



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: Bramfeld, Band 228, Blatt 6998

Flurstück(e): 4291 der Gemarkung: Bramfeld

Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise

22175 Hamburg, Habichtshofring 22



Verkehrswert Erbbaurecht 141.000 EUR
(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Verkehrswert Erbbaurecht 143.000 EUR
(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Wertermittlungsstichtag: 03.09.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 03.09.2025

Geschäfts-Nr.: **802 K 44/24**

Gutachten vom 30.09.2025

Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 66 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 35 Seiten, Literaturverzeichnis und 16 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten

Es wurde in vierfacher 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.....	18
4	Bodenwert	26
5	Vergleichswert	28
6	Sachwert.....	31
7	Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts	35
8	Wert der Erbzinsreallast.....	37
9	Ergebnisübersicht	38
10	Ehrenwörtliche Erklärung	39
11	Literaturverzeichnis.....	40

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	41
Anlage G 2	Lageplan	42
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -	44
Anlage G 4	Baulast	45
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -	46
Anlage G 6	Bodenrichtwertauskunft	47
Anlage G 7	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan Bramfeld</i> ".....	50
Anlage G 8	Bauzeichnungen	51
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten	57
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -	58
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -	59
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -	61
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Sonstige</i> -	62
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -	63
Anlage G 15	Bauzahlen.....	64
Anlage G 16	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert	65

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
b.F.	bebaubare Fläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BPVO	Baupolizeiverordnung
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EB	Eintragungsbewilligung
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
GND	Gesamtnutzungsdauer
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Ordnungsblatt
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)
LZ	Liegenschaftszinssatz

max.	maximal(e)
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
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	Kleinsiedlungsgebiet
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22175 Hamburg, Habichtshofring 22

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 08.01.2025 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	802 K 44/24 mit Beschluss vom 08.01.2025
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:	03.09.2025 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.09.2025 (= Wertermittlungsstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	Eigentümer und Vertreter: eingeladen, aber nicht teilgenommen - Innenbesichtigung: <u>entfällt</u> - Außenbesichtigung: am 03.09.2025 um 12:00 Uhr bis 12:20 Uhr
Teilnehmer	Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

Hinweis:

Wenngleich die Parteien mit Schreiben vom 18.08.2025 vom Sachverständigen über die Festsetzung des Ortstermins informiert und zu diesem geladen wurden, konnte vom Sachverständigen eine Innenbesichtigung des gegenständlich zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses infolge mangelndem Zugang nicht durchgeführt werden. Mithin erfolgt die nachfolgende Darstellung und Beurteilung sowie Bewertung der mit dem Bewertungsobjekt in Verbindung stehenden Befund- und Anknüpfungstatsachen ausschließlich auf der Grundlage der vom Auftraggeber überlassenen und der vom Verfasser beschafften Unterlagen sowie anhand des beim Ortstermin vorgefundenen Befundes ohne Innenbesichtigung.

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

- » Erbbaugrundbuchauszug vom 16.12.2024
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweise) vom 09.01.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmescheine/ Gebrauchsscheine (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten K. Boysen, Hamburg zu den Bauvorhaben
 - "Umbau und Erweiterung des Behelfsheimes zum Kleinhaus für die Bauparzelle 162 - Habichtshofring 22" vom 02.11.1960 (BV 1/ 2, 4),
 - "Errichtung einer Garage mit Unterkellerung" vom 20.09.1963 (BV 2/4),
 - "Errichtung einer Terrassenbrüstung" aus dem Jahre 1964 (BV 3/3) sowie
 - "Verlängerung der Garage" vom 20.09.1963 (BV (4/1)
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 20.07.2025
- » Eintragungsbewilligung "Erbbaurechtsvertrag" vom 25.09.1956
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 23.07.2025
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Bramfeld"
- » Auszug aus geoportal Hamburg (Geo-online) zu den Lärmschutzbereichen "Nacht-Schutzzone", Zone III und "Tag-Schutzzone 2", Zone II sowie zum Bauschutzbereich des internationalen Verkehrsflughafens "Hamburg-Fuhlsbüttel"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2023", 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 27.05.2025
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 26.09.2025
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 31.12.2020/ 01.01.2022/ 01.01.2025: URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 21.09.2025)

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches 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 infolge mangelndem Zugang zum Innenbereich des Objekts nicht 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 (Erbbaugrundbuch)

Amtsgericht Hamburg	Grundbuch von Bramfeld	Gemarkung Bramfeld	Band 228	Blatt 6998
Flurstück(e) 4291	Lage Habichtshofring 22	Wirtschaftsart Wohnbaufläche - Offen -		Größe 512 m ²

Bezeichnung: *Erbbaurecht gemäß VO vom 15.01.1919; eingetragen auf dem im Grundbuch von Bramfeld, Band 228, Blatt 6997 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten o.g. Grundstücks in Abt. II Nr. 1 für die Zeit vom 01.08.1958 bis zum 31.12.2056.*

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen. Als Inhalt des Erbbaurechts sind Vereinbarungen getroffen über unter anderem:

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts.

Im Übrigen wird für den Inhalt des Erbbaurechts auf die Bewilligung und den Erbbaurechtsvertrag vom 25.09.1956 und 14.02.1957 Bezug genommen.

Bei Eintragung des Erbbaurechts auf dem Blatt des belasteten Grundstücks zuerst eingetragen am 06.03.1958 in Bramfeld Blatt 2695 und bei Aufteilung des Grundstücks hier eingetragen am 15.02.1968.

Hinweis: Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Gesamtfläche:	512 m ²
davon zu bewerten	512 m²

2.2 Erbaurechtsvertrag

Dem dieser Wertermittlung hinzugezogenen Erbbaurechtsvertrag vom 25.09.1956 zufolge konnten keine gravierenden Abweichungen von den Vorschriften des ErbbauRG oder den üblichen Vereinbarungen anderer Erbbaurechtsverträge insbesondere zur Vertragsdauer, Bebauung und Instandhaltung, Versicherung des Bauwerks, Tragen der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, Heimfallregelung, Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, Erbbauzins, Gebrauchsregelung und Nutzung, zur Instandhaltung und Instandsetzung, Vertragsstrafen etc. ausgemacht werden. Im Einzelnen enthält der Erbbaurechtsvertrag vom 25.09.1957 folgende Regelungen:

- » Gemäß Ziff. 6 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 zufolge ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet "... auf den Grundstücken Ein- und Zweifamilienhäuser, denen die Grundstückseigentümerin nach den ihr vorgelegten Plänen und Zeichnungen zugestimmt hat, zu errichten und instand zu halten.
- » Der Ziff 7 des Erbbaurechtsvertrages vom 25.09.1956 zufolge dürfen die auf den Grundstücken zu errichtenden und die bereits vorhandenen Baulichkeiten "... nur für Wohnzwecke genutzt werden. Die Erbbauberechtigte darf dort insbesondere keinen gewerblichen Betrieb errichten. Für eine andere Verwendung der Grundstücke und ihrer Baulichkeiten bedarf die Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die für die Baulichkeiten nicht benötigten Teile der Grundstücke darf die Erbbauberechtigte nur als Hofraum und Gartenland benutzen.
- » Gemäß Ziff. 15 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 zufolge hat der Erbbauberechtigte "... alle auf dem Grundstücke ruhenden öffentlichen sowie alle auf den Erbbaurechten und den Baulichkeiten ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen, darunter auch die Sielanschlusskosten."
- » Gemäß Ziff. 16 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 zufolge bedarf zu einer Veräußerung oder Belastung der Erbbaurechte mit einem Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast die Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Dies gilt auch bei einer Belastung mit einer Dienstbarkeit oder einem Nießbrauch.

- » Gemäß Ziff. 17 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 räumt die Erbbauberechtigte "... der jeweiligen Grundstückseigentümerin an den Erbbaurechten für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein. Sie verpflichtet sich, dieses Vorkaufsrecht an der von der Grundstückseigentümerin zu bestimmenden Stelle im Erbbau-Grundbuch eintragen zu lassen."
- » Gemäß Ziff. 22 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 zufolge hat die Erbbauberechtigte "... die Erbbaurechte oder eines der Erbbaurechte **auf Verlangen** der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen:
 - a) wenn sie ihre Bauverpflichtung nicht oder nur ungenügend erfüllt,
 - b) wenn sie die Erbbaurechte oder eines der Erbbaurechte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin mit einer Dienstbarkeit oder einem Nießbrauch belastet,
 - c) wenn sie eine sonstige Verpflichtung dieses Vertrages verletzt und trotz schriftlicher Mahnung der Grundstückseigentümerin innerhalb einer ihr gesetzten angemessenen Frist nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt,
 - d) wenn sie mit der Zahlung der Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
 - e) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung der Erbbaurechte oder eines der Erbbaurechte angeordnet wird,
 - f) wenn sie ihre Zahlungen einstellt oder über ihr Vermögen der Konkurs oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet wird,
 - g) wenn die Erbbaurechte oder eines der Erbbaurechte enteignet werden.

Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch, so ist, weil die Baulichkeiten nach Ziff. 7 des Vertrages ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, die Grundstückseigentümerin verpflichtet, für die Erbbaurechte bzw. für das Erbbaurecht eine Vergütung in Höhe von 2/3 [d.V. **zwei Drittel**] des gemeinen Wertes des jeweiligen Erbbaurechts zur Zeit seiner Übertragung auf die Grundstückseigentümerin oder einen von dieser benannten Dritten zu zahlen. Auf die Vergütung werden die die Erbbaurechte bzw. das Erbbaurecht belastenden oder von der Grundstückseigentümerin übernommenen Forderungen angerechnet.

Im Falle des Absatzes 1 Buchstabe g sind für die Vergütung die Vorschriften des jeweils geltenden Enteignungsgesetzes anzuwenden.

- » Gemäß Ziff. 23 des Erbbaurechtsvertrags vom 25.09.1956 zufolge ist, da die Baulichkeiten nach Ziff. 7 des Vertrages ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, die Grundstückseigentümerin verpflichtet, bei Erlöschen des Erbbaurechte durch Zeitablauf für sie eine Entschädigung zu leisten in Höhe von 2/3 [d.V. **zwei Drittel**] des gemeinen Wertes, den sie bei Ablauf des Erbbaurechts haben.

Diese Verpflichtung entfällt, wenn die Grundstückseigentümerin die Erbbaurechte vor deren Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Baulichkeiten verlängert und die Erbbauberechtigte diese Verlängerung ablehnt.

Erlöschen die Erbbaurechte nach Verlängerung auf voraussichtliche Standdauer oder nach deren Ablehnung durch die Erbbauberechtigte, so hat die Erbbauberechtigte die Grundstücke der Grundstückseigentümerin auf Verlangen geräumt zu übergeben. Eine Entschädigung für die Räumung ist ausgeschlossen.

2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 1): **Art:** *Vorkaufsrecht* für alle Verkaufsfälle.

Inhalt der EB: Unter Bezugnahme auf Ziff. 15 des Erbaurechtsvertrages vom 25.09.1956:
"Die Erbbauberechtigte räumt der jeweiligen Grundstückseigentümerin an den Erbbaurechten für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein." Gemäß Bewilligung vom 25.09.1956; eingetragen am 06.03.1958.

Maßgeblichkeit: Das (dinglich gesicherte) Vorkaufsrecht sichert den schuldrechtlichen Anspruch des jeweils Berechtigten auf Verschaffung des Eigentums an dem in der Bewilligung vom 25.09.1956 genannten Erbbaurechts nach Maßgabe der in der Bewilligung genannten Voraussetzungen, hier: für alle Verkaufsfälle. Demzufolge kann die Grundstückseigentümerin, da sie nach § 463 BGB der Bewilligung zufolge zum Vorkauf des Erbbaurechts berechtigt ist, dann das Vorkaufsrecht ausüben und in den Kaufvertrag zu den selben Bedingungen eintreten, die dem Dritten gegenüber gewährt und rechtswirksam vereinbart wurden, sobald der Erbbaurechtsnehmer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das hier zu bewertende Erbbaurecht geschlossen hat. Mithin ist der Verkehrswert des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Erbbaurechts identisch mit dem Verkehrswert des unbelasteten Erbbaurechts, so dass von dem hier eingetragenen Vorkaufsrecht keine den Verkehrswert des Objekts beeinflussende Eigenschaft ausgeht.

(Ifd. Nr. 2): **Art:** Reallast.

Inhalt der EB: "Erbbauzins für die Zeit vom 01.01.1958 bis zum 31.12.2056 in Höhe von DM 181,04 (i.B. einhunderteinundachtzig 04/100 Deutsche Mark) [d.V. 92,56 € mit $w = 1,95583$] jährlich.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1956; eingetragen am 06.03.1958 in Bramfeld Blatt 2695 und bei Anlegung dieses Blattes - hinsichtlich Nr. 2 infolge Aufteilung in vorstehender Höhe - hierher übertragen am 15.02.1968.

Maßgeblichkeit: Die nach § 1105 BGB zu beurteilende Reallast ist die Gegenleistung für die Nutzung, Unterhaltung und Verwaltung der im Gebiet vorhandenen Erschließungseinrichtungen. Als wiederkehrende Entgeltzahlung ist sie vom Erbbauberechtigten jährlich zu entrichten und stellt eine dingliche Belastung des Erbbaurechts dar.

Die Erbbauzinsreallast beeinflusst nicht den Verkehrswert des Erbbaurechts sondern je nach Versteigerungsbedingung den bar zu zahlenden Betrag des Erwerberpreises.² Demnach bleibt die Reallast bei der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts unberücksichtigt.

Hinweis: Auftragskonform wird der Wert der Reallast für den Berechtigten am Ende des Gutachtens separat ermittelt.

(Ifd. Nr. 5): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 802 K 44/24, ON 16); eingetragen am 16.12.2024.

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

Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 04.06.2025 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

Bebauungsplan

- nach § 30 (3) BauGB -

Baustufenplan "Bramfeld" i.d.F. vom 11.02.1953, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO.

Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

Festsetzungen: ³

S 1 o

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

² RFH, Urt. vom 08.10.1926 - II A 429/76 -, EzGuG 14.1a; RFH, Urt. vom 24.03.1925 - II A 91/25 -, RFHE 16, 56.

³ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Baustufenplan Bramfeld").

Art der baulichen Nutzung

S (Kleinsiedlungsgebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse ⁴	b.F. ⁵	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,1	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,16	siehe unten

Bemerkungen:

» Generell sind in den als "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesenen Baugebieten der hamburgischen Baustufenpläne die dort vorgesehene Nutzung der Grundstücke für "nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung" bestimmt. Hierbei ist, der aktuellen Rechtsprechung zufolge, eine "Siedlerstelle" aufgrund ihrer Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu geeignet, dass sich der jeweils dort niedergelassene Kleinsiedler aus der vorwiegend gartenbaumäßigen Nutzung des Grundstücks größtenteils selbst versorgen kann und dadurch eine "fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens erhält.

Vor dem Hintergrund der im Zeitablauf sich stetig wandelnden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, wonach in den baulich inzwischen nachverdichteten Gebieten schon seit Jahrzehnten weder Gartenbau noch Landwirtschaft in Form der "ergänzenden Selbstversorgung" stattfindet, als vielmehr der Anbau von Blumen, Obst und Gemüse auf Grundstücksteilflächen mehr Ausdruck von Hobby und Gartenliebhaberei denn "Ersatz für Einkommen" ist, ist die Zweckbestimmung der "gartenbaumäßigen Nutzung des Grundstücks zur Selbstversorgung" gegenständlich nicht zutreffend.

Da darüber hinaus dieser Zustand sich in absehbarer Zeit vermutlich auch nicht ändern wird, sind, ohne präjudiz, die planerischen Festsetzungen im Sinne des Baustufenplans für den Bereich des Bewertungsobjekts (hier: Baublock 515-066) mit den einrahmenden Straßenzügen "Habichtshofring, Hohnerredder, Hohnerkamp, Am Stühm-Süd" für funktionslos (obsolet) zu erklären.

Damit weist diese Fläche (i.S. des Baublocks 515-066) keine die gemeindliche Bauleitplanung konkretisierenden Festsetzungen im üblichen Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mehr aus und kann für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben als aus dem umgebenden Baugebiet ausgeschieden betrachtet werden.⁶ Da sich die Genehmigungsbehörde gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsbescheiden, zuletzt: Verlängerung der Garage (Bescheid Nr. 21/ 65 vom 06.01.1965), stets erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sich zukünftige Bauvorhaben auf die Anwendung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) stützen und beurteilen lassen.

Hiernach sind zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB, Vorhaben, für die kein Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB vorhanden sind, dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört. Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.⁷ Grundstücke, für die diese Voraussetzungen gegeben sind, sind "tendenziell einer Bebauung zugänglich". Andernfalls sind sie unzulässig. Ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und damit baurechtlich zulässig sein kann, ist aus der Eigenart und damit den Maßstäben der näheren Umgebung herzuleiten.⁸ Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder ihr als Fremdkörper erscheint, muss außer Acht gelassen werden.

Fazit:

Eine annähernd objektive Beurteilung der Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben auf Flächen, die dem besonderen Nutzungszweck vorbehalten sind, kann, wie gegenständlich, nur gewährleistet werden, wenn, wie gegenständlich, die Genehmigungsbehörde sich durch einen Positivbescheid i.S. eines Baugenehmigungsbescheides erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat.

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

⁵ Gemäß § 11 Abs. 3 Sp. 8 BPVO: "b.F." = bebaubare Fläche.

⁶ OVG Bremen, Urt. vom 15.9.1970 - I BA 25/70 -, BRS 23 Nr. 9 = BauR 71, 29 noch zum BBauGB 1960.

⁷ Vgl. Battis, U./ Krautzberger, M./ Löhr, R.-P. (2005): Baugesetzbuch, § 34, Rn. 7, S. 529.

⁸ Als Maßstab können sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung, als auch die Bauweise und die überbauten Grundstücksflächen dienen, oder aber die Systematik der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken, die Nutzungen der näheren Umgebung sowie die Siedlungsstruktur an sich.

Mithin wird im Gutachten von einer zumindest bauvorhabenbezogenen Abkehr der Planungsabsicht für die Neubereitstellung von Flächen beispielsweise für "nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung" ausgegangen. Insoweit wird bei der nachfolgenden Wertermittlung von einer rein privatwirtschaftlichen Nutzbarkeit für Wohnzwecke ausgegangen, die im Hinblick auf die Verwertung des Grundstücks auch nach dem Zweck des Gutachtens zugrunde gelegt wird.

Bei alledem wird nachfolgend davon ausgegangen, dass mit einer etwaigen Aufhebung der Zweckbindung des Wertermittlungsobjekts "Kleinsiedlungsgebiet mit nichtbäuerlichen Siedlerstellen und einem Haushalt mit vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung" der auf dem Grundstück realisierten Bebauung Rechnung getragen wird und zukünftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der Rücksichtnahme auf die Gebietsverträglichkeit gemäß § 34 BauGB insofern zu den nach Baunutzungsverordnung 1990 i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990 und den Baugebieten (Reine Wohngebiete i.S. von § 3 BauNVO) Bezug zu nehmen und hiernach zu beurteilen ist. Mithin:

Art der baulichen Nutzung WR (Reines Wohngebiet) gemäß § 3 BauNVO 1990

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse⁹	GRZ¹⁰	GFZ¹¹	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,4	1,2	offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,41	0,17	siehe unten

Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung (augenscheinlich) 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.
- » In Wohngebieten der eingeschossigen offenen Bauweise sind neben den Einzel- auch Doppelhäuser zulässig.
- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß nicht überein; das Grundstück ist hinsichtlich der zulässigen GRZ baulich geringfügig überausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass An- und Aufbauten aus baurechtlichen Gründen 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 4291 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.

⁹ Gemäß § 20 Abs. 1 sowie § 18 BauNVO 1990 i.V.m. § 2 Abs. 4 HBauO.

¹⁰ Gemäß § 17 BauNVO 1990 i.V.m § 19 BauNVO 1990.

¹¹ Gemäß § 17 BauNVO 1990 i.V.m § 20 BauNVO 1990.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.¹²

Kfz-Stellplatzpflicht

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

Auflagen und Beschränkungen

Keine.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

(Augenscheinlich) Unvermieteter und vom Eigentümer selbst genutzter (bezugsfreier) Zustand.

Energetische Eigenschaften

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

Zubehör (§ 97 BGB)

Unterstellt, dass der Nutzer des Objekts für die von ihm angeschafften Sachen bei dessen Auszug von seinem Wegnahmerecht (§ 539 BGB) Gebrauch macht, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

2.4 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- Ortslage	Bezirk Hamburg-Wandsbek:	Einwohner: ca. 442.700
	Stadtteil Bramfeld:	Einwohner: ca. 53.200 (Quelle: Stand: November 2023; www.statistik-nord.de)
	Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 10,2 km (Luftlinie)
- Verkehrsanbindung <i>- Entfernungen -</i>	Bushaltestelle	"Fahrenkrön" ca. 8 Gehminuten
	(Linie 17, 18)	"Hohnerkamp (Mitte)" ca. 9 Gehminuten
	U-Bahnhof	"Berne" rd. 3,1 km (Luftlinie)
	(Linie U1)	"Wandsbek-Gartenstadt" rd. 3,6 km (Luftlinie)
	U/S-Bahnhof	"Barmbek" rd. 5,0 km (Luftlinie)
	(Linie U3, S1)	
	Hamburger Straßennetz	
	Saseler/ Bramfelder Chaussee	rd. 0,7 km (Luftlinie)
	Autobahn A1	"HH-Stapelfeld" rd. 9,1 km (Luftlinie)
	DB-Bahnhof	"HH HBF" rd. 9,6 km (Luftlinie)
	Flughafen	Hamburg-Fuhlsbüttel rd. 6,0 km (Luftlinie)

¹² Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

- Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich guten Wohnlage geringer ausgeprägtem Grünbezug auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Einfamilienhaus, vereinzelt das Einfamilien-Doppelhaus sowie (südlich des Bewertungsobjekts) das gereifte Mehrfamilien-Wohnhaus vorherrschend ist.

Bei der das Bewertungsobjekt umgebenden Bebauung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilien-Wohnhäusern, 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. 1,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. entlang der Bramfelder Chaussee.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist durch 41 niedergelassene Ärzte und 5 Apotheken sowie dem Bundeswehrkrankenhaus im Stadtteil Wandsbek-Gartenstadt sowie der Asklepios Klinik Barmbek im Stadtteil Barmbek-Nord im Entfernungsradius von rd. 4,2 km (Luftlinie) durchschnittlich ausgeprägt.

Schulen, Kindergärten

Im Umkreis von ca. 1,2 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Kita Hohnerredder, Grundschule Karlshöhe, Schule Fahrenkrön, ReBBZ Wandsbek Nord (Standort Anne-Frank-Schule), Stadteilschule Bramfeld, Gymnasium Grootmoor, Johannes-Brahms-Gymnasium

Freizeitangebot

Im Umkreis von ca. 1 km gering ausgeprägt. z.B. Bramfelder See, Alter Teich, Friedhof Ohlsdorf, Strandbad Farmsen, diverse Sportplätze und Sportvereine, etc.

Kulturangebot

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

- Beurteilung

Der Stadtteil Bramfeld liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört zum zum Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Bramfeld 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 gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Bramfeld zu den bevorzugten Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Habichtshofring" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund des vorhandenen Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des kleinstrukturierten Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **normal** eingestuft. Die umgebenden Bauweisen und Bauformen in durchschnittlicher Durchgrünung rechtfertigen diese Einstufung.

Erschließung

Straße(n)

	Das Grundstück liegt an der und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Straße "Habichtshofring" sowie dem ebenfalls endgültig hergestellten Wohnweg "Wohnweg zwischen Hausnummer 22 und 24" (öffentliche Verkehrsflächen):
<i>"Habichtshofring"</i>	Wohnstraße, die mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.
<i>"Wohnweg zwischen Hausnr. 22 und 24"</i>	Öffentlicher Wohnweg, der mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr und zusammen mit den übrigen Wohnstraßen den Anliegern, Nutzern und Besuchern ("Habichtshofring 22a - Flurstück 1015" und "Habichtshofring 24a - Flurstück 4288") des in die Wohnstraße "Habichtshofring" einmündenden "Wohnweges zwischen Hausnummer 22 und 24" der innerer Gebietserschließung dient.

Straßenzustand

<i>"Habichtshofring"</i>	Asphaltierte Straße mit einseitig hart befestigtem Gehweg (Betonplattenbelag), einseitig weich befestigtem (Grand) Gehweg und Beleuchtungseinrichtungen.
<i>"Wohnweg zwischen Hausnr. 22 und 24"</i>	Asphaltierter Wohnweg/ Straße ohne befestigten Gehweg.

Versorgung

Alle üblichen Versorgungsleitungen (Elt, Gas, Wasser, Kabel, Telekommunikation) sind vorhanden.

Entsorgung

Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel.

Erschließungsbeiträge

Beitragsfreier Zustand (für Erschließung *und* Siel)¹³.

Grenzverhältnisse

Begrenzungen

Durch öffentliche Verkehrsflächen im Norden und Osten 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.

¹³ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 512 m ²
Zuschnitt	Etwa rechteckig geschnitten. ¹⁴
Grundstücksbreite	ca. 12,8 m (mittlere Breite)
Grundstückstiefe	ca. 40 m (mittlere Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Normal.
Sonstiges	Es handelt sich um ein Eckgrundstück

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilienhaus in der Art eines Einfamilien-Wohnhauses mit seitlichem, eingeschossigen und voll unterkellerten Anbau in der Nutzung als Hauseingangsbereich/ Windfang mit Bad und Kriechkeller sowie einer unterkellerten, eingeschossigen Remise (in der Genehmigung als Kfz-Einzelgarage) bebaut. Es wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

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

¹⁴ 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 nicht unterkellertes und freistehendes Einfamilien-Wohnhaus als Gebäude-Mix, bestehend aus Hauptgebäude, seitlichem Anbau und rückwärtiger Remise. Das Hauptgebäude ist baulich konstruktiv mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie nutzbarem Spitzboden und Satteldach, der daran angebaute seitliche Anbau ist mit Kriechkeller, Erdgeschoss und Walmdach hergestellt und verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 75,8 m².

Zur Wohnung gehören 3 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Badezimmer im Erdgeschoss des Anbaus, zwei Dielen, ein Windfang (Hauseingangsbereich) sowie ein zur Gebäuderückseite hin orientierter und damit dem Haupthaus vorgelagerter rd. 6,25 m² großer Freisitz (Terrasse) im Erdgeschoss.

a) Wohngebäude

Histogrammie (Auswahl)

ca. 1964	- baulicher Ursprung - Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude nebst Errichtung einer Terrassenbrüstung.
	- Modernisierungen -
ca. 1999	Erneuerung der Beheizung / Einbau einer Gas-Heizung; Heizwerttechnik (Hersteller: Vaillant, Typ: VKS 21).
Unbekannt	Weitergehende Modernisierungsmaßnahmen in Ausbau (Wände, Decken, Böden), Fenster, Haustechnik i.S. von Leitungen (ELT, Wasser, Abwasser), Wärmedämmung z.B. des Daches, Erneuerung von Bädern und Küchen, etc.)

b) Kfz-Einzelgarage / Remise

Histogrammie (Auswahl)

ca. 1964	Massive errichtete Kfz-Einzelgarage mit Unterkellerung.
	- Modernisierungen -
ca. 1967	Errichtung eines nicht unterkellerten rückwärtigen Erweiterungsbaus als Verlängerung der Kfz-Einzelgarage.
Unbekannt	Weitergehende Modernisierungsmaßnahmen in Ausbau (Wände, Decken, Böden), Fenster, etc.)

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 für das Gesamtobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Bei mangelnder Innenbesichtigung und damit ohne der die Beschaffenheit des Objekts näher konkretisierender Tatsachenfeststellungen insbesondere im Innenbereich des Objekts befinden sich die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts dem äußeren Anschein nach (augenscheinlich) am Wertermittlungsstichtag in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Ob neben der Erneuerung der Beheizung in den vergangenen 26 Jahren weitere, wesentliche, die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer des Objekts 19 Jahre was auch dem äußeren Anschein nach, jedoch ohne Tatsachenfeststellungen einer die tatsächliche Beschaffenheit der Sache notwendigen Innenbesichtigung, auch aus marktlicher Verwertungssicht gerechtfertigt erscheint. Mithin:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliches Alter	61 Jahre
Restnutzungsdauer	19 Jahre

3.2 Flächenangaben¹⁵

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.¹⁶ Nach aktueller ImmoWertV 2021 wird der (uneingeschränkt nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten K. Boysen, Hamburg zu den Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung des Behelfsheimes zum Kleinhaus für die Bauparzelle 162 - Habichthofring 22" vom 02.11.1960 (BV 1/ 2, 4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage mit Unterkellerung" vom 20.09.1963 (BV 2/4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Terrassenbrüstung" aus dem Jahre 1964 (BV 3/3) sowie zum Bauvorhaben "Verlängerung der Garage" vom 20.09.1963 (BV (4/1) und sind in der Örtlichkeit eingeschränkt auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und können als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m ² (ca.)
Bauteil I: Einfamilien-Wohnhaus (Altbau)	EG - Spitzboden	182,8
Bauteil II: Anbau	KG - EG	25,0
Bauteil III: Remise / Kfz-Kleingarage	KG - EG	43,7
Summe [m²]		251,5

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 im linken Gebäudeteil 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 2023 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.

¹⁵ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 15 (Bauzahlen) nachgewiesen.

¹⁶ Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird zur deren Flächenermittlung Bezug genommen auf die genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten K. Boysen, Hamburg zu den Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung des Behelfsheimes zum Kleinhaus für die Bauparzelle 162 - Habichtshofring 22" vom 02.11.1960 (BV 1/ 2, 4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage mit Unterkellerung" vom 20.09.1963 (BV 2/4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Terrassenbrüstung" aus dem Jahre 1964 (BV 3/3) sowie zum Bauvorhaben "Verlängerung der Garage" vom 20.09.1963 (BV (4/1))

Infolge mangelnder Innenbesichtigung konnten die genehmigten Bauzeichnungen und die dort angegebenen Maße und Ausstattungsmerkmale im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität hin überprüft werden. **Mithin beruhen dahingehende Angaben zu Raumgrößen und Raumprogramm lediglich auf Vermutungen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, so dass etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus ausgeschlossen bleiben müssen.**

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Anrechnung von Terrassenflächen infolge Ausrichtung, Größe und Nutzbarkeit zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:¹⁷

Gebäudeteil	Geschoss	Räume	Wohnfläche [m ²]
- Bauteil I, II -	Erdgeschoss - Bauteil I/ II -	Wohnen	: ca. 19,45 m ²
		Bad mit WC	: ca. 3,78 m ²
		Küche	: ca. 10,18 m ²
		Windfang/ Eingangsdiele	: ca. 5,58 m ²
		Diele	: ca. 5,39 m ²
		Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 6,25 m ² ca. 50,63 m ²

	Dachgeschoss - Bauteil I -	Schlafen	: ca. 11,97 m ²
		Kind	: ca. 9,11 m ²
		Diele	: ca. 4,12 m ² ca. 25,20 m ²
Bauteile I-II		Gesamt	: ca. 75,83 m² rd. 75,8 m²

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Norden von der Wohnstraße "Habichtshofring" aus über eine befestigte und mit Betonpflasterbelag versehene Zufahrt zum offenen Kfz-Stellplatz im Vorgarten des Objekts und von dort mit einer separat geführten Hauszuwegung zum auf der linken Hausseite angeordneten Haueneingangsbereich. Als inneres Erschließungselement vom Erd- zum Dachgeschoss dient eine außen liegende Linkstreppe.

Innen erschließt sich die Wohnung durch die Eingangsdiele (sog. Dielen-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil auch infolge des vorhandenen Windfangs/ Eingangsdiele vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.¹⁸

Das Raumprogramm der Wohnung ist zweiseitig (Nord-Süd) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Wohnraum, dem Esszimmer vor dem Wohnzimmer, der Küche und die vom Wohnraum aus erreichbare Terrasse auf der Grundstücksrückseite sind im Erdgeschoss, die Individualräume wie das Schlaf- und das Kinderzimmer sind im Dachgeschoss des Wohnhauses untergebracht. Das im Bereich der Eingangsdiele (seitlicher Anbau) untergebrachte Badezimmer dient sowohl Bewohnern als auch Besuchern, so dass sich Störungen in der Nutzung hieraus nicht ausschließen lassen.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (Badezimmer, Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnbereich vorgelagerte Terrasse erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs und trägt insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei.

¹⁷ 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 15 (Bauzahlen).

¹⁸ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus infolge des für Besucher und Bewohner gemeinschaftlich genutzten Badezimmers im Erdgeschoss ein weniger funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,64 und liegt im oberen Bereich üblicher Relationen.¹⁹

Fazit:

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Einfamilien-Wohnhauses können als insgesamt ausreichend beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich besonders gut für einen Zwei- bis Drei-Personenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die gemischte Nutzung des Badezimmers im Erdgeschoss ermöglicht nur eingeschränkt ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Niedriges Hauseingangstreppepodest sowie Holz-Gerätehäuschen. Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 200 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") und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Habichtshofring 22", 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.

Da dem Sachverständigen die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht ermöglicht wurde, sind die innerhalb des Gesamtobjekts überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale unter Umständen nicht vollständig und beziehen sich weitestgehend auf die von außen sichtbaren Bauteile des Objekts. Weitere Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen des Architekten K. Boysen Hamburg zu den Bauvorhaben "Umbau und Erweiterung des Behelfsheimes zum Kleinhaus für die Bauparzelle 162 - Habichtshofring 22" vom 02.11.1960 (BV 1/2, 4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage mit Unterkellerung" vom 20.09.1963 (BV 2/4), zum Bauvorhaben "Errichtung einer Terrassenbrüstung" aus dem Jahre 1964 (BV 3/3) sowie zum Bauvorhaben "Verlängerung der Garage" vom 20.09.1963 (BV (4/1)).

Die 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 beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Baubeschreibung

Objektart

Objektart Einfamilienwohnhaus

Bauform Freistehend

Lichte Raumhöhen

Altbau: EG ca. 2,40 m, DG ca. 2,40 m

Anbau: Kriechkeller: unbekannt; EG ca. 2,40 m

Remise: KG ca. 2,0 m, EG ca. 2,15 m

¹⁹ Zum Ansatz kommt hier das gesamte 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.

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente (flach gegründet)
Wandkonstruktion	Massivbau
Hauptbaustoff	Mauerwerk
Fassade Gestaltung	Lochfassade
Fassade Außenfläche	helle Putzfassade

Kellergeschoss

Keller	
<i>Altbau:</i>	nicht vorhanden
<i>Anbau:</i>	vorhanden (Kriechkeller mit Falltür)
<i>Remise:</i>	vorhanden
Boden	unbekannt
Wände	unbekannt
Kellerdecke	
<i>Altbau:</i>	Mauerwerk
<i>Anbau:</i>	Stahlbeton
<i>Remise:</i>	Stahlbeton
Kellerdecke-Wärmedämmung	unbekannt
Heizung	Zentralheizung, Heizwerttechnik (Hersteller: Vaillant, Typ: VKS 21)
Befeuerungsart	Gas
Warmwasser	unbekannt

Treppen / Eingangsbereich

Hauseingangstür(en)	
<i>Altbau:</i>	nicht vorhanden
<i>Anbau:</i>	Kunststofftür mit Glasausschnitten
<i>Remise:</i>	<i>anstelle Zufahrtstor:</i> Kunststofftür mit Glasausschnitt und stehendem Seitenteil mit Glasausschnitt, seitlicher Zugangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitt sowie Kellertür als Holz-Lattentür
Wetterschutz	Dachüberstand des seitlichen Anbaus mit Entwässerung
Treppenhaus Wände	
<i>Altbau:</i>	unbekannt
<i>Anbau:</i>	ohne
<i>Remise:</i>	Mauerwerk-Winkelstützwand mit Holz-Geländer auf der Krone
Treppen	
<i>Altbau:</i>	unbekannt
<i>Anbau:</i>	(niedriges) Hauseingangs-Treppenpodest
<i>Remise:</i>	Kelleraußentreppe (Kellerniedergang)
Treppenform	
<i>Altbau:</i>	einläufige, halbgewendelte Linkstreppe mit gezogenen Stufen
<i>Anbau:</i>	Freitreppe (2-seitig eingespannt)
<i>Remise:</i>	einläufig und gerade
Treppenbelag	
<i>Altbau:</i>	unbekannt
<i>Anbau:</i>	Rohbeton-Blockstufen
<i>Remise:</i>	Rohbeton
Treppengeländer	
<i>Altbau:</i>	unbekannt
<i>Anbau:</i>	ohne
<i>Remise:</i>	Metallhandlauf
Stromanlagen	unbekannt

Dach und Dachraum

Dachgeschoss	<i>Altbau:</i> voll ausgebaut
Tragwerk Dach	Holzkonstruktion

Dachform

Altbau: Satteldach (Kehlbalkendach), Dachneigung ca. 45°
Anbau: Walmdach
Remise: Kombiniertes Walm-/ Pultdach (flach geneigt)

Dachaufbau

Warmdach

Dacheindeckung

Altbau: Beton
Anbau: Beton
Remise: Faserzement-Wellplatten sowie Beton-Verschindelung (Walmdach)

Dachaufbauten

nicht vorhanden

Dachgauben

nicht vorhanden

Dach Wärmedämmung

unbekannt

Außenanlagen**Einfriedung**

vollständig vorhanden, überwiegend Hecke, z.T. Metall-Zaunanlage mit Metalltür zum "Wohnweg zwischen Hausnummer. 22 und 24"

Bepflanzung

Rasen, Sträucher, Hecke, Baumgruppe, Zierbaum (Vorgarten)

Befestigung

Offener Kfz-Stellplatz: Betonpflaster; Um- und Zuwegung: Betonpflaster; Terrasse: Betonplatten

Sonstiges

Holz-Geräteschuppen auf der rückwärtigen Freifläche

Wohnung**Erschließung Horizontal**

Diele

Geschossdecke

Holzbalkendecke

Innenwände

überwiegend massive Wände (nach Planstand)

Türen

unbekannt

Elektroinstallation

unbekannt

Wärmeabgabe

unbekannt

Fenster

Kunststofffenster, Dachflächenfenster

Verglasung

Isolierverglasung

Wetter-/ Sonnenschutz

Vorbaurolladen mit weißen Lamellen

Lüftung

Fensterlüftung

*Aufenthaltsräume / Flur***Bodenbeläge**

unbekannt

Wand-/ Deckenverkleidungen

unbekannt

*Nassräume / Feuchträume***Küche Wand-/ Bodenbelag**

unbekannt

Bad Ausstattung

unbekannt

Bad Wand-/ Bodenbelag

unbekannt

Bad Abluftanlagen

natürliche Belüftung über Fenster

*Sonstiges***Einbauküche**

unbekannt

Remise/ Kleingarage*Konstruktion / Fassade / Ausbau***Gründung/Fundamente**

Streifenfundamente

Wandkonstruktion

Massivbau

Außenwände

Mauerwerk

Fassade Außenfläche

Putzfassade

Wärmedämmung

Entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt des Baujahres

Dachform/ Dacheindeckung

Kombiniertes Walm-/ Flachdach/ Faserzement-Wellplatten mit Betonverschindelung auf der Walmdachfläche

Dachkonstruktion	Hölzerne Sparrenkonstruktion mit Ringanker und Schalung
Dachentwässerung	Außen, über Rinnen und Fallrohre.
Deckenoberfläche	Anstrich
Fußbodenbelag	Rohboden
Tor/ Tür	<i>Zugangstür:</i> Kunststoff-Türelement mit stehendem Seitenteil (Frontseite) und Sichtglasausschnitten; <i>Keller:</i> Holz-Lattentür

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem guten baulichen Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus seinem Baualter entsprechenden, baualtersgemäßen Zustand mit einem zugleich damit verbundenen kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch (noch) nicht vollständig einschränkt. Vor dem Hintergrund des ohne Innenbesichtigung hinterlassenen Gesamteindrucks des Objekts wird im Gutachten davon ausgegangen, dass der vorgefundene Unterhaltungszustand und Modernisierungsbedarf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag (noch) nicht wesentlich einschränkt. So betrifft der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsrückstau im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der darin sich befindenden beiden Wohnungen nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, 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 die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung der Außenwände sowie der obersten Geschosslage (hier: Kehlbalkenlage), die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Wasser, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, etc.), die Erneuerung und Einbau von Bädern und Küche, etc.

Sowohl an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind augenscheinlich keine wesentlich auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Zum Ausstattungsstandard der Wohnung können infolge mangelnder Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Nicht vorhanden. Das Grundstück ist baulich vollständig ausgenutzt und abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass An- und Aufbauten nicht möglich sind.

Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

Altlasten im Gebäude

Unbekannt, mit Ausnahme der Dacheindeckung der Remise/ Kfz-Kleingarage aus Wellasbest-Faserzementplatten.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Im Gesamtobjekt nicht mehr zeitgemäß. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsflächenanteil.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,40 m im Erd- und Dachgeschoss des Wohngebäudes ist hinsichtlich der Energiebilanz vorteilhaft.

Wirtschaftliche Überalterung

Nein. Aufgrund der zum größten Teil vor mehr als 15 Jahren und damit im Zeitablauf vor längerer Zeit eher spärlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Beheizung) wurde dennoch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gesamtobjektes für die Zukunft sichergestellt. Jedoch begründet sich hieraus keine fiktive Verjüngung sowohl des Gebäudes insgesamt wie auch der hier zu bewertenden Wohnung. Das Gesamtensemble und dessen bauliche (Außen-)Anlagen und Sonstige Anlagen sind am Wertermittlungsstichtag (tatsächlich) 61 Jahre alt, so dass bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, nunmehr noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren verbleibt.

Vor dem Hintergrund des am Stichtag vorgefundenen baulichen Zustandes und der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts wird hier insoweit davon ausgegangen, dass die zur Folgenutzung nunmehr gegebenenfalls anstehenden (finanziellen) Investitionen in weitergehende, überwiegende Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Außenwände, Erneuerung der Beheizung, Erneuerung der Fenster, Wiederherstellung der genehmigten Garagennutzung durch inneren Umbau des seitlichen Anbaus, Verbesserung der Leitungssystem, etc.) für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts am Stichtag zumindest kurz- bis mittelfristig (noch) disponibel sind.

Infolge der Ermangelung von die tatsächlichen Modernisierungs- und Beschaffenheitszustände weiter konkretisierender Tatsachenbefunde wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter der Fiktion von wertmäßig im Zeitablauf nicht wesentlich durchgeführten (allfälligen) Modernisierungsmaßnahmen hierzu keine Haftungs- und Gewährleistungsansprüche übernommen werden können. Weiters kann bei tatsächlich hiervon abweichenden Tatsachengrundlagen nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkehrswert dahingehend überprüft und neu zusammengestellt werden müsste.

Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere an der äußeren Hülle der Immobilie keine wesentlichen baulichen Mängel und Schäden festgestellt. Tatsachenfeststellungen im Innenbereich der Wohnung konnten infolge mangelnden Zugangs nicht getroffen werden.

Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Entfällt.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Entfällt. Jedoch kann infolge der mangelnden Innenbesichtigung insbesondere im Innenbereich der gegenständlichen Wohnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die beim Ortstermin vorgefundenen Befundtatsachen nicht mit den tatsächlich vorhandenen Tatsachengrundlagen insbesondere in deren Werthaltigkeit und Zustand übereinstimmen.

Energetische Eigenschaften

Entfällt. Wenngleich die Parteien mit Schreiben vom 18.08.2025 vom Sachverständigen um die Übersendung eines Energieausweises gebeten wurden, konnten bis dato keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

Gesamtbeurteilung

Das hier zu beurteilende freistehende Einfamilienhaus weist augenscheinlich einen im Wesentlichen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf. Das Gebäude ist gemäß den zum Zeitpunkt des Neubaus zum baulichen Ursprung geltenden energetischen Anforderungen errichtet. Ein Energieausweis lag nicht vor. Es sind wertmäßig geringfügige, übliche Verschleißerscheinungen vorhanden. Der Grundriss ist wenig funktional. Angaben zur Ausbauqualität, Ausstattung und baulichem Unterhaltungszustand können infolge mangelnder Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²		Bodenwert
1	Bauland	512	686					ja	351.232

Bodenwert (rentierliche Anteile) 351.232

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 351.232

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 351.232

Entspricht rd. 98,6 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT).

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle²⁰: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2023

Ausgangsrichtwert: **623,18 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 750 m², Habichtshofring 26)

» Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 512 m²

» Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:

Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 512 m²: 1,1819

Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 750 m²: 1,0744

Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 512 m² auf 750 m²:

$1,1819 / 1,0744 = + 10,0\% = + 62,32 \text{ €/ m}^2$ (Abschlag für Grundstücksgröße)

» abweichende Lage zur Straße

Entfällt

» abweichende Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 685,50 €/ m² **rd. 686 €/ m²**

²⁰ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (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):²¹

623,18 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front "Habichtshofring 26" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand; lagerypische Grundstücksgröße: 750 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge/ Straßenlage: Ecklage; Bodenrichtwertnummer: 01133096

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) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 180 zurückgegriffen.

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt.

²¹ 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							ja	EUR
w	A	Wohnen (EG-DG)	2,3	1964	EFH	75,8	4.830	ja	366.114

w = Wohnen *) Standardstufe Σ 75,8 \emptyset 5.604 Σ 366.114
 A = Bauteil I/ II: Altbau mit seitlichem Anbau gemäß **) tatsächliches Baujahr
 Anlage G 16

Vorläufiger Vergleichswert 366.114

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge:

Entfällt 0

- Abschläge:

Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung) pausch. 10.000

VERGLEICHSWERT 356.114

Entspricht 100,0 % des Grundstückssachwerts (VWT)

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 aus den Jahren 2009-2020 (davon 5.070 Kauffälle für Doppelhaushälften), in allen Lagen des Hamburger Stadtgebietes (Spanne des NormBRW20 [€/m²]: 220 bis 7.000, im Mittel: 729), bezogen auf die Baujahre der in der Grundgesamtheit vorhandenen Gebäude (Spanne: 1645 bis 2022; im Mittel: 1970), einer Grundstücksgröße (Spanne: 75 m² bis 12.709 m²; im Mittel: 594 m²), einer Wohnfläche (Spanne: 36 m² bis 1.000 m²; im Mittel: 142 m²), einer Standardstufe (Spanne: 1,00 bis 5,00; im Mittel: 2,32), ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 114)

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, Garage, 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 703 Kauffällen aus dem Jahre 2024); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 109-115)

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor 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 mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9564 für den NormBRW'20 = 590 €/m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,881, für die Baualterklasse 1960-1939), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9869 für die Grundstücksgröße von 512 m²), der Garage/ Remise (Garagenfaktor: 1,008 für das Vorhandensein einer Kfz-Kleingarage, nach Planstand), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,1401 für die Wohnfläche von 75,8 m²), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 0,9639 für die Standardstufe 2,3 im Ist-Zustand), der Ecklage des Grundstücks (Ecklagenfaktor: 0,987), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteiffaktor: 0,964 für den Stadtteil: Bramfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das Baualter am Bewertungsstichtag größer als 30 Jahre, ebenso der Ansatz des Kellerfaktors (da das Gebäude nicht unterkellert ist), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Einbauküchenfaktors (da keine Einbauküche vorhanden), des Geschossfaktors (da ein Vollgeschoss mit Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung vorhanden), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum sowie des Stellungsfaktors, da freistehendes Gebäude.

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes gegenüber des vergleichbaren freistehenden Einfamilienhauses als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier zunächst davon auszugehen, dass der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert in Höhe von im Mittel 4.830 EUR/ m² WFL für das überwiegend baualtersgemäß ausgestattete Wohngebäude im mittleren Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H. und im Hinblick auf die bereits am Stichtag überwiegend von Substanzgedanken getragenen Kosteneinsparungen in den zur Errichtung des Bewertungsobjektes begründeten Herstellungskosten wird hier davon ausgegangen, dass der Markt dies weder mit einem Zu- noch Abschlag korrigiert und dass ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 4.830 EUR/ m² WFL angemessen ist.

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Für das Vorhandensein des niedrigen Hauseingangs-Treppenpodests sowie des Holz-Gerätehauses wird auf der Grundlage der allgemeinen Lebenserfahrung von einem Ansatz des Fortführungswertes in Höhe von 200 EUR ausgegangen.

Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung

Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit: Es wird das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Investitionsrisiko für etwaig vorhandene Abweichungen von Zustandsausprägungen des Sondereigentums gegenüber vom gewöhnlichen "Sollzustand" durch einen Risikoabschlag separat berücksichtigt. Dieser bewegt sich in Abhängigkeit zu dessen absoluter Höhe [in EURO] typischerweise in einer Spanne von bis zu 15 v.H. je nach Zustand der übrigen Sache. Mit Blick auf die absolute Abschlagshöhe wird der mit dem Investitionsrisiko in Verbindung stehende "Abschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung" frei nach sachverständigem Ermessen in Höhe von rund pauschal 10.000 EUR (rd. 2,73%) angesetzt.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. Bezeichnung	Bau- jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert- minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		m ² BGF/ An- zahl [Stck.]	EUR/ m ² / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	Haupthaus	1.1	1964	80	19	120,7	3.015	Linear	80,0	72.782
B	Anbau	1.1	1964	80	19	25,0	2.085	Linear	80,0	10.425
C	Garage	1.1	1964	80	19	1	29.707	Linear	80,0	5.941

*) ursprüngliches
Baujahr

**) Kostenkennwerte für EFH, Garage:
gem. Sachwertmodell GAA
(Immobilienmarktbericht Hamburg 2025)

Σ 89.148

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		89.148
+ Außenanlagen	0%	0
<hr/>		
Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen		89.148
+ Bodenwert		351.232
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		440.380
- Marktanpassung	18,2%	80.149
<hr/>		
Marktangepasster Vorläufiger Sachwert		360.231
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge:		
Zeitwert "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"		200
- Abschläge:		
Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung)	pausch.	10.000
<hr/>		
SACHWERT		350.431

Entspricht 98,4 % 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. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Normalherstellungskosten/ Kostenkennwert für die Gebäude A bis C

Gebäude A: Haupthaus / Altbau (Bauteil I)

Gebäudetyp: 1.21, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend einfach - Standardstufe 2,3

Normalherstellungskosten: 914 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886 (+ 88,6 %)
(mit: 1,886 = 188,6 [Stand: 05/2025] / 100,0 [Stand: Ø 2010 = 100])

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.015 €/ m² BGF.

Gebäude B: Anbau (Bauteil II)

Gebäudetyp: 1.01, Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend einfach - Standardstufe 2,3

Normalherstellungskosten: 632 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.085 €/ m² BGF.

Gebäude C: Remise, Kfz-Kleingarage (Bauteil III)

Ansatz: Kostenkennwert nach Schwertmodell des lokalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117)

Kostenkennwert für Kfz-Garage: 9.000 €/ Stck.

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,886

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

Der angepasste Kostenkennwert beläuft sich auf rd. 29.705 €/ m² BGF.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

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 gesamten Bewertungsobjekts rd. 19 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. 117 ff.

Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 3.556 Kauffälle von Einfamilienhäusern aus den Jahren 2013-2020 (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus), in allen Lagen des Hamburger Stadtgebietes (Spanne des NormBRW20 [€/m²]: 250 bis 7.000, im Mittel: 699), bezogen auf die Baujahre der in der Grundgesamtheit vorhandenen Gebäude (Spanne: 1645 bis 2022, im Mittel: 1970), einer vorläufigen Sachwerthöhe (Spanne: 54.000 EUR bis 5.3000.000 EUR, im Mittel: 590.000 EUR), einer Grundstücksgröße (Spanne: 60 m² bis 8.740 m², im Mittel: 620 m²), einem Bodenwertanteil (Spanne 0,14 bis 0,97, im Mittel: 0,53), einer Restnutzungsdauer (Spanne: 12 Jahre bis 80 Jahre, im Mittel: 44 Jahre), einer Wohnfläche (Spanne: 36 m² bis 1.000 m², im Mittel: 142 m², 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 *Stadtteilanlage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor zum 01.01.2025 aus dem Jahr 2024); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 127).

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9711 für den NormBRW'20 = 550 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 0,8090 für den vorläufigen Sachwert 1.727.625 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,8522 bei einem Bodenwertanteil von 32,86%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9337 für die Grundstücksgröße von 1.096 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 1,018 für die Baujahresklasse ab 1990), der Restnutzungsdauer nach (fiktiver) Modernisierung (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0, für die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer von größer 50 Jahren), swm Vorhandensein eines Kellers (Kellerfaktor: 1,054), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,3321 für die Wohnfläche: 249,5 m²), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,168 bei individueller (fiktiver) Modernisierungspunktzahl: 12 Punkte), des Vorhandensein einer Fußbodenheizung im Erweiterungsbau (Fußbodenheizungsfaktor: 1,068), der 2-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschossfaktor: 1.015), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,948 für den Stadtteil Rahlstedt) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,933 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Ecklagenfaktors entfällt (da Lage des Grundstücks zur Straße als Reihengrundstück und damit keine Ecklage), ebenso der Ansatz des Wohnungsanzahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Einbauküchenfaktors (da keine Einbauküche vorhanden), des Solarenergiefaktors (da keine Fotovoltaik oder Solarthermie vorhanden), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden), sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Für das Vorhandensein des niedrigen Hauseingangstreppenpodests sowie des Holz-Gerätehauses wird auf der Grundlage der allgemeinen Lebenserfahrung von einem Ansatz des Fortführungswertes (alterswertgemindert) in Höhe von 200 EUR ausgegangen.

Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung

Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit: Es wird das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Investitionsrisiko für etwaig vorhandene Abweichungen von Zustandsausprägungen des Sondereigentums gegenüber vom gewöhnlichen "Sollzustand" durch einen Risikoabschlag separat berücksichtigt. Dieser bewegt sich in Abhängigkeit zu dessen absoluter Höhe [in EURO] typischerweise in einer Spanne von bis zu 15 v.H. je nach Zustand der übrigen Sache. Mit Blick auf die absolute Abschlagshöhe wird der mit dem Investitionsrisiko in Verbindung stehende "Abschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung" frei nach sachverständigem Ermessen in Höhe von rund pauschal 10.000 EUR (rd. 2,77%) angesetzt.

7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS

7.1 Ableitung des (vorläufigen) Verkehrswerts des Volleigentums

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der vorläufige Grundstücksvergleichswert am Wertermittlungsstichtag.

In der Gegenüberstellung stützt der vorläufige, marktangepasste Grundstückssachwert die Größenordnung des ermittelten vorläufigen Vergleichswerts hinreichend genau. Mithin bildet der vorläufige Grundstücksvergleichswert eine angemessene Grundlage zur Verkehrswertermittlung.

VERGLEICHSWERT (VORLÄUFIG)

366.114

7.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Allgemeines

Die Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts erfolgt in Anlehnung an §§ 48 ff. ImmoWertV 2021 sowie Ziff. 4.3.2.2. WertR 2006 (Anlage 12) auf der Grundlage der finanzmathematischen Methode. Diesem Bewertungsmodell liegt die Annahme zu Grunde, dass sich der Verkehrswert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Da die Marktlage regelmäßig nicht durch einen angemessenen nutzungstypischen Liegenschaftszins für das Erbbaurecht erfasst werden kann, wird üblicherweise von einer angemessenen Verzinsung des unbelasteten Bodenwerts ausgegangen. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 187)

Der Bodenwertanteil ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks, kapitalisiert mit dem angemessenen Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Der Gebäudewertanteil kann entweder direkt aus dem Vergleichswertverfahren oder dem Sachwertverfahren abgeleitet werden, wobei er bei der Ableitung aus dem Sachwertverfahren erst um die übliche Marktanpassung bereinigt werden muss, die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Verkehrswerts des Volleigentums maßgeblich ist.

Vorgaben/ Einflussgrößen

(vorläufiger) Vergleichswert / Verkehrswert (unbelastet) des Volleigentums	€	366.114
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf)	€	351.232
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	Jahre	31
angemessener Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (sog. Erbbauzinssatz) für wohnwirtschaftliche Nutzungen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 186)	v.H.	1,3
angemessener Erbbauzins (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) 1,3 v.H. von 351.232 €	€	4.566
vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins für die Nutzung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (hier: Flurstück 4291)	€	93

Bewertung

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		4.566
./. vertraglich zu vereinbarender jährlicher Erbbauzins für die Nutzung des belasteten Grundstücks		93

Erbbauzinsersparnis 4.473

x durchschnittlicher Barwertfaktor 25,38

mit: RND 31 Jahre, Erbbauzins: 1,3%

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 113.525

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts:

(vorläufiger) Vergleichswert / unbel. Verkehrswert des Volleigentums 366.114

./. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf) 351.232

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts 14.882

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts 14.882

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 113.525

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts 128.407

7.3 Ableitung des Verkehrswerts des Erbbaurechts (belastet)

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Grundlage für die Ermittlung des Erbbaurechts ist der Finanzmathematische Wert des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		128.407
+ Marktanpassung	17,17%	22.047
<small>mit: vorläufiger Vergleichswert (VWV): 366.114 €, Ø Kaufpreis (DKP): 800.000 €, $1,01 * (VWV / DKP)^{-0,19}$</small>		
Marktangepasster finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		150.454
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
+ Zuschläge:		
Gesondert zu veranschlagende Bauteile		200
- Abschläge		
Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung)	pauschal	10.000
VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS (BELASTET)		140.654

7.4 Ableitung des Verkehrswerts des Erbbaurechts (unbelastet)

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Grundlage für die Ermittlung des Erbbaurechts ist der Verkehrswert des Erbbaurechts (unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast) am Wertermittlungsstichtag.

Verkehrswert des Erbbaurechts (belastet)		140.654
+ Barwert der jährlichen Erbbauzinsreallast	25,38	2.349
<small>mit: Erbbauzins p.a. (dingliche gesichert): 92,56 EUR, RND 31 Jahre, Erbbauzins: 1,2%</small>		
VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS (UNBELASTET)		rd. 143.000

8 WERT DER ERBZINSREALLAST

8.1 Vorbemerkungen

Generell ist der Erbbauzins die Gegenleistung für das Erbbaurecht (solarium), also eine wiederkehrende Entgeltzahlung, welche vom Erbbauberechtigten an den Berechtigten zu entrichten ist.

Gegenständlich ist für die Nutzung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von DM 181,04 bzw. in Höhe von EUR 92,56 (euroisiert mit $w = 1,95583$) vereinbart. Als Berechtigte der vereinbarten und dinglich gesicherten Gegenleistung ist in die Zweite Abteilung des gegenständlichen Grundbuches die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, eingetragen.

Vor dem Hintergrund des unmittelbaren Bezugs zum Grundstück lässt sich der Barwert der wiederkehrenden Leistungen (hier: als zeitlich befristete Rente) durch die Kapitalisierung der Zahlungen auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes ermitteln.²² Mit Blick auf das Bewertungsobjekt ist der für Erbbaurechtsgrundstücke angemessene Liegenschaftszinssatz der sog. Erbbauzinssatz.

8.2 Ermittlung des Werts der Erbbauzinsreallast

Vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins			92,56
x durchschnittlicher Barwertfaktor	25,38		
	<small>mit: Restlaufzeit des Erbbaurechts: 31 Jahre; aktueller, üblicher Erbbauzins: 1,3%</small>		
Wert der Erbbauzinsreallast:	92,56 € x 25,38	€	2.349
Rundung		€ +	1
<hr/>			
Wert der Erbbauzinsreallast am Wertermittlungsstichtag			2.490

²² Vgl. Kröll, R./ Hausmann, A. (2006): Rechte und Belastungen, Teil 13, Reallast, 13.3.1 Fall 1, S. 258 f.

9 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert (gesamt)	351.232 EUR
	Sachwert (marktangepasst, vorläufig)	360.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	366.000 EUR
- Abschläge (verfahrenübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	+ Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	200 EUR
	- Abschläge	
	Risikoabschlag mangelnde Innenbesichtigung pauschal	10.000 EUR
Verkehrswerte	Verkehrswert des Erbbaurechts (belastet)	141.000 EUR
	Verkehrswert des Erbbaurechts (unbelastet)	143.000 EUR
Sonstige Werte	Wert der Erbbauzinsrealast	2.490 EUR
	Gesamtwert / Marktwert des Volleigentums	356.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m ² WFL (belastet)	1.860 EUR
	EUR/ m ² WFL (unbelastet)	1.887 EUR
	EUR/ m ² WFL (Vergleichswert, vorläufig)	4.830 EUR
	EUR/ m ² WFL (Verkehrswert - <i>lastenfrei</i> -, Volleigentum)	4.698 EUR
Grundstück	Grundstücksgröße	512 m ²
Flächen	Wohnfläche	rd. 75,8 m ²
	Nutzfläche (Remise)	rd. 34,5 m ²
	Gesamt	rd. 110,3 m ²

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 Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes des Volleigentums. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern und Bürogebäude bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert des Volleigentums aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Verkehrswertermittlung für das Volleigentum.

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.

Infolge mangelnder Innenbesichtigung konnten keine Tatsachengrundlagen zur Wohnung des Bewertungsobjekts in Erfahrung gebracht werden. Die Wertermittlung unterstellt hierfür einen Risikoabschlag infolge der mangelnden Innenbesichtigung. Die Bewertung des Gesamtobjekts erfolgt hilfsweise im Ist-Zustand und erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Tatsachenfeststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zustands- und Beschaffenheitsbeschreibungen des Gesamtobjektes von den im Gutachten wiedergegebenen Zuständen unterscheiden. Sollten die hilfsweise angenommenen Objekteigenschaften von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkehrswert dahingehend überprüft und neu zusammengestellt werden muss. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers bleiben ausgeschlossen.

Vergleichsfaktoren für den vorläufigen Vergleichswert des Volleigentum am Stichtag (hier: 366.114 EUR):

4.830 €/ m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (4.830 €/ m² WFL für den vorläufigen Vergleichswert bzw. 4.752 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 Bramfeld 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			
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: - Gesamtkaufpreise EUR Bramfeld, Ein- und Zweifamilienhäuser			548.000
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, 1.869 Kauffälle	67.000	25.450.000	808.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr 1960 bis 1979 79 Kauffälle	2.500	9.000	4.428

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis für das Volleigentum geringfügig unterhalb dem vorläufigen Vergleichswert 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 des Volleigentums aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

10 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 03.09.2025 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 Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 30.09.2025

Klaus Görtz

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

11 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2023, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2024, Hamburg
- Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- 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
- Kleiber, W./ Simon, J.:* WertV 98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Bundesanzeiger Verlag 2004, 6. Aufl., Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland:* Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 08.05.2025]
- Vogels, M.:* Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, Bauverlag 1989, 3. Aufl., Wiesbaden/Berlin

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)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, 1548)
- Baupolizeiverordnung i.d.F. der Bek. vom 08.06.1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n)
- DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Hamburgische Bauordnung; Neufassung der Hamburgischen Bauordnung 2006 vom 1. April 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006) vom 01.06.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006), Berichtigung vom 01.07.2006 (BANz. Nr. 121, S. 4798), teilweise abgelöst durch
- 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

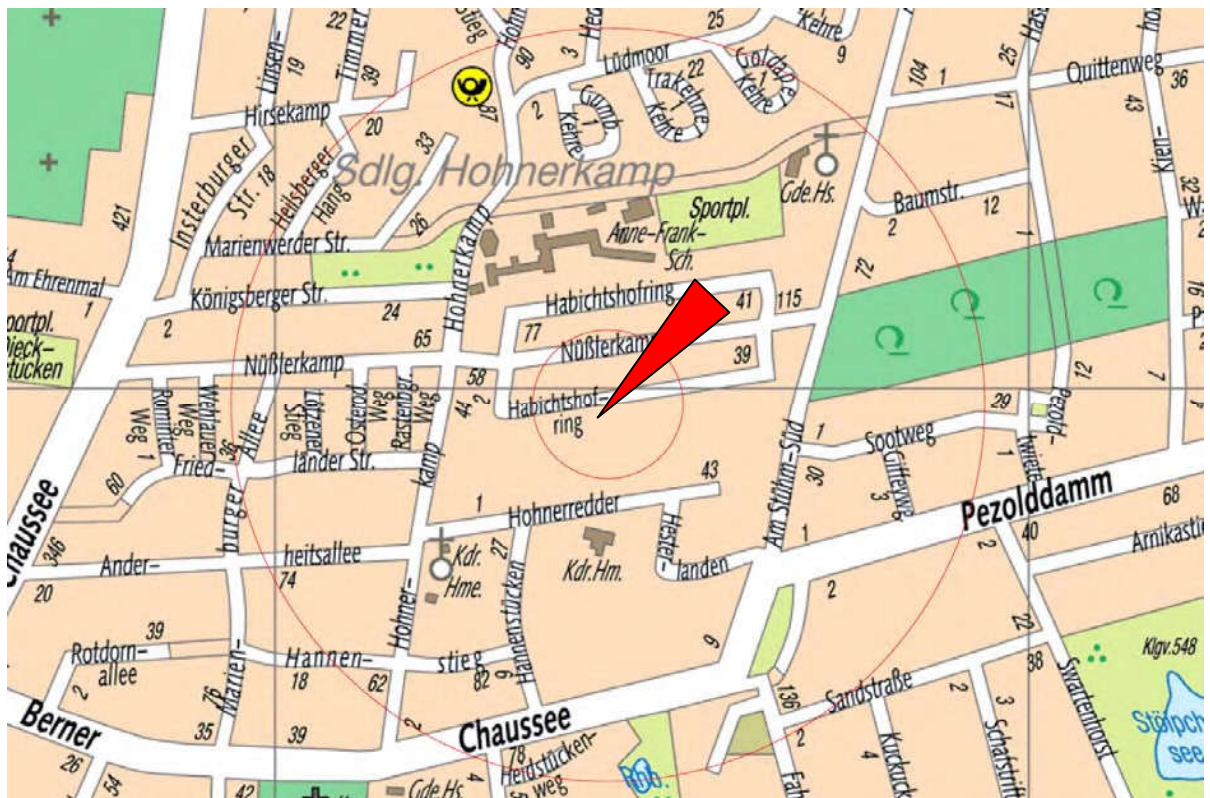
Erbbauerecht
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise -
Habichtshofring 22
22175 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



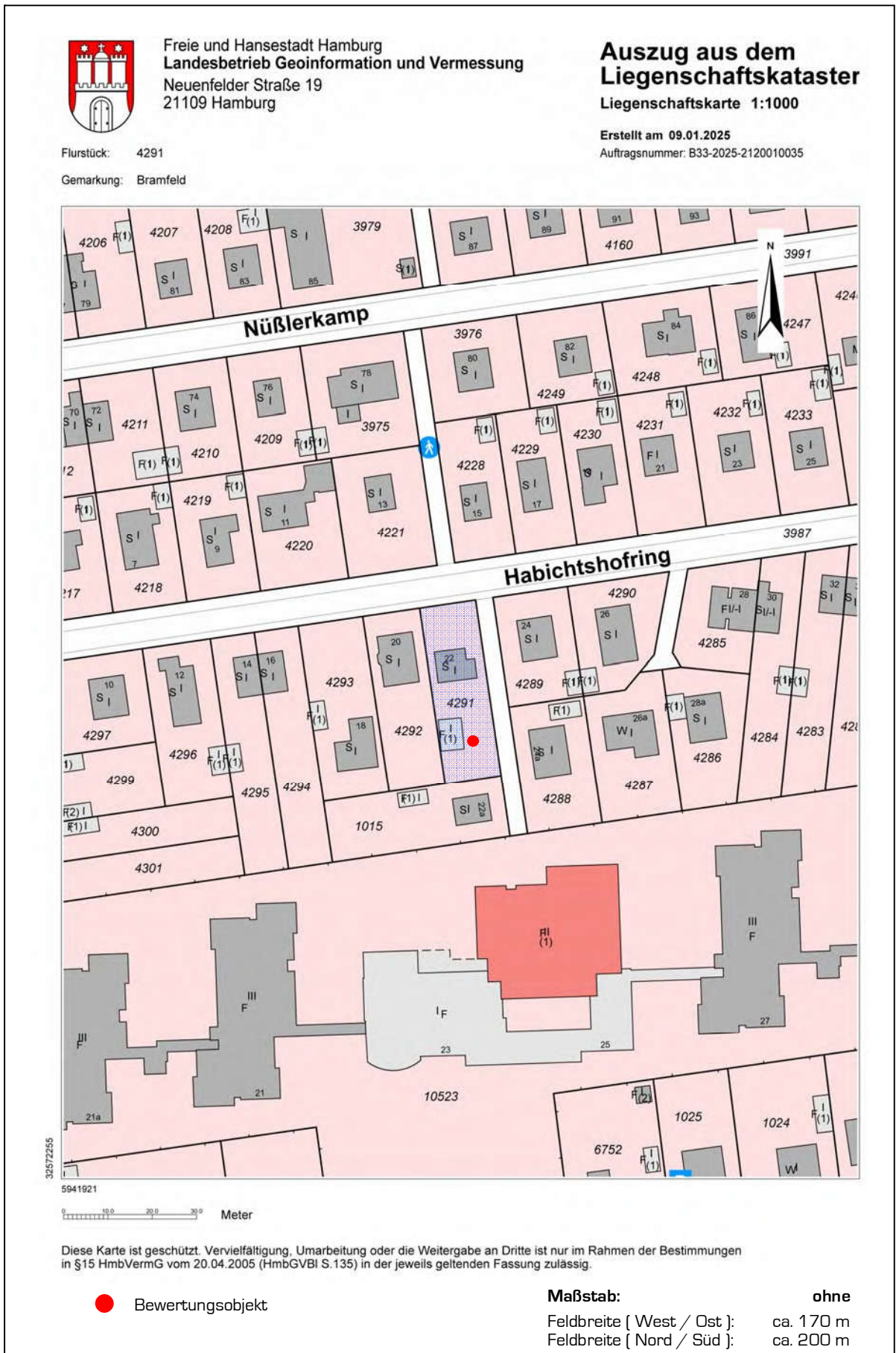
Maßstab: ca. 1 : 10.000

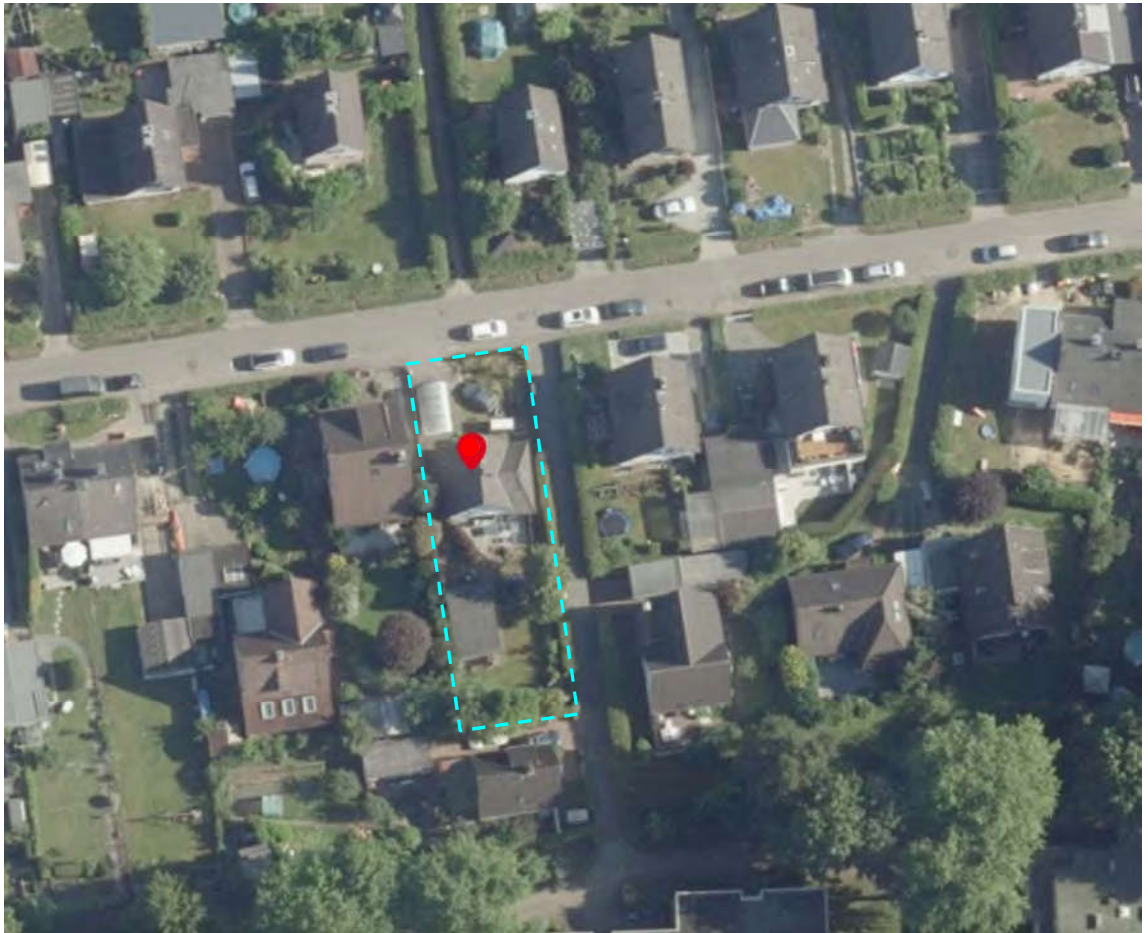
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

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

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -





● 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: 09.01.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120010035

Flurstück 4291, Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Habichtshofring 22
Fläche: 512 m²
Tatsächliche Nutzung: 512 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 6998
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 6997
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in: 1 Freie und Hansestadt Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 6998
Laufende Nummer 1

Berechtigte/-r:



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010035
9. Januar 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Habichtshofring 22

Für das Flurstück 4291 ---

der Gemarkung Bramfeld ---

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-F50.011-01.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Sachverständiger Klaus Görtz M.Sc.
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 3732
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Delling
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B 32/14 BR 6998

Hamburg, 23.07.2025

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Habichtshofring 22 /Wohnweg zwischen Hausnummer 22, 24
Grundbuch: Bramfeld
Blatt: 6998
Flurstück: 4291

Erschließungsbeiträge

Die Straße Habichtshofring und der Wohnweg zwischen Hausnummer 22 und 24 sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Fronten zur Straße Habichtshofring und dem Wohnweg zwischen Hausnummer 22 und 24 liegt je ein Schmutzwassersiel.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten 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

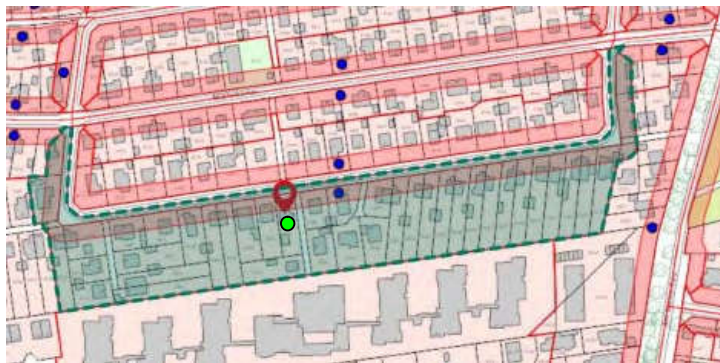
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 69,00 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

gez. Delling



● 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: 01133096

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	750
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	623,18 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Habichtshofring 26
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63008
Baublock	515066

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



● 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: 01133096

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	750	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	809,18 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	750 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Habichtshofring 26
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63008
Baublock	515066

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



● 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: 01133096

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	750	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	636,55 €/m ²	

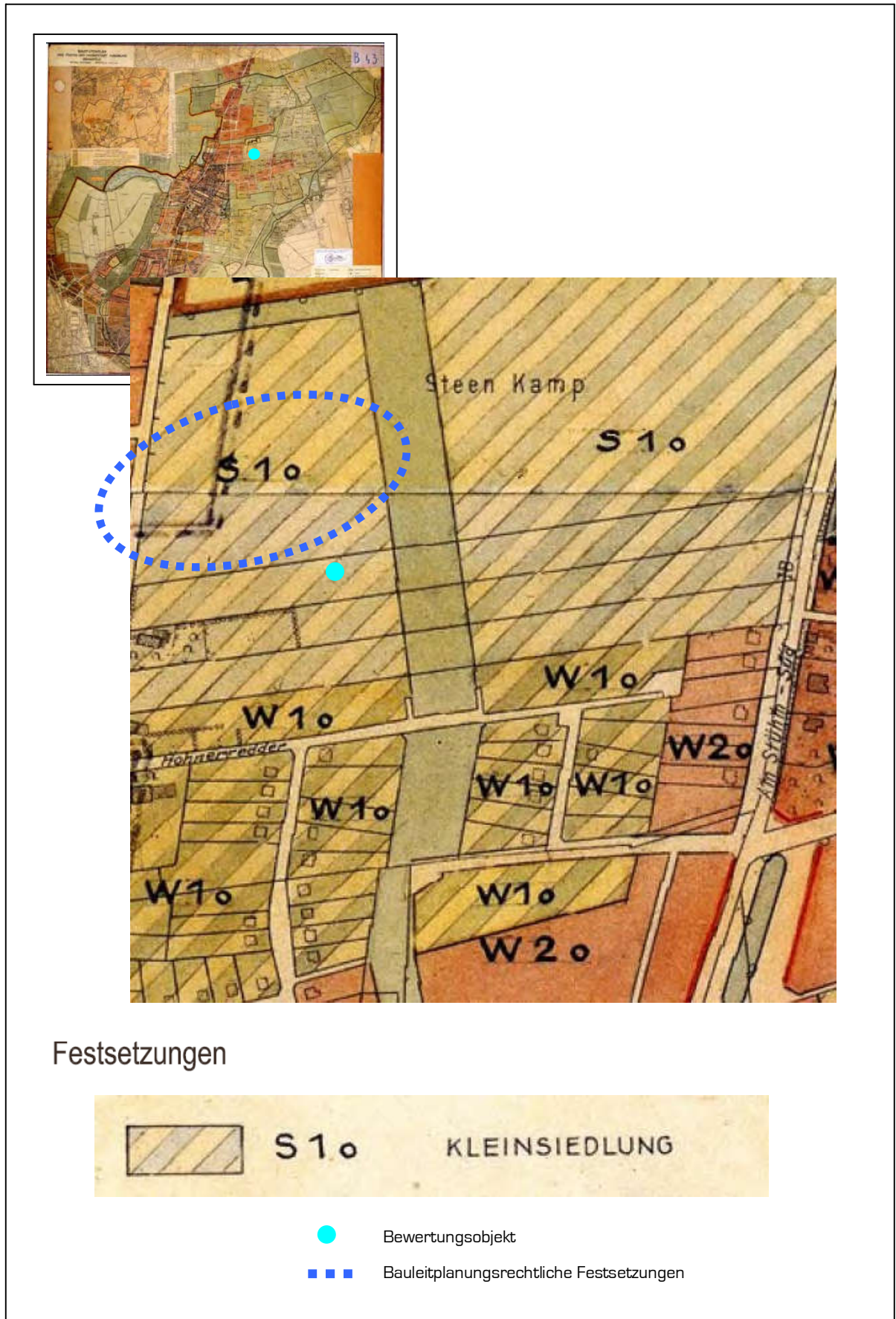
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

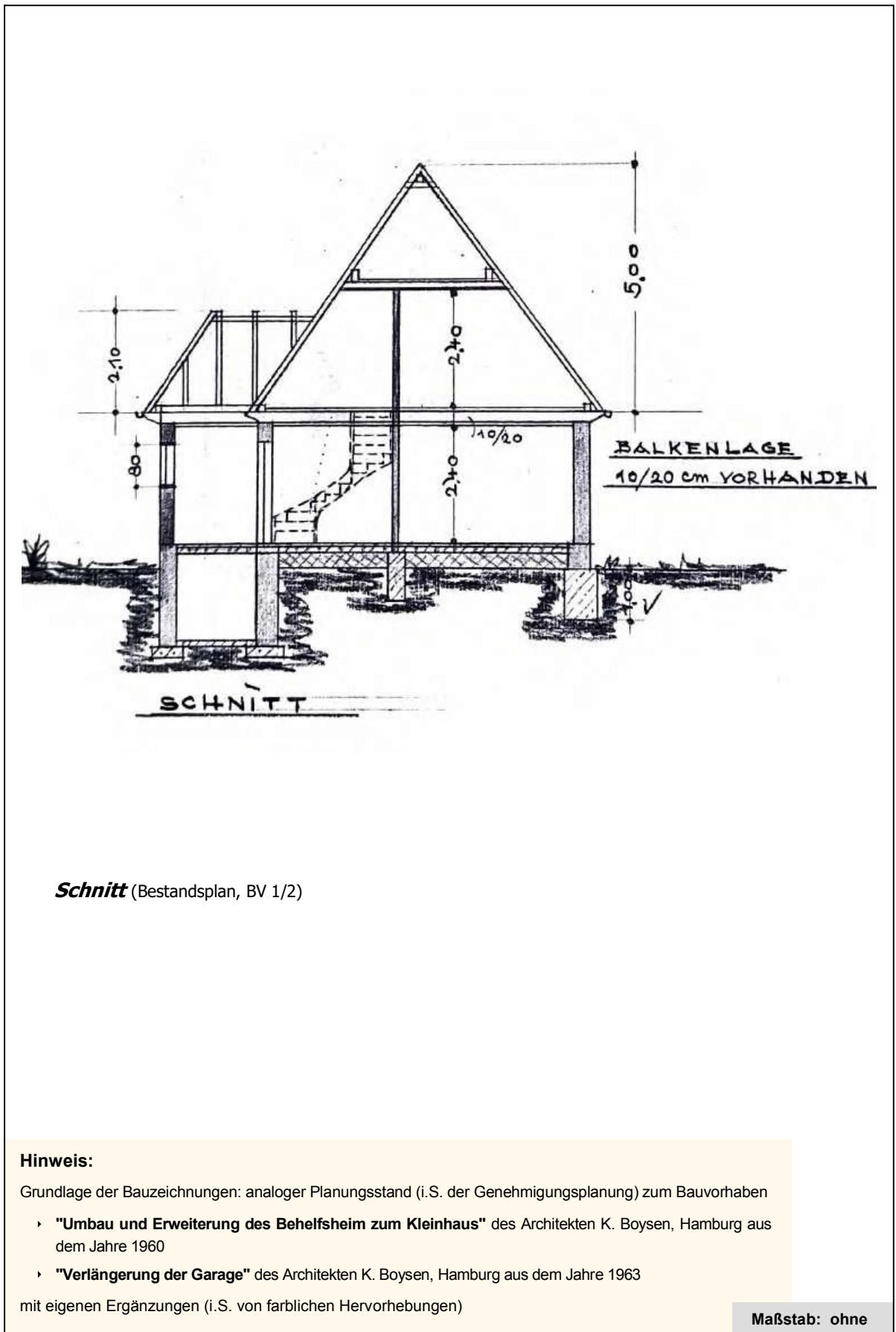
Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	590 €/m ²	

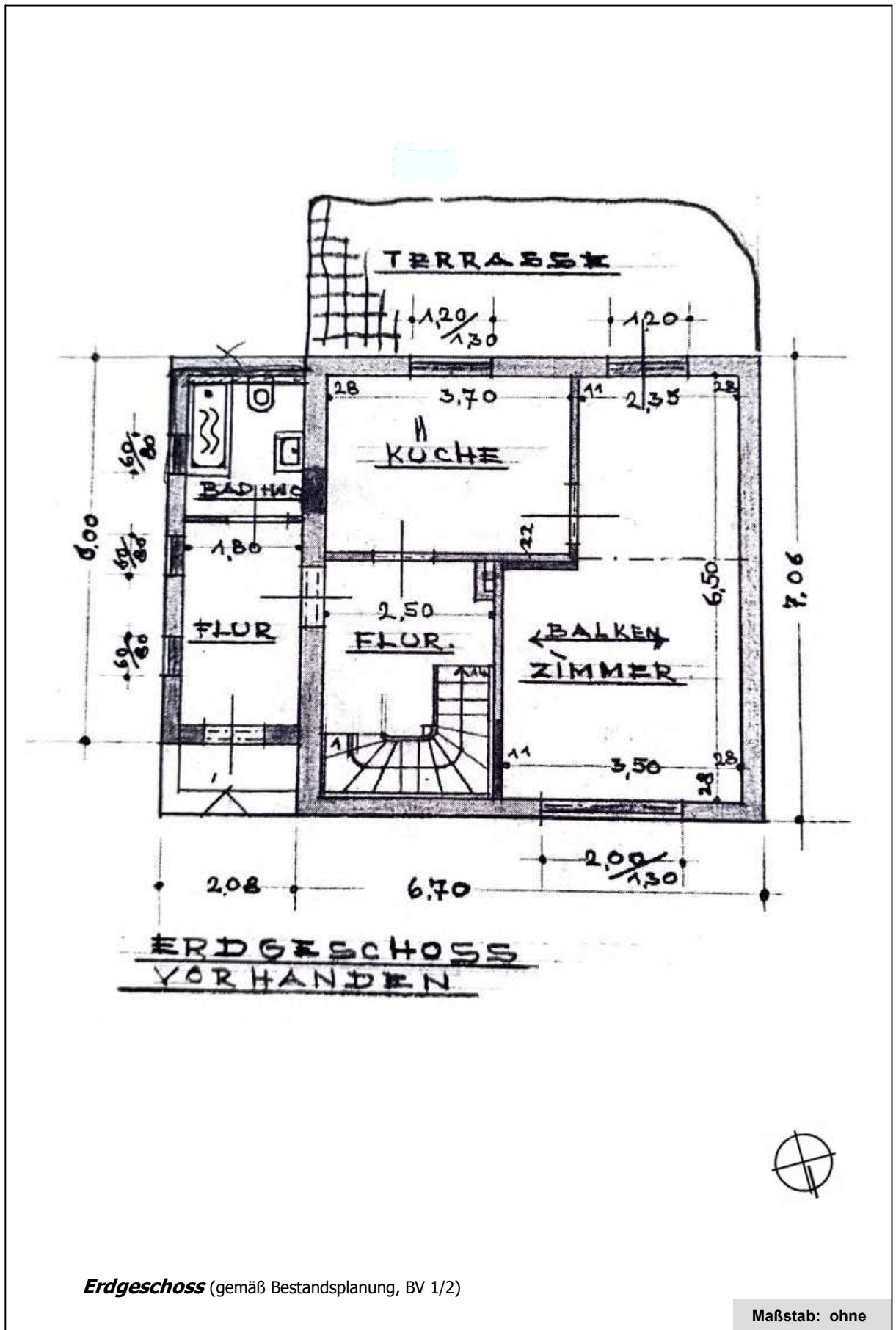
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Habichtshofring 26
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63008
Baublock	515066

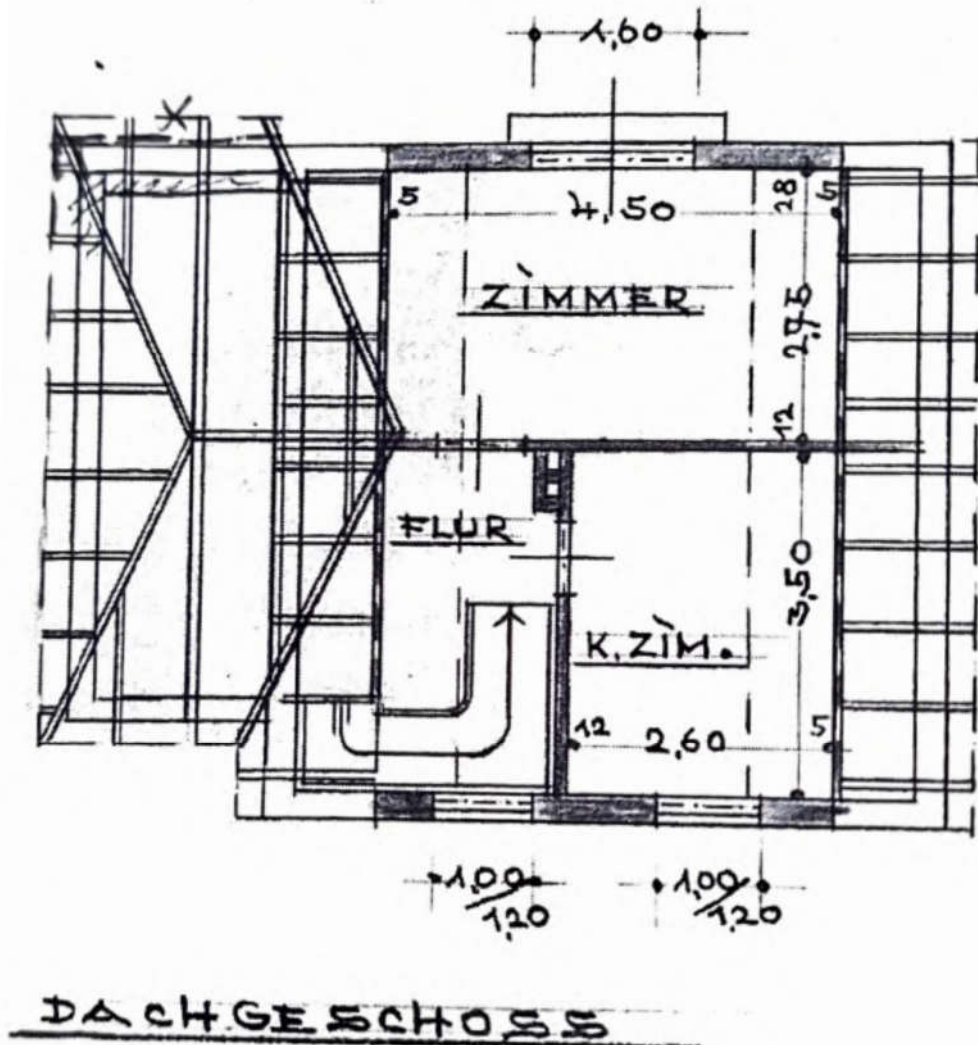
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de





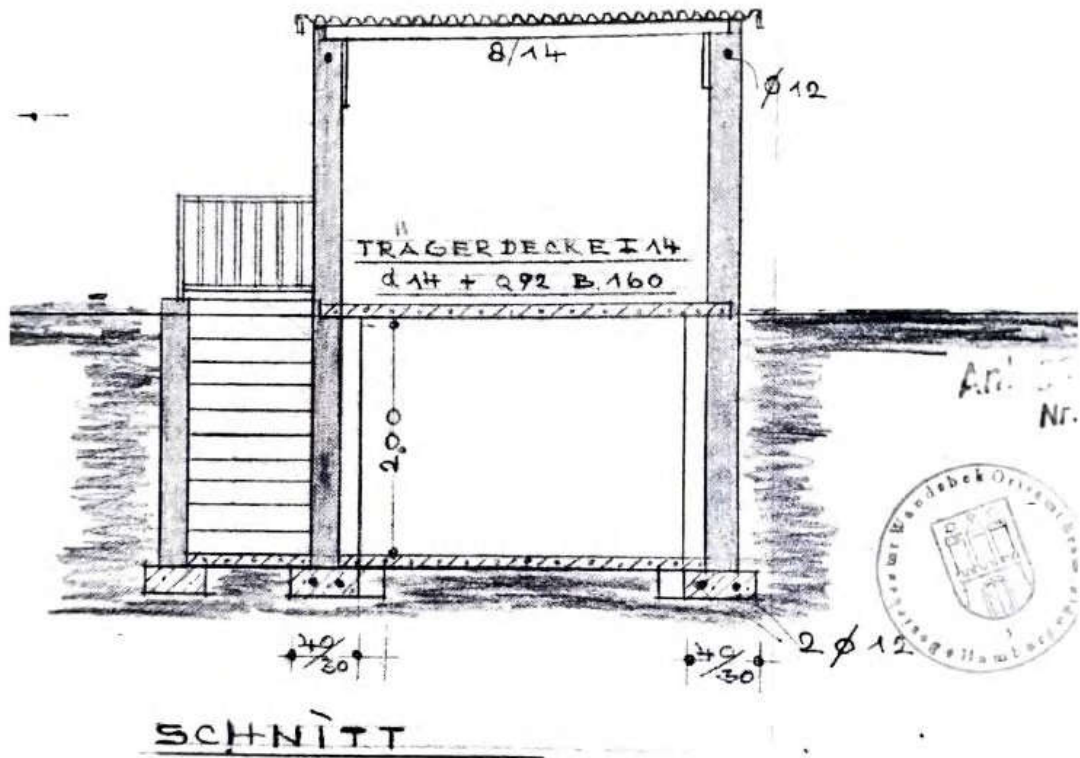


Erdgeschoss (gemäß Bestandsplanung, BV 1/2)



Dachgeschoss (gemäß Bestandsplanung, BV 1/2)

Maßstab: ohne

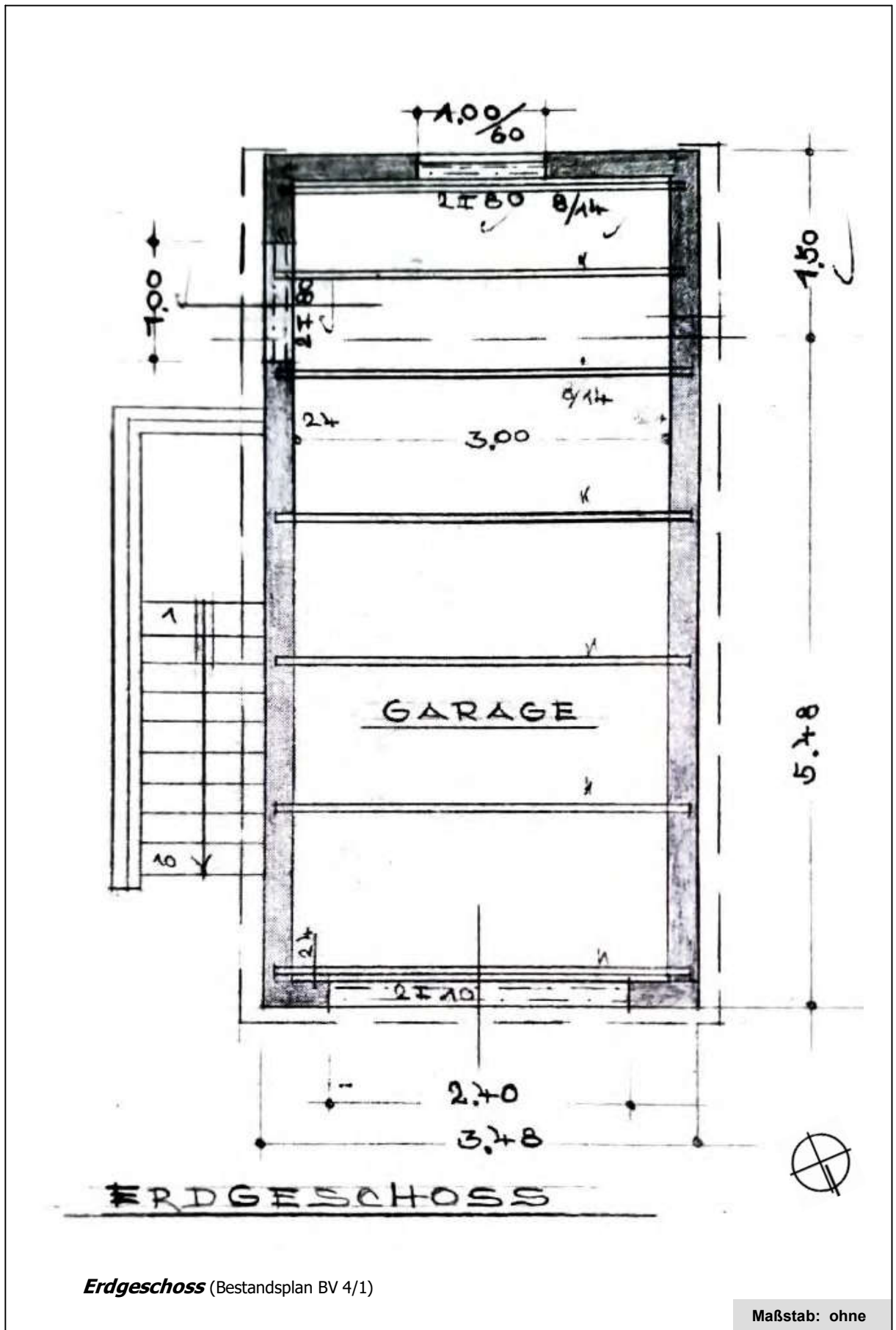


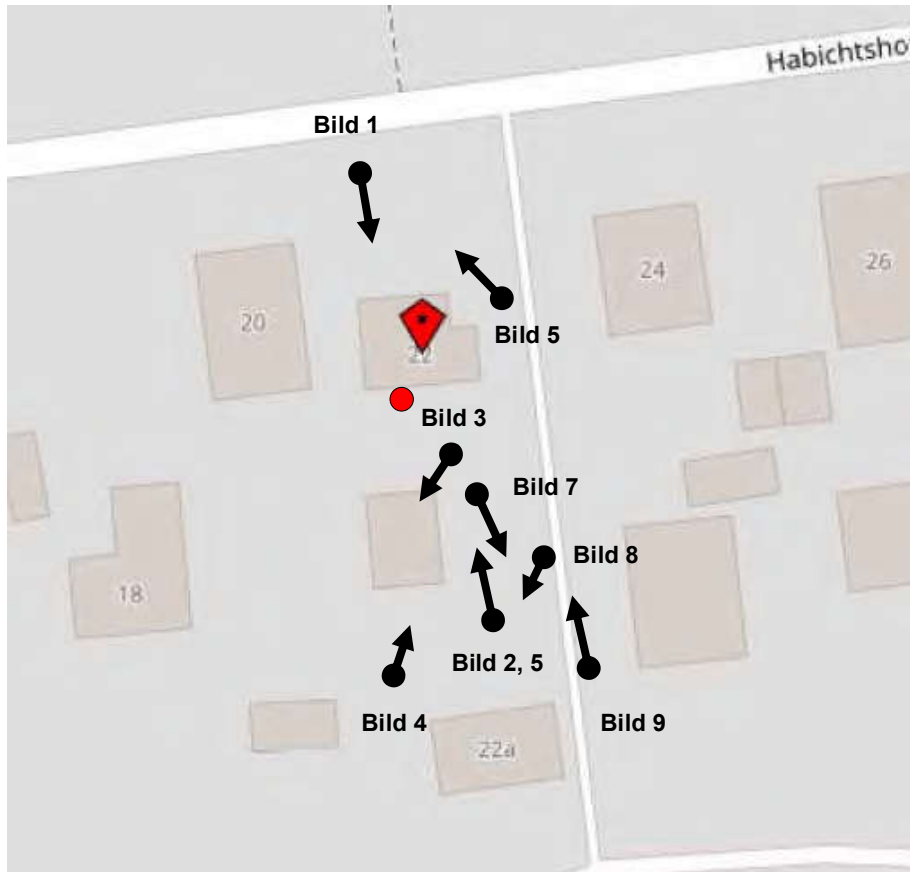
Schnitt (gemäß Bestandsplanung, BV 4/1)

Maßstab: ohne

Bauzeichnungen



- Remise/ Kfz-Kleingarage -





Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 25.09.2025)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



Anlage G 10

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Erbbaurecht

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise -

Habichtshofring 22

22175 Hamburg



Bild 1: Frontansicht "Wohnhaus"



Bild 2: Rückansicht "Wohnhaus"



Bild 3: Frontansicht "Remise"



Bild 4: Rückansicht "Remise"

Anlage G 11

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

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

Erbbauerecht
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise -
Habichtshofring 22
22175 Hamburg



Bild 5: frontseitige Gartenfläche (Außenanlagen)



Bild 6: rückseitige Gartenfläche (Außenanlagen) mit Rasenanlage und Baumanpflanzung

... mit diverser Eingrünung



Bild 7: ... und Holz-Gerätehaus



Bild 8: Baumanpflanzung als Baumgruppe

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



Bild 9: Einfriedung als Heckenanpflanzung



Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Erbbauerecht

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise -

Habichtshofring 22

22175 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



... mit Zufahrt und Hauseingangsbereich



... Hauseingangsbereich - außen -



... offene Kfz-Stellplatzfläche im Vorgarten



... mit seitlicher Zufahrt zur Grundstücksrückseite

Anlage G 13

Gebäudeansichten

- *ISonstige* -

Erbbaurecht

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Remise -

Habichtshofring 22

22175 Hamburg

... **Ausstattungsdetails (Auszug)**

... **Fenster**



... Fenster mit Vorbaurolläden und weißen Lamellen



... Kunststofffenster

... **Terrasse**

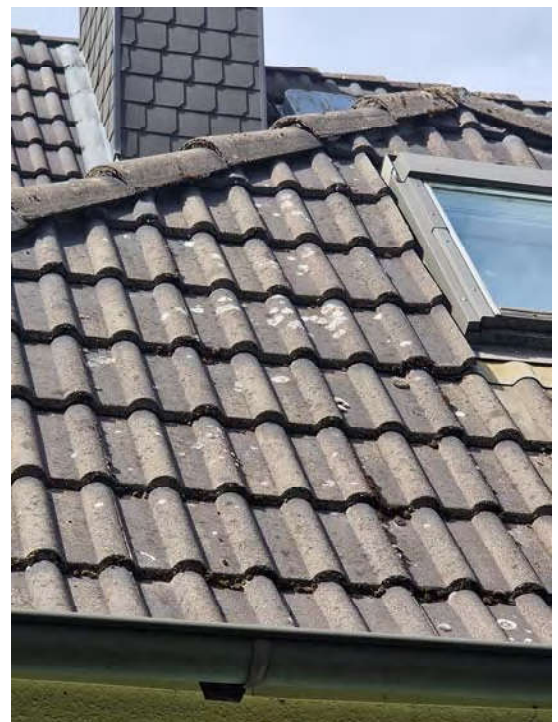


... Terrasse und niedrige Brüstung mit Holzzaun



... hölzerne Satteldachkonstruktion mit Dacheindeckung aus

...Dachflächen



...Betondachsteinen

Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WF [m ²]	BGF [m ²]	NFF
A (Einfamilienhaus)	EG	w	41,3	47,3	0,74
	DG	w	25,2	47,3	0,53
Summe A			66,5	94,6	0,64
B (Anbau/ Windfang)	Kriechkeller	w		12,5	
	EG	w	9,3	12,5	0,38
Summe B			9,3	25,0	0,38
Summe A und B			75,8	119,6	0,64

Grundstücksausnutzung		
Grundstücksgröße (Baugrundstück)		512 m ²
b.F.	<i>Gesamt</i>	0,16

Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
b.F.	Bebaubare Fläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF), ohne Ansatz der Terrasse
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche (gemäß WoFIV)

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern Anlage 2 des SW-RL)

BT 1: Haupthaus

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %
Innenwände und -türen		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden		0,5	0,5			5 %
Sanitäreinrichtungen		1				9 %
Heizung		1				9 %
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %
Summe:	0	6,3	2,7	0	0	100 %
gewogene Standardstufe:			2,30			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€/ m ² BGF]:	1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
--	------	-------	-------	---------	---------	---------

Außenwände	$(0,5 \times 23\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 216,20 €/ m ² BGF
Dach	$(1 \times 15\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 131,25 €/ m ² BGF
Fenster und Außentüren	$(0,8 \times 11\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,2 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 99,11 €/ m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 96,25 €/ m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 110,55 €/ m ² BGF
Fußböden	$(0,5 \times 5\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 47,00 €/ m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 78,75 €/ m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 78,75 €/ m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 6\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 56,40 €/ m ² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 914,26 €/ m² BGF

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern Anlage 2 des SW-RL)

BT 2: Anbau

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %
Innenwände und -türen		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden		0,5	0,5			5 %
Sanitäreinrichtungen		1				9 %
Heizung		1				9 %
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %
Summe:	0	6,3	2,7	0	0	100 %
gewogene Standardstufe:			2,30			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m ² BGF]:	1.01	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €
---	------	-------	-------	-------	-------	---------

Außenwände	$(0,5 \times 23\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 23\% \times 695 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 149,50 €/ m ² BGF
Dach	$(1 \times 15\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 90,75 €/ m ² BGF
Fenster und Außentüren	$(0,8 \times 11\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,2 \times 11\% \times 695 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 68,53 €/ m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 66,55 €/ m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 695 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 76,45 €/ m ² BGF
Fußböden	$(0,5 \times 5\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 5\% \times 695 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 32,50 €/ m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 54,45 €/ m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 54,45 €/ m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6\% \times 605 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 6\% \times 695 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 39,00 €/ m ² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 632,18 €/ m² BGF