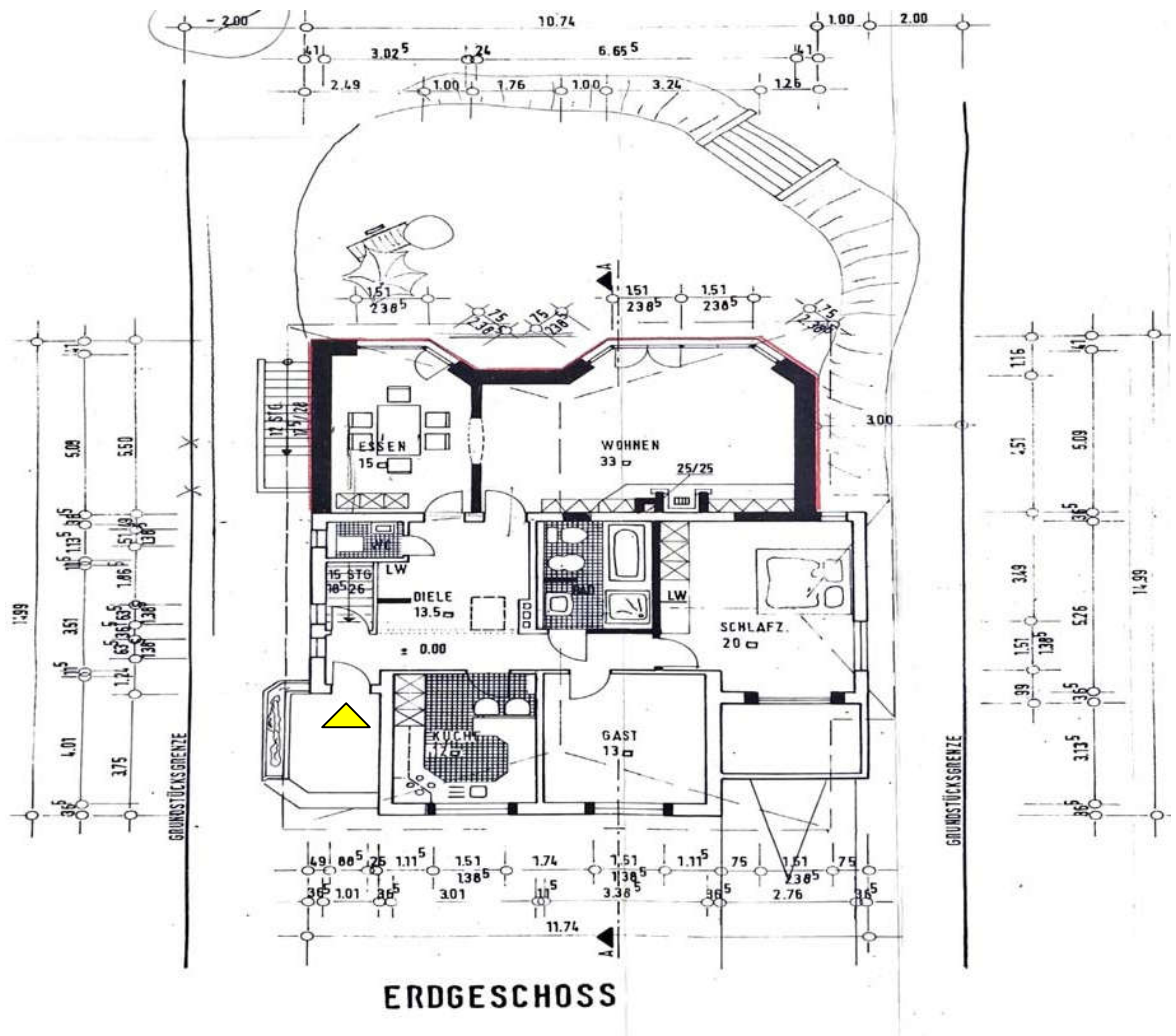
Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg





Erdgeschoss

Maßstab: ohne

Anlage G 9

Fotoübersichtsplan

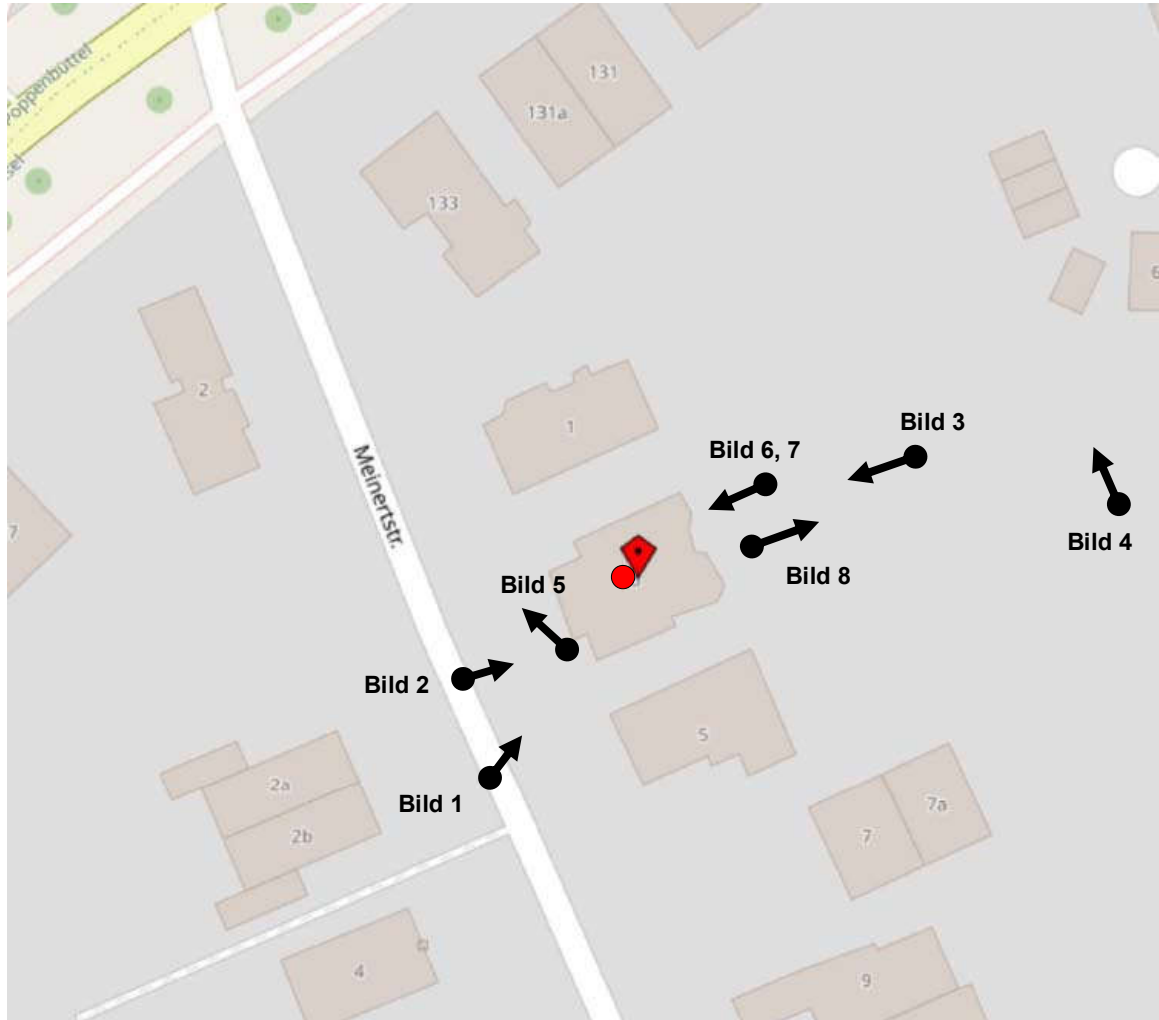
- Fotoübersichtsplan der Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

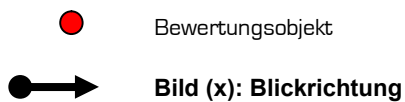
Meinertstraße 3

22393 Hamburg



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende



Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 05.03.2026)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



Anlage G 10

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg



Bild 1: Frontansicht "Wohnhaus"

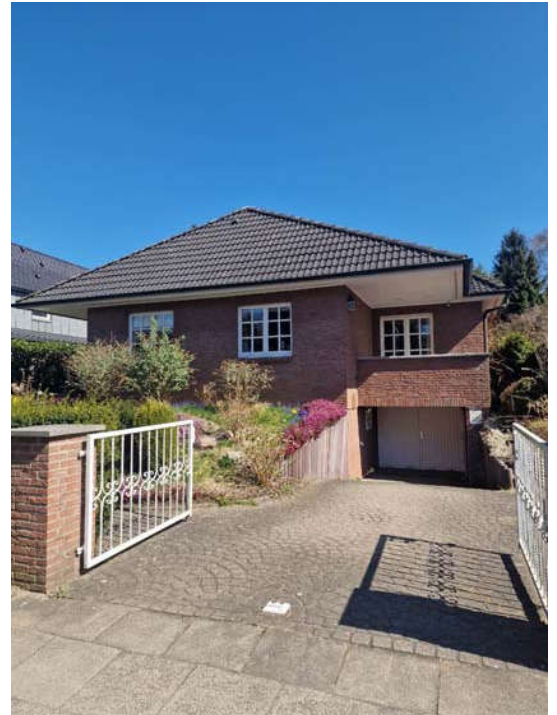


Bild 2: Frontansicht mit Zufahrt und Loggia



Bild 3: Rückansicht

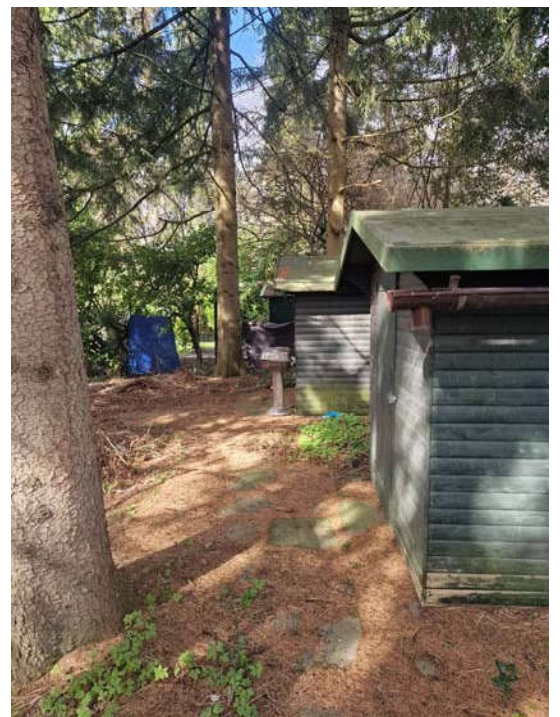


Bild 4: Holz-Geräte-Schuppen (Gesondertes Bauteile)

Anlage G 11

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg



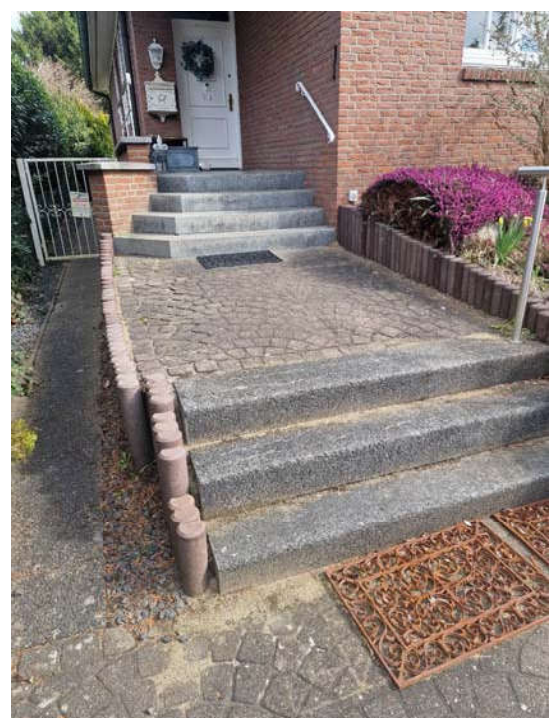
Bild 5: Vorgartenartenfläche (Außenanlagen)



... mit Ziergarten-Anpflanzungen



... und Müllbehälterschrank



... und Hauszuwegung mit Podesten

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen



Bild 6: Terrasse nach Osten

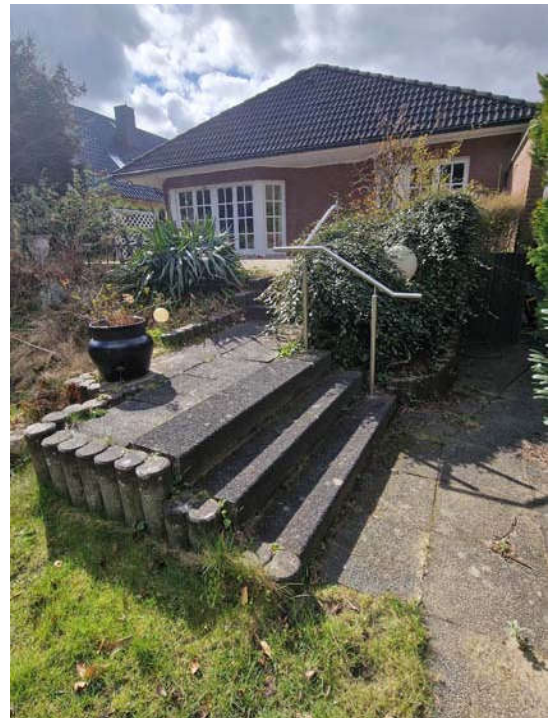
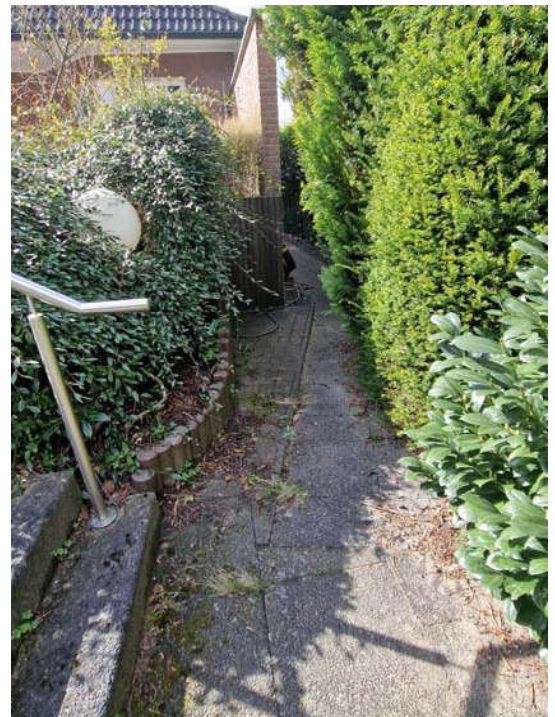
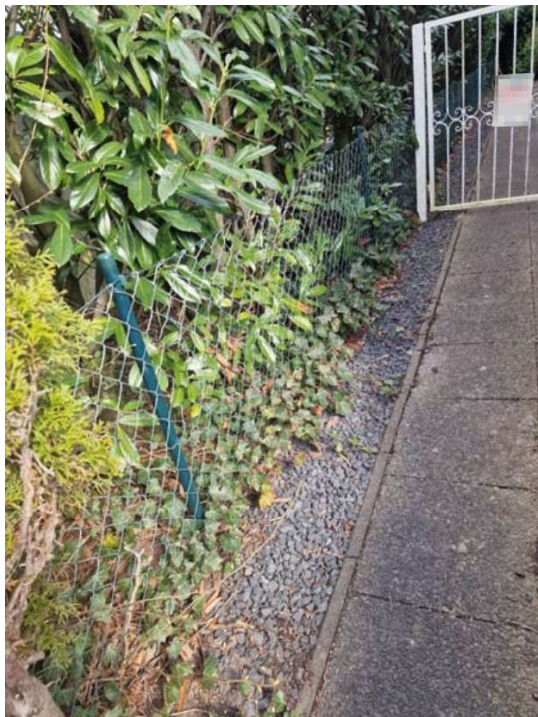


Bild 7: Zugang zur Terrasse



... sowie Umwegung und Einfriedung

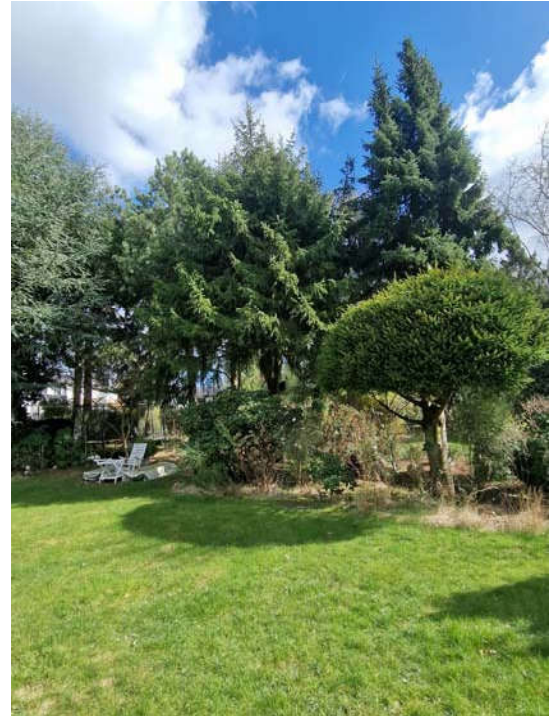
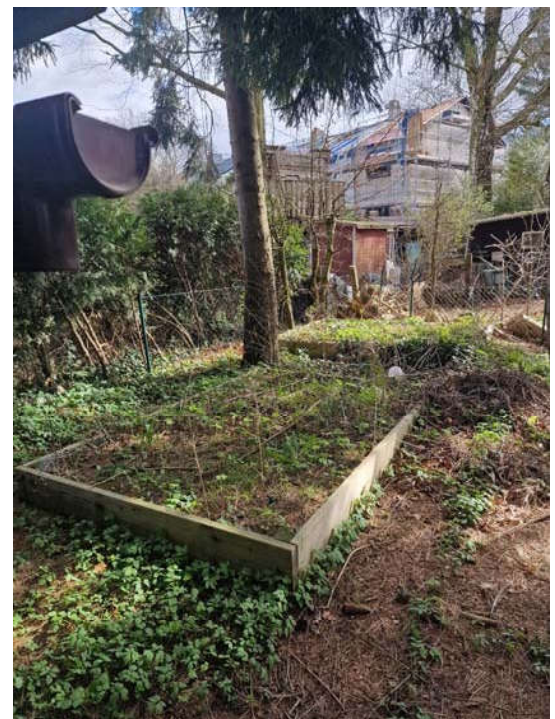


Bild 8: rückwärtige Gartenfläche mit Rasenanlagen, Baumgruppe und div. Anpflanzungen



... mit Nadelbaum-Anpflanzungen

Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

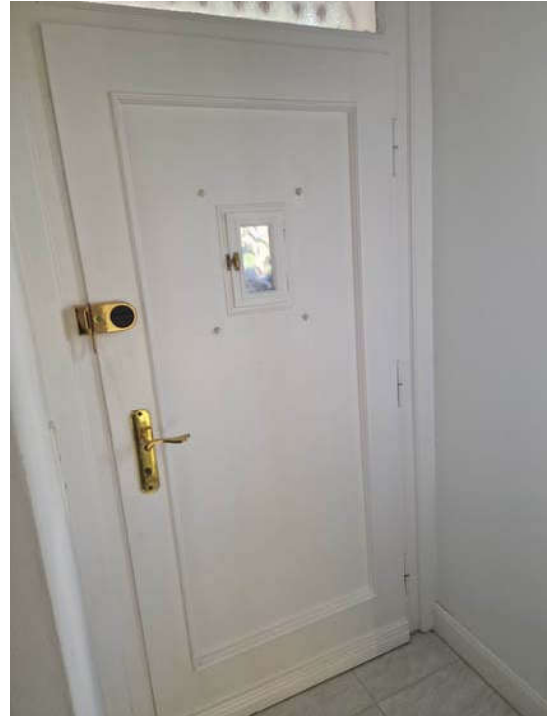
Meinertstraße 3

22393 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



... mit Hauseingangsbereich - *außen* -



... Hauseingangsbereich - *innen* -



... Zufahrt zur Kfz-Kellergarage

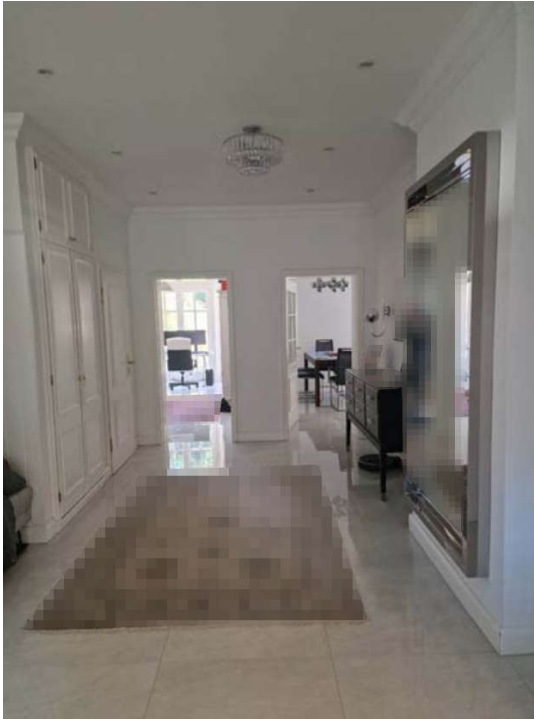


... mit zweiflügeligem Holztür

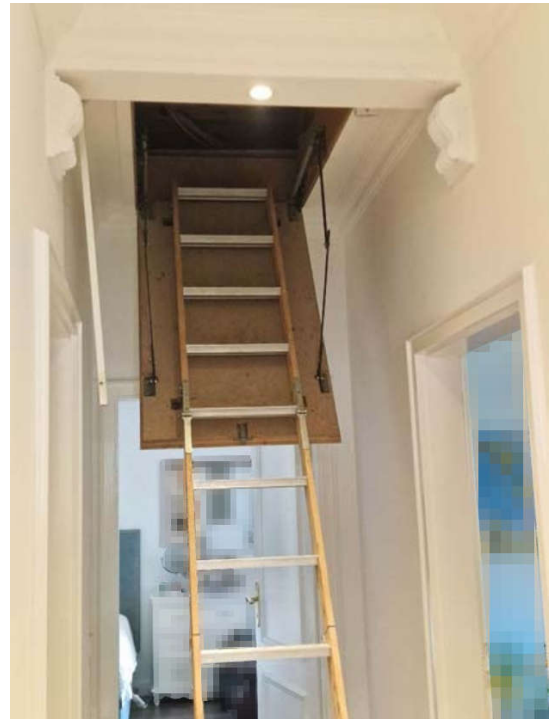
Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

... äußere / innere Erschließung



... mit Dielenerschließung im Erdgeschoss (Halle)



... und Holz-Einklapptreppe zum Dachgeschoss



... sowie Holztreppe zum Kellergeschoss



Anlage G 13

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum

- - Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Türen



... Innentüren z.T. mit Sichtglasfüllungen



... Fenster



... Holzfenster mit z.T. Einbaurollladen (Bauj. 1987)



Gebäudeansichten

- Innenansichten -

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Wand-/ Deckenbekleidungen



... mit z.T. Verzierungen im Ichsel-Bereich (Wand-/ Deckenanschluss) sowie Einbau-Spots (in untergehängte Decken)

... Bodenbeläge



...sowie mit überwiegend Fliesenbelag (geschliffen), z.T. Holzfußboden, z.T. Textil im Keller

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... Waschtisch



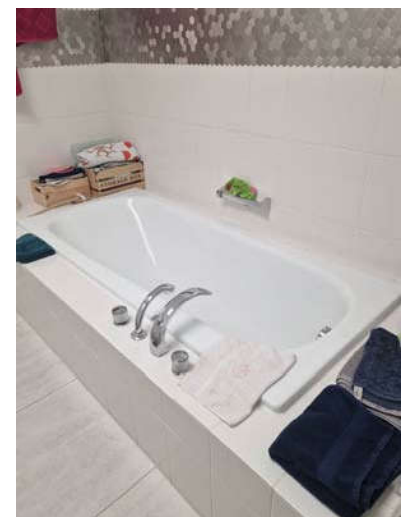
... Badezimmer im Erdgeschoss

... als Wannen-/ Duschbad

... Sitzwaschbecken mit Perlator



... wandhängendem Tiefspüler mit eingebautem Reservoir



... Dusche

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche

... Gäste-WC im Erdgeschoss



... wandhängendem Tiefspüler mit eingebautem Reservoir

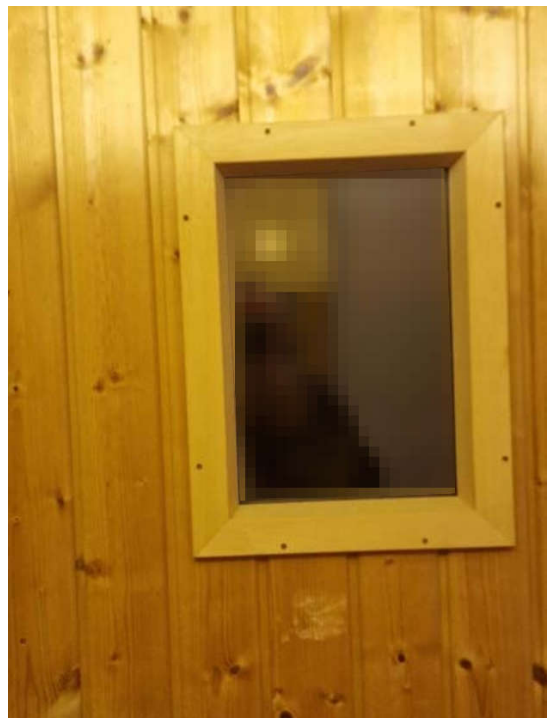


...Handwaschbecken und Armatur n Nostalgie-Optik

... Badezimmer im Untergeschoss

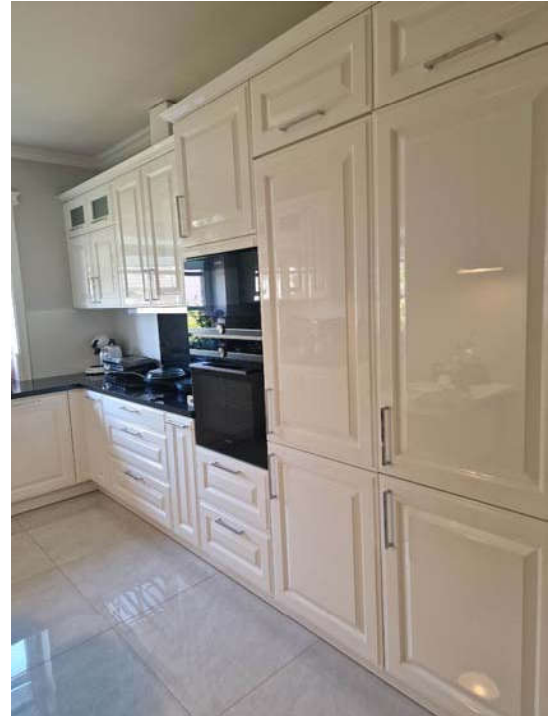


... Duschbad im Untergeschoss

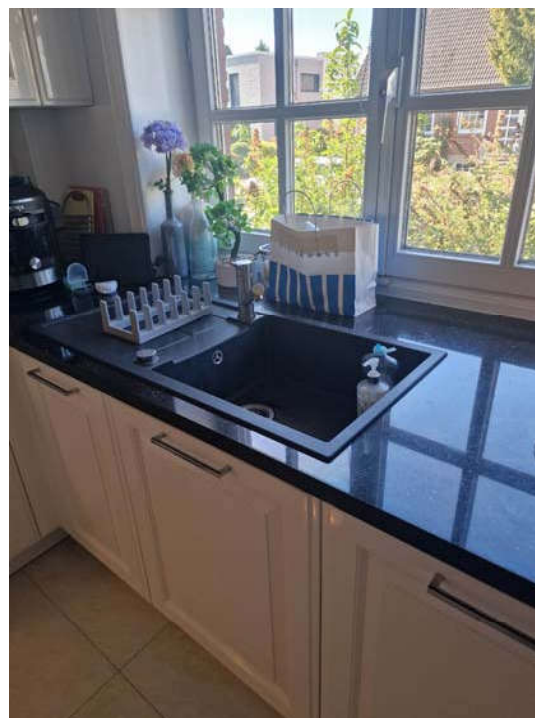


... Sauna

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küche



... als U-förmige Einbauküche



Anlage G 14

Gebäudeansichten

- Haustechnik, Sonstige -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg

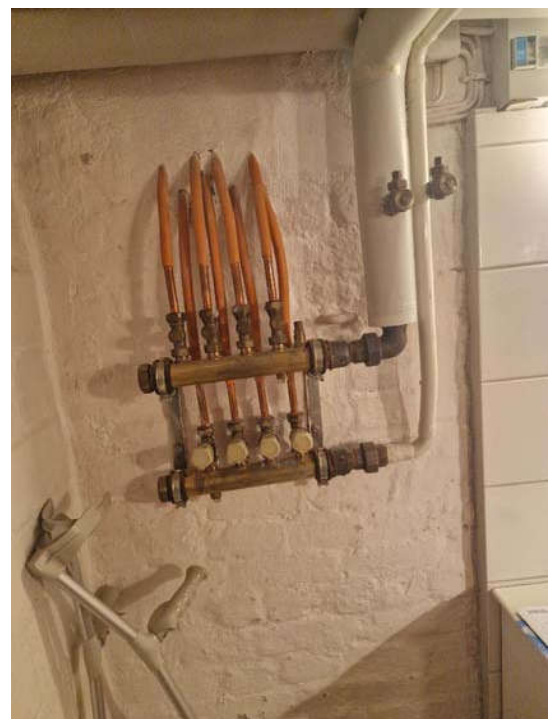


... Ölzentralheizungsanlage (Bauj. 1989, Hersteller: Viessmann, Vitola-biferral, Brötje-Brenner, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung, Flachheizkörper, Fußbodenheizung sowie kellergeschweißtem Innentank (Fassungsvermögen: 5.000 l, Abmessungen in cm: L x B x H: 2250 x 1500 x 1500)

... Beheizung



... überwiegend Flachheizkörper



... sowie Fußbodenheizung (Anbau und Badezimmer)

... Haustechnik



... ELT mit FI-Kippschalter-Sicherungen



...Kamin im Wohnzimmer (als offene Brennstelle mit Zulassung für stundenweise Nutzung)

... Sonstige



... sowie Loggia (straßenseitig)

Anlage G 15

Gebäudeansichten

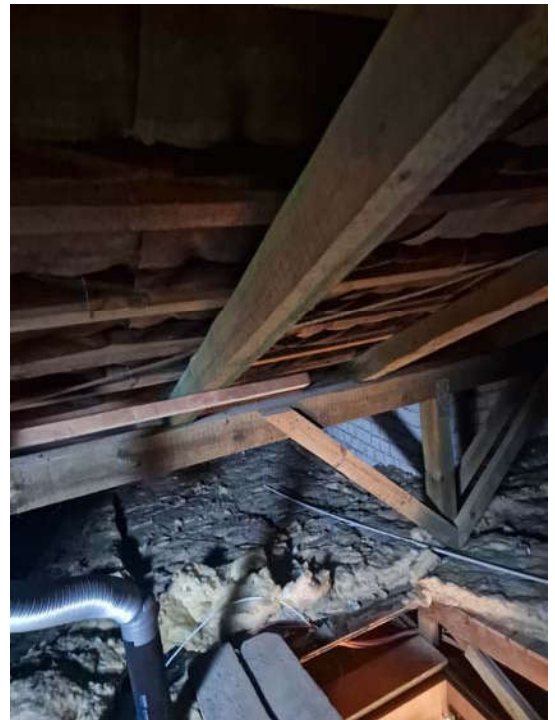
- Dach -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergarage -

Meinertstraße 3

22393 Hamburg



... hölzerne Pfettendach-Konstruktion (als Kaltdach) mit Dämmung der obersten Geschosslage

... Dach



... sowie Eindeckung mit Beton-Dachsteinen (Frankfurter Pfanne)



... Putzabplatzungen und Farbablösungen mit z.T. kristallinen Ausblühungserscheinungen weisen auf Kapillarzug infolge Versagen der Bauwerksabdichtung im Kellergeschoss im Bereich des rückwärtigen Anbaus hin





... Wandbekleidungen



... Putzabplatzungen und Farbablösungen mit z.T. kristallinen Ausblühungserscheinungen weisen auf Kapillarzug infolge Versagen der Bauwerksabdichtung im Kellergeschoss im Bereich des rückwärtigen Anbaus hin



... Fenster



Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WFL [m²]	BGF [m²]	NFF
A (Einfamilienhaus)	KG	w	27,03	132,50	
	EG	w	138,20	167,79	0,82
	DG	w	0,00	0,00	0,00
Summe A		w	165,23	300,29	0,45
B (Kfz-Kellergarage)	EG	w		26,16	
Summe B		w		26,16	

Grundstücksausnutzung		
Grundstücksgröße (Baugrundstück)		998 m²
b.F.	<i>Gesamt</i>	0,14 = 326,45 m² / 998 m²

Abkürzungen/ Erläuterungen

b.F.	Bebaubare Fläche gem. BPVO
BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
GFZ	Grundflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WNF	Wohnfläche (gemäß vorliegender Flächenberechnung; eigene Berechnungen)

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anlage 4 ImmoWertV 2021)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,75	0,25			23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren		1				11 %
Innenwände und -türen		0,75	0,25			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %
Fußböden				1		5 %
Sanitäreinrichtungen				1		9 %
Heizung			0,75	0,25		9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Summe:	0	4	2,75	2,25	0	100 %
gewogene Standardstufe:	2,81					

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m² BGF]:	1.03	705 €	785 €	900 €	1.085 €	1.360 €
---	------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$(0,75 \times 23\% \times 785 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 23\% \times 900 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 187,16 €/ m² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 785 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 117,75 €/ m² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 785 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 86,35 €/ m² BGF
Innenwände und -türen	$(0,75 \times 11\% \times 785 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 11\% \times 900 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 89,51 €/ m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11\% \times 785 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 11\% \times 900 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 92,68 €/ m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1.085 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 54,25 €/ m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.085 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 97,65 €/ m² BGF
Heizung	$(0,75 \times 9\% \times 900 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,25 \times 9\% \times 1.085 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ +	= 85,16 €/ m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 900 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 54,00 €/ m² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 864,51 €/ m² BGF