

# GUTACHTEN

---

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

**steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung**

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)  
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)  
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Einfamilienhaus Nr. 2  
Hannenstücken 21a in 22175 Hamburg-Bramfeld  
zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024

**820.000,- EURO**

802 K 48/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / VII mit 45 Seiten zuzüglich 18 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Hannenstücken 21a in 22175 Hamburg-Bramfeld“. Typologisch handelt es sich um ein Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1995 mit 1 Vollgeschoss, Krüppelwalmdach und Kellergeschoss nebst 1 Doppelcarport. Die Gesamtanlage umfasst 2 Wohneinheiten verteilt auf 2 Baukörper („WEG Hannenstücken 21, 21a“).

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungs-Grundbuch von Hamburg-Bramfeld, Blatt 15376 und besteht aus dem 63/100 Miteigentumsanteil an dem 1.023qm großen Flurstück 1049 der Gemarkung Bramfeld, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus / SE-Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an Grundstücks-/Gartenteilflächen. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Das Haus verfügt über eine gehobene Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Zustand mit geringem Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gas-/Brennwertheizung von 2021. Die Wohnfläche beträgt rd. 178,0qm; sie ist verteilt auf 7,0 Zimmer, Küche/2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen. Nutzflächen existieren im Spitzboden und Kellergeschoss.

Es wurden keine Mietverhältnisse bekannt; das Objekt ist auskunftsgemäß vom Antragsgegner genutzt. Angaben zu Hausgeld/WEG-Verwaltung liegen mir nicht vor. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken normal gepflegt. Es sind Erschließungsbeiträge fällig.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 820.000,- € \*  
830.000,- €      nachrichtlich: ohne Sonderwerte

Kennzahlen\*: 4.607,- €/qm      Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)  
47,3 %      Bodenwertanteil, relativ  
387.935,- €      Bodenwertanteil, absolut  
51 Jahre      Restnutzungsdauer  
07.06.2024      Wertermittlungsstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Ertragswertermittlung	31
4.4 Vergleichswertermittlung	36
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>45</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts HH-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg vom 12.02.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

<b>AG HH Barmbek</b>	<b>Bramfeld / Blatt 15376 / Bestandsverzeichnis</b>
Nr. 1	63/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Bramfeld
• Flurstück	1049
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Hannenstücken 21, 21a
• Größe	1.023qm
• verbunden	mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 (sowie laut § 6 Teilungserklärung mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenteilfläche).

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 07.06.2024. Anwesend zum Termin waren die Eigentümer (Abt. I/Nr. 4.1 + 4.2), die Bevollmächtigte zu Nr. 4.2 (kurzzeitig) und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts war möglich.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen von den Eigentümern einige, tw. mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objekt-/Bauunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung von Innenfotos wurde genehmigt.



## Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

## Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

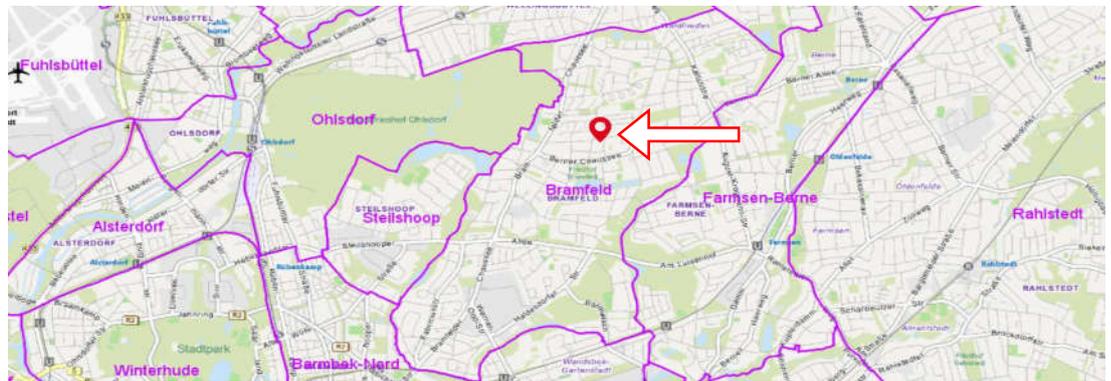


## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Bramfeld, ca. 10,1km nordwestlich des Stadtzentrums, 900m östlich der Stadtteilgrenze zu Ohlsdorf und ca. 1,1km nördlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

**Siedlungsgefüge** Der Stadtteil wird geprägt durch zahlreiche Geschosswohnhäuser aus den 1950-70er Jahren, die milieugeschützte „Gartenstadtsiedlung Hohnerkamp“, mehrere/tw. größere Gewerbegebiete (> z.B. Werner-Otto-Straße) sowie die Nähe zum Friedhof Ohlsdorf. In Bramfeld leben rd. 52.980 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen i.W. ein durchschnittliches Profil. Im Stadtteil/-zentrum und entlang der Bramfelder Chaussee befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 1,4km entfernt liegt das EKZ „Marktplatz Galerie“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bieten sich der „Nickwald“ oder der „Heidstücken-See“ an (ca. 0,6km).

**Verkehrslage** Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,8km, zur Autobahn ca. 11,3km (A1: Stapelfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 3,0km (U1: Farmsen) und zum Linienbus ca. 0,4km (617/17: Hohnerkamp). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Bramfelder Chaussee (ca. 700m); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im zentral-nördlichen Teil von Bramfeld zwischen der Gartenstadt Hohnerkamp im Norden, dem Bramfelder Friedhof im Süden und einer größeren Reihenhaussiedlung nach Westen.



Stadt-/Geobasiskarte © FHH, LGV

**Nachbarumfeld** Der „Hannenstücken“ zweigt im Norden vom Hohnerredder ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von geringer Verdichtung durch 1-geschossige Einfamilien-/Doppelhäuser meist älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken und einige neuere Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Objekt ist Teil eines um 1930 erschlossenen Siedlungsgebiets. Ca. 25m nach Westen liegt das Gelände der St. Wilhelm Kirche nebst Kita; im Umkreis von 150m befinden sich mehrere Geschosswohn-/Mehrfamilienhäuser. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbandrand teilweise vorhanden.

**Lageeinordnung** Im Bewertungsfall ist die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind nördliche Bereiche im Mandelweg sowie beiderseits vom Sauerampferweg, Bräsigweg und der Richeystraße. Ein i.W. verkehrsarmer Quartierscharakter ist positiv; nachteiliger sind das baulich etwas heterogene Umfeld und die Distanzen zu ÖPNV-/Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen bzw. eine schon recht gering ausgeprägte Zentralität.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 482,68; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine noch mittlere, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 1049 der Gemarkung Bramfeld wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.023qm und unter der Nutzungsbezeichnung „Wohnbaufläche/offen“ geführt. Es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadt- bzw. Ortsteils „Bramfeld“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Beim Flurstück 1049 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem/rechteckigem, im nordöstlichen Teil leicht abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront zum „Hannenstücken“ beträgt rd. 12m, die Breite im Bereich des Bewertungsobjekts ca. 15m; die maximale Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 71m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück 1049 ist bebaut mit 2 Wohngebäuden und 2 Carports. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 41m ab Fahrbahn Hannenstücken im westlichen, straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Die Zuwegung/Zufahrt erfolgen von Osten entlang der südlichen Grenze. Insgesamt liegen durch Vegetation tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

## Erschließungszustand

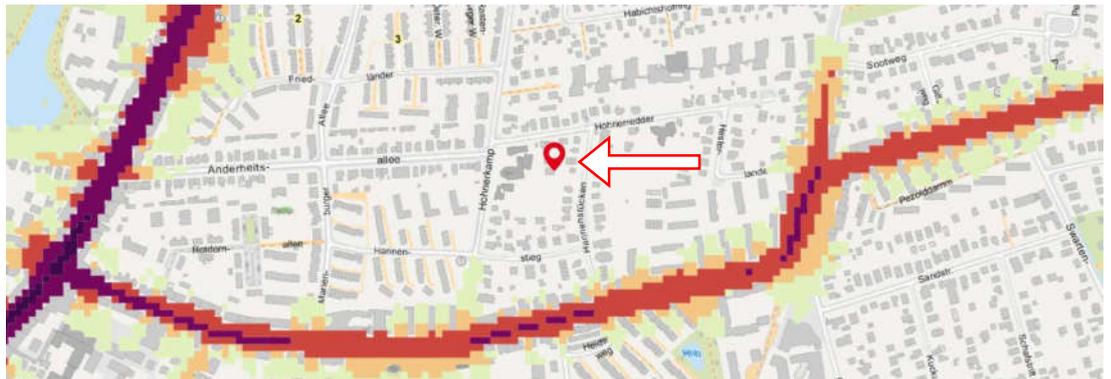
Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 31.05.2024 liegt das Flurstück 1049 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Hannenstücken“. Die Straße ist mit Asphaltbelag sowie Beleuchtung, aber ohne Gehwege ausgebaut und nicht endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind keine Sielbau-, jedoch noch Erschließungsbeiträge fällig. Vorbehaltlich der Festsetzung durch die Finanzbehörde werden ein anteiliger Beitragssatz von rd. 15,- €/qm Grundstück, Fälligkeit in 20 Jahren und ein Abzinsungsfaktor von 0,6905 (bei 2,50% Kapitalisierungszinssatz) unterstellt:

**Erschließungsbeitrag** rd. -6.000,- €



## Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 1049 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße sowie ca. 200m nördlich der mäßig frequentierten „Berner Chaussee“ (> Verbindung Bramfelder Chaussee im Westen und Pezolddamm/Karlshöhe im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

**Lärmkarte** Gemäß Lärmkarte ist für den westlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Es wird erwähnt, dass sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine Kirche mit angeschlossener Kindertagesstätte befindet, von der zeitweilig nutzungstypische Geräusche ausgehen. Diese werden nicht als wertrelevant eingestuft; sonstige Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 10,0-15,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 5m uG ein sandig-schluffiger/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Aus der Bauakte liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Weitere Erkundungen sind nicht erfolgt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht (> Seite 5).



## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 17.11.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

#### Abteilung II

#### Grundbuch von Bramfeld / Blatt 15376

---

- Nr. 4/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

#### Anmerkung

Aus der Eintragung Nr. 4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

#### Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 17.10.1995 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 16.02.2024 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 01.08.1995 bescheinigt. Diese gilt für 2 Wohnungen (verteilt auf die Gebäude „Hannenstücken 21 und 21a“).

Das Bewertungsobjekt liegt laut Aufteilungsplan (AP) im westlichen/hinteren Grundstücksteil im „Hannenstücken 21a“; es umfasst das Sondereigentum an allen Räumen des Einfamilienhauses Nr. 2. Zudem sind Sondernutzungsrechte an einer Grundstücksfläche (im AP blau markiert) sowie am Stellplatz Nr. 2 zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich des Hauses bekannt (s. Anlage 2).

Die TE ist recht kurzgefasst; bezüglich der Gemeinschaftsverhältnisse/-ordnung nimmt sie i.W. Bezug auf die gesetzlichen Vorschriften in §§10–29 WEG. Danach obliegt den Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Gebäudeteile/Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungs-bereich auf eigene Kosten; dies umfasst auch das für den konstruktiven Bestand und den allgemeinen Gebrauch erforderliche Gemeinschaftseigentum wie Dach, Außenwände, Fenster oder Installationen. Die im AP gelb markierte, gemeinschaftliche Zufahrtsfläche ist von Eigentümern der Wohnung Nr. 2 auf ihre Kosten allein zu unterhalten. Bewirtschaftungskosten des sonstigen Gemeinschaftseigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt.

Besondere Nutzungs-/Gebrauchsregeln bestehen bzw. ergeben sich aus der TE m.A.n nicht; es wurde keine Hausverwaltung bestellt/mitgeteilt.



## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 1049 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Bramfeld“
• Ausweisung	W – I – o
• Feststellung	14.01.1955
• Planrecht	i.V.m. Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F.v. 08.06.1938

**Zulässige Vorhaben** Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise; es sind keine Baukörperbegrenzungen ausgewiesen oder Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen gemäß Legende zum BS-Plan nicht.

Nach §10 (4) BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie u.U. bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe. Laut Bauprüfdienst 7/2016 schließt ist der Begriff „Wohnbedürfnisse“ auch solche Nutzungsarten ein, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden können bzw. mit ihm verträglich sind. Zur Konkretisierung können die §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Im Übrigen ergeben sich die bebaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nach der BPVO i.V.m. festgesetzten Grenzabständen gemäß Baustufentafel zu §11 (> Bauwich: 2,50m / bebaubare Fläche: 2/10).

Bauvorhaben unterliegen der Einzelfallentscheidung von Fachbehörden; m.A.n. besteht durch die Bestandsbebauung keine wesentliche Unter-/Übersausnutzung. Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

## Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale bzw. Städtebauliche Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO wurden nicht bekannt. Das Flurstück 1049 befindet sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; es gilt jedoch die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 als Baudenkmal oder Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

### 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

#### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 09.04.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Hannenstücken 21 / 21a
• 07.1936 (01964/36)	Genehmigung/Errichtung Wohnhaus Hannenstücken 21 (SE1) (Gebrauchsschein: 21.04.1937)
• 07.1995 (00285/95)	Genehmigung/Errichtung Wohnhaus Hannenstücken 21a (SE2) (Eine Fertigstellungsmitteilung lag in der Bauakte nicht vor; laut einer Bauanzeige wurde am 17.07.1995 mit dem Bau begonnen)
• 08.2003 (00460/03)	Genehmigung/Errichtung Doppelcarport Hannenstücken 21a (SE2)
• 04.2007 (00170/07)	Genehmigung/Errichtung eines Zimmers Hannenstücken 21 (SE1)

**Anmerkung** Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück vor. Für die o.g. Genehmigungen wurden keine hier relevanten Befreiungen/Ausnahmen vom Planungsrecht erteilt.

#### Baulastenverzeichnis

Für o.g. Flurstück ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 13.04.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß vom Antragsgegner genutzt und nicht vermietet. Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder Mietverträge liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 2 jeweils freistehende Einfamilienhäuser sowie 2 Carports; das Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 liegt im westlichen Grundstücksteil, stammt aus dem Ursprungsbaujahr um 1995, umfasst 1 Vollgeschoss, teilweise ausgebautes Krüppelwalmdach, Vollkeller sowie einen Doppelcarport.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts ebenso. Dachstuhl/-eindeckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Die folgende Beschreibung bezieht sich nur auf Bereiche des SE-Nr. 2.



Luftbild © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude/Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch zwei Gauben gegliedert. Die Fassadenansichten sind in hellem, rauhem Verblendstein (Kalksandstein o.ä.) bzw. Schiefer-/Schindelplatten (Schornstein) ausgeführt.



**Fassade/Rohbau** Außenwände: 41,0cm (= 17,5cm Mauerwerk + 12,0cm Dämm-/Luftschicht + 11,5cm Verblendstein). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Kellerwände: 36,5 cm KS-Mauerwerk auf Massivfundamenten. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion über KG/EG (laut Bauakte: 5/7cm Trittschallschutz + 4,0cm Estrich) bzw. als Holzbalkendecke (über DG).

**Dach/-indeckung** Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit 45° Neigung/75cm Drempe, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachraum/-ausbau der unteren Ebene zu Wohnzwecken und mit 16cm Mineralwolle/Dämmung (laut Akte). Spitzboden mit Dämmung und Ausbau zu Abstell-/Lagerzwecken.

**Fenster** Wohnräume mit Kunststoffrahmen von 1995 bzw. Isolierverglasung i.W. von 2021 (Dreh-/Kippflügel mit Quersprosse). Es existieren eine 2-flügelige Fenstertür zur Gartenterrasse und eine Fenstertür mit Brüstungs-/Metallgitter im DG.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige Kunststoff-/Rahmentür mit Isolierglasfüllung von ca. 1995, Sprossen und Zierleisten/Kassette. Haupttreppe zum DG als Holzwangenkonstruktion in Pitchpine (Stufen mit Vinylbelag; Stabgeländer und Handlauf in Holz).

**Sonstige Bauteile** 1 Dreiecks- bzw. 1 Satteldachgaube mit Betondachsteindeckung

### 3.1.2 Innenausbau (SE-Nr. 2)

---

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit hellgrauen Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden und Rauhfasertapete/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhausflur (DG) mit Fertigparkett (Buche, Dielenverband), Wand-/Deckenbelag wie vor und Kunststofffenster.

**Innentüren** Zimmertüren als leichte, glatte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Furnierbeschichtung in Holzoptik und in glatten Zargen; im EG tw. mit Blei-/Glasfüllung und zwischen Elternschlafzimmer-Ankleide als Falttür in Kunststoff (DG).

**Oberflächen** Wohnräume mit hellgrauem Naturstein-/Granitfliesenboden (EG) bzw. Fertigparkett (s.o.) und Rauhfasertapete/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

**Sanitär** Nasszellen mit Granitfliesen- bzw. weißem Keramikfliesenboden (DG), weiße Keramikfliesen als Wandschild (umlaufend raumhoch, sonst Rauhfasertapete/Anstrich) und mit mittlerer Ausstattung: Duschtasse mit Kabine (EG+DG), eingeflieste Wanne (DG), Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken und übliche Armaturen.

**Küche** Ausbau mit Granitfliesenboden, Keramikfliesenwandschild im Arbeitsbereich (sonst Tapete/Anstrich) und mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen/Unter-/Oberschränke mit Kunststoffbeschichtung, Spüle in Kompositmaterial und übliche Elektrogeräte.



**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung über Gas-/Brennwertheizung (Vaillant ecotech, Bj. 2021) sowie raumluftunabhängigen Kamin im Wohnzimmer. Ausbau mit Fußbodenheizung im EG sowie Konvektor- bzw. in Bädern zusätzlich mit Röhrenheizkörper (DG) und Steig-/Leitungen i.W. als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über die Zentralheizung mit Speicher (Bj. 1995). Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

**Elektro/Lüftung** Hauptanschluss im KG; Unterverteilung mit Automatenicherungen/Schrank, Unterputzinstallation (KG: tw. Aufputz), Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion und mit besserer Ausstattung/guter Schalter-/Steckdosenanzahl. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung; Küche mit Dunstfilter.

**Nebenflächen** Keller: Zugang vom EG- bzw. Treppenhausflur über Massivtreppe mit gefliesten Stufen; Ausbau i.W. mit hellem Keramikfliesenboden bzw. Auslegware/Nadelfilz in 2 Räumen, Anstrich an Mauerwänden/Betondecke (tw. Putz/Panelbretter), Spantüren, Konvektorheizkörpern (tw.) und mit isolierverglasten Kunststofffenstern. Im Heizungskeller existieren eine Duschtasse ohne Spritzschutz, ein Handwaschbecken und eine Hebepumpe.

Spitzboden: Zugang vom DG-Flur über Einschub-/Holzleiter; Ausbau zu Abstellzwecken mit Holzdielenboden, 1 Dachflächenfenster und Zwischensparrendämmung (tw. mit Dampfbremse, aber ohne Bekleidung an Dachschrägen).

**Sonstige Bauteile** Elektrische Außenrollläden in Kunststoff, Markise an Gartenterrasse, Kellerlichtschächte in Kunststoff mit Metallgitter, Wohnzimmer-/Kaminbausatz mit keramischer Verkleidung, WLAN-steuerbares Deckeneinbau-Lautsprecher/-system (Bang & Olufsen), Fenster-schlösser, Ankleide-/Einbauschränke und nutzungstypisches Zubehör in Bad/Küche.

### 3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

---

#### Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/-leitungen zur Hausversorgung, Einfriedungen (niedrige Metallpforte, 2-flügeliges Metalltor, Stabmatten-/Holzlattenzäune, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze bzw. tw. größerer Laub-/Baumbestand und mit Waschbetonplatten/Betonsteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** Eingangspodest mit 2 Waschbetonstufen und Vordach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung, Gartenterrasse mit Betonsteinplatten, kleiner Teich, Regenwassernutzungsanlage, Ringdrainage und Beleuchtung mit Bewegungssensoren.

**Nebengebäude** Im Bereich des Sondernutzungsrechts: Doppelcarport in Metallkonstruktion mit gewölbter Trapezblecheindeckung, Gartenschuppen in Holzkonstruktion sowie ein Pavillon mit Zeltdach in Holzkonstruktion und Holzfenstern/-tür mit Isolierverglasung.



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1995 Ursprungsbaujahr (SE-Nr. 2)
- 2003f Carport (SE-Nr. 2)
- 2021 Erneuerung/Modernisierung Fensterscheiben, Heizung, Installationen

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

**Gebäude/-ausbau** Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres bzw. der letzten bekannten Baumaßnahmen. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohre stammt vermutlich aus der Zeit um 1995. Es waren recht deutlicher Flechtenbewuchs an Betondachsteinen und mehrere lose Schindeln am Schornstein, aber keine größeren Schäden erkennbar. Laut Akte/einsehbaren Bereichen existiert eine Dachdämmung in baujahrestypischer Stärke.
- An den Fassaden sind übliche/geringe Witterungsspuren erkennbar. Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert. Die Fensterrahmen sind von 1995 bzw. die Verglasungen von 2021 und wärmetechnisch noch zeitgemäß.
- Die Haupteingangstür von ca. 1995 weist wenige/übliche Gebrauchsspuren auf und entspricht sicherheits-/wärmetechnisch noch heutigen Anforderungen. In Treppenhaus/-fluren sind wenige Gebrauchsspuren sowie isolierverglaste Fenster vorhanden; die Oberflächengestaltung ist etwas älter, aber noch zeitgemäß.
- Die Raumboflächen und Innentüren im SE-Nr. 2 weisen geringe Gebrauchsspuren auf; im gartenseitigen DG-Schlafzimmer existiert nahe der Fenstertür ein kleinerer Wasserschaden am Fertigparkett. Die Oberflächengestaltung ist etwas älter (> Rauhfaser tapete, furnierte Türblätter in Holzoptik), aber noch lagegerecht/marktgängig.



- Die Sanitärausstattungen im SE-Nr. 2 stammen aus älterer Zeit (ca. 1995f) und sind an Raumbooberflächen/Wandfliesen nicht mehr marktgängig. Dies gilt v.a. für die unterstellte Folgenutzung durch Eigennutzer. Im DG-Bad existiert leichter Schimmelbefall im Bereich der Dusche/Decke; größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten inkl. der Elektrogeräte sind aus älterer Zeit (ca. 1995f).

**Installationen** Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; Hauptanschlüsse, Grund-/Strangleitungen/Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro (inkl. Sicherungen) sowie Heizkörper sind vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Der Heizkessel, die überwiegenden Fensterverglasungen im EG/DG sowie das Einbau-/Soundsystem wurden auskunftsgemäß um 2021 erneuert/überarbeitet. Über defekte Klein-/Elektroteile hinaus wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

**Sonstiges** Keller: Der einsehbare Ausbau stammt vermutlich aus älterer Zeit und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf; eine Deckendämmung existiert nicht. Am Sockel mehrerer Außen-/Innenwände waren Feuchtigkeitsspuren/Ausblühungen vorhanden (Ursache ungeprüft); sonstige baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.

Dach-/Spitzboden: Der Ausbau ist einfacher/älter und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Die Dampfbremse ist an diversen Stellen brüchig (Ursache ungeprüft; vermutlich Materialermüdung/Weichmacherverflüchtigung).

Außenanlagen: Garten-/anlagen und Carport befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

**WEG/Beschlüsse** Etwaige Protokolle von Eigentümersammlungen oder Angaben zur Erhaltungsrücklage wurden nicht zur Verfügung gestellt. Größere, geplante Instandhaltungsmaßnahmen an Bereichen des Gemeinschaftseigentums wurden nicht bekannt.

### 3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

---

#### Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Wertabschlag entsprechend seiner (tatsächlichen) Beseitigungskosten.



Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung und der Objektart; es ist zudem zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand unterliegt einem Marktfaktor. Dagegen erfordern baualterstypische Gebrauchsspuren keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

**Gesamtbeurteilung** Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen normal gepflegten Eindruck; ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist mir unbekannt. Es wird unterstellt, dass Investitionen an Grundstück, Gebäudehülle und Installationen im Bereich der Sondereigentume/Sondernutzungsrechtsflächen ausschließlich von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Größerer Reparaturbedarf z.B. an Grundleitungen wurde mir nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem recht guten Instandhaltungszustand; Schäden wurden an der Dampfbremse im Spitzboden bekannt. Sonstiger/kleinerer Reparaturbedarf ist in der Alterswertminderung berücksichtigt. Für (m.A.n. baualterstypische) Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss erfolgt hier kein Wertabschlag; eine Sanierung halte ich im Bewertungsfall nicht für Ertrags-/Nutzwertwirksam bzw. wirtschaftlich und nicht für marktgerecht.

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad i.W. durchschnittlich, an Fenstern und Heizung recht gut. Eine wirtschaftliche Überalterung besteht m.A.n. in den Sanitärräumen; hier sind Maßnahmen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (anteilig) eingepreist.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Dampfsperre (Instandsetzung)	1,00	2.500 €	2.500 €
• Sanitärräume/Raumoberflächen (disponibel)	0,53	3.000 €	1.590 €
Summe		=	4.090 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,53
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,25	0,06
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

**Wertminderung, gerundet (= 28,- €/qm) -4.000,- €**



## 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

### 3.3.1 Flächen

#### Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrisseebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

**Bestandszahlen** Die Bauakte enthielt Grundrisse zum Gebäudeabschnitt „Neubau/SE-Nr. 2“ mit recht detaillierten Maßketten und Berechnungen/Aufstellungen zur Wohn- bzw. Nutzfläche. Danach wird die Wohnfläche nach Putzabzug mit rd. 177,95qm (unter Berücksichtigung der Dachschrägen) und die KG-Nutzfläche mit 96,54qm beziffert. Die Eigentümer haben keine Angaben zur Wohn-/Miet-/Nutzfläche gemacht.

**Flächenansätze** Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Tw. sind kleinere Strukturänderungen erfolgt; flächenrelevante Abweichungen des Baubestands wurden mir nicht bekannt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

• Die Grundflächen des Kellergeschosses und des Spitzbodens erfüllen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Höhe, Belichtung/Belüftung bzw. Erschließung/Rettungswegen und sind nicht für Wohnzwecke genehmigt. Die Flächen werden hier ausbau-/nutzwertabhängig nicht als Wohnfläche bewertet, sondern unter Berücksichtigung der Dachschrägen/Raumhöhe anteilig auf die Nutz- bzw. Bruttogrundfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		180 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		328 qm
• Bruttogrundfläche/SE-Nr. 2 (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		381 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,32
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,18
• Wohnfläche (rd.)	54,9%	178,0 qm
• Nutzfläche (KG+SB, rd.)	45,1%	146,5 qm
Summe	100,0%	324,5 qm
Nutzfläche, sonstiges (Neben-/Gartengebäude, rd.)		18,3 qm
<b>Wohn-/Mietfläche</b> (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		<b>178,0 qm</b>



## 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1995 mit 2 Wohngeschossen (EG/ausgebautes DG) und Vollkeller. Es umfasst rd. 178qmWF verteilt auf 7,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

**Aufteilung** Die Gebäudegrundrisse (SE-Nr. 2) sind über Geschosstrepfen, kleine Vorräume im EG/DG sowie Innenflure strukturiert bzw. erschlossen. Der Wohnraum ist mit dem Esszimmer verbunden und i.W. nach Westen ausgerichtet; hieran schließt eine Terrasse an. Die Küche ist nach Osten/zum Eingang orientiert und vom Flur zugänglich. Im EG ist ein recht großes Duschbad vorhanden. Von einem DG-Schlafzimmer ist ein Ankleide-/Schrankraum erreichbar. Abstellflächen existieren im Spitzboden (Leiterzugang) und im Keller (ohne Außenzugang); hier befindet sich u.a. ein größerer Raum mit Fenstern und Beheizung.

**Nutzwert** Bewertungsobjekt ist ein Einzelwohnhaus mit baujahrestypischen, i.W. konventionellen Stilelementen in noch mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen recht hohen Versiegelungsgrad auf. Der Eingangsbereich wirkt durch den Doppelcarport etwas beengt.

Das Objekt verfügt über eine gehobene Ausstattung, eine etwas überdurchschnittliche Wohnfläche und genügt höheren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist tw. recht großzügig. Aus typologischer Sicht sind normal bis gut bemessene Wohn-/Schlafbereiche, guter Bewegungsraum in Bädern und baujahresübliche Raumhöhen vorhanden. Die Wohnräume sind i.W. durchschnittlich belichtet; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Die Aussichten sind von Vegetation/tw. Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Garten-/Terrassenflächen mit recht gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang) sowie ein Doppelcarport. Die strukturelle Konzeption ist etwas älter, aber i.W. noch marktgerecht:

- Konventionelle/etwas ältere Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische, tw. offene Raumfolgen/-proportionen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,47-2,50m (EG/DG; Gauben: 2,16m) / 2,42m (SB, max.) / 2,24m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. objekt-/größenbedingt erhöht. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

**Gesamtbeurteilung Nutzwert**

**etwas überdurchschnittlich**



## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1995 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 51 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 29 Jahren Baualter).

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2021	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2021	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	-	0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0
<b>Summe</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					<b>3,5</b>

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** **51 Jahre**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des § 194 BauGB sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäudedefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung (stützend) herangezogen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf [geoportal-hamburg.de/boris](http://geoportal-hamburg.de/boris) wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Reihemittelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	750qm / -
• Richtwertgrundstück	Hannenstücken 19
• BRW-Nr.	011 33 149

**Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 625,77 €/qm**

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der EFH-Richtwert „011 33 149“ wie folgt entwickelt: 01.2023: 734,- €/qm; 01.2022: 820,- €/qm; 12.2020: 647,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamt-/Flurstück 1049 angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von rd. 644,49qm (=1.023qm x (63/100)).

Diese Fläche entspricht nicht exakt dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 2 am Gemeinschaftseigentum bzw. der zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche (SNR), die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist. Anhand des Aufteilungsplans ergibt sich vielmehr eine Gebäude- und Freifläche von rd. 550qm bzw. zuzüglich des Anteils an der gemeinschaftlichen Zufahrt ein Gesamtanteil von rd. 622qm (= 550qm + (114qm x 63/100)).

Da Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart bzw. Gebäudestellung abhängen, sind die Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche (SNR: 550qm) und bezogen auf die Bauart als freistehendes Einzelhaus zunächst 679,16 €/qm.

Da der Anteil an der Zufahrt (72qm) nicht dem Nutzwert von Wohnbauland entspricht und keine Richtwerte für private Verkehrsflächen vorliegen, halte ich in Anlehnung an den Wertansatz für öffentliche Straßenverkehrsflächen (laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz maximal 20% vom Wohnbaulandwert eines in gleicher Lage belegenen, unbebauten Grundstücks) 200,00 €/qm für marktgerecht; dies entspricht rd. 29,4% des o.g. Wohnrichtwerts.

**Lageanpassung** Die Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung erforderlich.

**Nutzungspotentiale** Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine typologische Alternative zu Bestandsbebauung besteht gemäß BS-Plan nicht. Zusammenfassend wird als nutzungsspezifischer Bodenwert angesetzt:

• SNR-Haus (679,16 €/qm x 550qm)	373.538,00 €
• Zufahrtsfläche (200,00 €/qm x 72qm)	14.400,00 €
Summe	387.938,00 €

**Bodenwertansatz (SE-Nr. 2: 387.938,00 € : 622qm Grundstücksanteil) 623,69 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung (EFH)

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **625,77 €**

---

**1. Eingangsdaten**

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	750,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	622,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	623,69
Ausgangswert ( €/qm )		625,77
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	623,69
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	623,69
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	623,69

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	0,00
Ausgangswert ( €/qm )		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung ( €/qm )	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	387.935,2
Grundstücksflächenanteil ( qm )		622,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	623,69
Sonstiges ( € )		0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **387.935,2 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>387.935 €</b>
--------------------------------------------------------	---	------------------



## 4.2 Sachwertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

---

#### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH	381qm	100,0%	2.798,- €/qm	2.798,- €/qm
-	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
<b>Gesamt, rd.</b>	<b>381qm</b>	<b>100,0%</b>		<b>rd. 2.798,- €/qm</b>
Plausibilisierung: (2.798,- €/qm x 381qmBGF) : 178,0qmWF =				rd. 5.889,- €/qmWF

#### Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

**Baunebenkostenzuschlag (17% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag) 0,0%**



## Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

**NHK-Zuschläge** Ein Bauteil-Zuschlag wird nicht angesetzt; das Bewertungsobjekt ist über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Der Kamin wird mit 2.500,- € berücksichtigt; für die sonstigen Einbauten ist m.A.n. kein Zeitwertansatz marktgerecht.

**Außenanlagen** Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; ein Zeitwert-Zuschlag vom Gebäudesachwert für Bauteile ist für den Doppelcarport, den Pavillon und die Regenwassernutzungsanlage anzusetzen/marktgerecht.

<b>Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen</b>	<b>0,- € / 0,- € / 2.500,- €</b>
<b>Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)</b>	<b>2,5 %</b>

## Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 538 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „1-(RND / Übliche Gesamtnutzungsdauer)“ und beträgt:

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,3625</b>
-----------------------------------	---------------

## Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



**Objektspezifische Marktanpassung** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 600,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) <sup>0,1902</sup> (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0813
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) <sup>-0,3558</sup> (1.087.087,- € / 915.202,- €)	x	0,9406
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 35,69%)	x	0,8676
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 622qm / 600 qm) <sup>-0,1138</sup>	x	0,9959
• Stadtteilfaktor	(Bramfeld)	x	0,9560
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse ab 1990)	x	1,0180
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 51 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=178,0qm/120qm) <sup>0,3881</sup>	x	1,1654
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (3,50 - 2,32) (IST-Punkte = 3,50; Mittel BJ-Klasse 1990-99 = 2,32)	x	1,0090
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier ca. 50%)	x	1,0340
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn freistehend/Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,77

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Mittel der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung des Nutzwerts bzw. der strukturellen Verhältnisse (> Abschnitt 3.4) wird angesetzt:

**Sachwert-/Marktanpassungsfaktor** **0,80 / -20,0 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

**Wertmindernd** (Erschließungsbeitrag/Abschnitt 2.1 + Investitionsbedarf/Abschnitt 3.2.2) **-10.000,- €**



## 4.2.3 Sachwertermittlung

<b>I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen</b>		=	<b>1.066.038 €</b>
		H21a	
NHK ( €/qm/m <sup>3</sup> )		2.798	
<b>BGF / BRI ( qm/m<sup>3</sup> )</b>	x	381	
Besondere Bauteile ( € )	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		1.066.038	
<b>1. Altersminderung ( € )</b>		=	<b>-386.439</b>
GND ( Jahre )		80	
RND ( Jahre )		51	
Alterswertminderungsfaktor		0,3625	
<b>2. Besondere Zeitwerte ( € )</b>		=	<b>2.500</b>
Bauteile ( € )		0	
Einrichtung ( € )		2.500	
<b>3. Außenanlagen ( € )</b>		=	<b>17.052</b>
Zeitwert-Anteil (%)		2,5	
<b>II. Gesamt-/Zeitwert</b>		=	<b>699.152 €</b>
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
<b>III. Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>1.087.087 €</b>
Gesamtzeitwert der Anlagen ( € )			699.152
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 35,7% )	+	387.935	
<b>IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>869.670 €</b>
Vorläufiger Sachwert ( € )			1.087.087
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,800	
Zwischensumme		869.670	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0	
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		=	<b>-10.000 €</b>
Werterhöhend ( € )			0
Wertmindernd ( € )			-10.000
<b>Sachwert</b>		=	<b>859.670 €</b>
<b>Sachwert, gerundet</b>		=	<b>860.000 €</b>



## 4.3 Ertragswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten  
= Grundstücksreinertrag  
- Bodenwertverzinsung  
= Gebäudereinertrag  
x Barwertfaktor  
= Gebäudeertragswert  
+ Bodenwert  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

### 4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

#### ■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

**Mietrecherche** Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland/IVD und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mietspiegeltabelle gibt neben dem arithmetischen Mittel auch die 2/3-Spanne der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung und in Einzel-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und tatsächlich erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mietpreise von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar.



## Mietansatz

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Nebenflächen) ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M4“)	ab 91qm	9,13	14,50
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	10,90	18,19	11,60	-10,6%	11,60
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	13,06	0,7%	13,06
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	9,80	16,90	12,30	-5,2%	12,30
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	14,04	8,2%	14,04
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	11,29	19,41	14,90	14,9%	14,90
mcmakler (WHG, alle Größen)	10,68	12,85	11,48	-11,5%	11,48
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	12,29	18,05	13,42	3,5%	13,42
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)</b>			<b>12,97</b>		<b>12,97</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,10	1,27
Unter-/Obergrenze				11,70	14,24
Mietspanne; €/qm					2,53

### I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,00	0,00
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	0,00	0,00
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	1,00	0,51
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,50	0,19
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	1,00	0,51
Summe Zu-/Abschläge			1,20

### II - Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (EFH+Garten), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	15,0%	1,95
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-5,0%	-0,65
Summe Zu-/Abschläge		1,30
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		2,50
<b>Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)</b>		<b>15,47</b>

Im Gutachten orientiert sich der Mietansatz an den Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage-/Nutzwertmerkmale, der o.g. Recherchedaten und des Zielbaumverfahrens halte ich als größenangepasste Miete (inkl. Carport) für angemessen:

**Mietansatz / Monat (nettokalt) 2.350,- € (= 13,20 €/qm)**



## Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

**Betriebskosten** Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € (= rd. 2,00%) angesetzt.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 564,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

**Instandhaltung** Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 13,80 €/qm angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

**3.570,- € / 12,7 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen den Marktfaktor dar, der Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei strukturellen Risiken und längerer Restnutzungsdauer.

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Für Einzelwohnhäuser liegen vom Gutachterausschuss Hamburg keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; ersatzweise wird eine Formel, die auf dem Zinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe basiert, herangezogen [L4]. Da sich für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnitts-/Normobjekt ergeben können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Nachfrage und unterstellter Modernisierungsgrad positiv für das Risikoprofil; Ertragssituation und Entwicklungspotential werden neutral für die Renditeerwartung eingestuft. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,50%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH	(%, Modellvorgabe)				4,37
Lagefaktor	(= 1.050 €/qm BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) <sup>-0,2820</sup>	x			1,013
Altersfaktor	(= 29 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0)	x			1,012
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0)	x			1,000
Stadtteilfaktor	(= Bramfeld (Modellvorgabe)	x			1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2024; Modellvorgabe)	x			0,969
					= 4,34
LSZ EFH (GAA-Formel; %)	(= 0,85 x LSZ-MFH (= 4,34 %) - 0,53%)				= 3,69
LSZ-EFH	= 3,69%		Zinsspanne		1,50
Risikofaktoren/Anpassung					
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert	
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	-1,50	-0,56	
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe)	20%	-1,00	-0,30	
Modernisierungsrisko	(Überalterung von Gestaltung/Grundrissstruktur)	10%	-1,50	-0,23	
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00	
Laufzeitrisiko	(Entwicklungspotentiale/Restnutzungsdauer)	25%	0,00	0,00	
		100%	=	-1,09	
LSZ-EFH Näherung	(%, objektspezifisch)				= 2,60

Ausgehend vom o.g. Einfamilienhaus-Formelzinssatz (3,69%) ist das Ergebnis der Ableitung für den Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt-/Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz** **2,50 %**



### 4.3.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>						=	<b>28.200 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
SE2	100,0%	178,0	x 13,20	=	2.350,0		
STPL inkl.	0,0%	0 stk	x 0,00	=	0,0		
	100,0%	178,0	13,20		2.350,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € )	-12,7 %	=	-3.570
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,0 %	= 550
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	= 564
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	8,7 %	= 2.456
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € )		=	24.630
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € )		=	-9.698
Liegenschaftszinssatz ( LSZ in % )			2,50
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € )	x		387.935

<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>14.931 €</b>
---------------------------------------------	---	-----------------

<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>427.722 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen ( € )		14.931
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 51	x 28,646

<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>	=	<b>815.657 €</b>
Gebäudeertragswert ( € )		427.722
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € )	+	387.935
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0

<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>-10.000 €</b>
Werterhöhend ( € )		0
Wertmindernd ( € )		-10.000

<b>Ertragswert</b>	=	<b>805.657 €</b>
--------------------	---	------------------

<b>Ertragswert, gerundet</b>	=	<b>806.000 €</b>
------------------------------	---	------------------



## 4.4 Vergleichswertermittlung

---

### 4.4.1 Verfahrensgrundsätze

---

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebäudefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

### 4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche, ein Stadtteilmfaktor das Ursprungsbaujahr, die Gebäudetypologie, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschusses hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

**Gebäudeverhältnisse** Als gewogenes Ursprungsbaujahr wird 1995 analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; bautypologisch existiert ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Beurteilung der Ausstattung bzw. der Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

**Aktualisierung** Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2024).

**Nutzwert** In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichts-lagen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den Nutzwert in Anlehnung an das Sachwertverfahren eine Anpassung (+3,0% / > Abschnitt 3.4) sowie zusätzlich für den Doppel-Carport (+5.000,- €). Als Grundstücksfläche ist für diese Formel die Fläche nach Abschnitt 4.1 (622qm) maßgeblich; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen (-10.000,- €).



### 4.4.3 Vergleichswertermittlung

**I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 4.459,84 €**

**Ausgangswert €/qm 5.355**

Lagefaktor			
(BRW2020 bei 1.000qm =	600 / 630	) <sup>0,6798</sup>	= 0,967
Altersfaktor			
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter	29	)	= 1,003
Grundstücksgrößenfaktor			
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche	622	)	= 1,003
Baujahresfaktor		BJ-Klasse 1990-99	= 1,000
Kellerfaktor		(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor		(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,000
Ausstattungsfaktor		(0,8452+0,0516*AS-Stufe 3,39)	= 1,020
Ecklagenfaktor		(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor		(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor		(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosszahlfaktor		(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor		(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,011
Solarenergiefaktor		(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor		(Wohnungseigentum)	= 0,916
Stellungs-/Bauart-Faktor		(Freistehendes EFH)	= 1,000
Stadtteilfaktor		(Bramfeld)	= 0,964
Aktualisierungsfaktor		(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor		(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,802, sonst	178,0 / 120	) <sup>-0,2855</sup>	= 0,894

**II. Vergleichswert (vorläufig) = 817.667 €**

Spezifischer Gebäudefaktor (€)		4.459,84
Objektgröße / qmWF	x	178,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	1,030

**III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -5.000 €**

Werterhöhend (€)	0,6%	=	5.000
Wertmindernd (€)	-1,2%	=	-10.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0%	=	0

**Vergleichswert = 812.667 €**

**Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 813.000 €**



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

**Sachwert** Für das Sachwertverfahren standen differenzierte, regionale Bodenrichtwerte, Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor zur Verfügung.

**Vergleichswert** Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

**Ertragswert** Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Mietdaten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sach- und dem Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein ähnlich maßgebliches Gewicht beigemessen; der Ertragswert dient hier der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		860.000,- €
• Vergleichswert	-5,5 %	813.000,- €
• Ertragswert	-6,3 %	806.000,- €
<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>4.719,- €/qm</b>	<b>840.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)</b>	<b>4.774,- €/qm</b>	<b>850.000,- €</b>



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### 5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

---

#### ■ Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.774,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Bramfeld im Jahr 2023 i.M. 488.000,- € (= 3.754,- €/qm bei rd. 130qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1990–1999 in mittlerer Lage“ werden 5.691,- €/qm genannt (Spanne aus 15 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.438,- bis 9.473,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für (knapp) mittlere Stadtteillagen, wonach i.M. etwa 4.000,- bis 6.000,- €/qm resultieren [L10]. Insgesamt bestätigen die Vergleichsdaten das Bewertungsergebnis m.A.n. als plausibel und im Hinblick auf die Lage- bzw. Objektverhältnisse (> Wohnungseigentum, Grundstücksanteil etc.) als angemessen.

### 5.2.2 Wohnwertverfahren

---

#### ■ Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel für Hamburg durchgeführt. Dabei werden bestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem Mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie zu durchschnittlichen Gebäude-/Grundstücksverhältnissen werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand eines empirischen Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2];  $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$ ) berücksichtigt. Analog zum Vergleichswertverfahren erfolgen Korrekturen für den Nutzwert (+3,0%) sowie zusätzlich aufgrund des Carports.
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -48.000,- € bzw. -5,65% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



## Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.630	-3,0 %	3.521 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	4.128	-3,0 %	4.004 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.960	-3,0 %	4.811 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	6.715	-3,0 %	6.514 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	2,74
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		61,3 Pkt.

<b>1 - Lage</b>	<b>3,00</b>		<b>55,0 %</b>	<b>30,6</b>
Beliebtheit der Stadtteillage	3,00	5,0	30,0	16,7
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,00	5,0	10,0	5,6
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8

<b>2 - Gebäudetyp</b>	<b>2,63</b>		<b>20,0 %</b>	<b>12,8</b>
Bauart / Repräsentationswert	2,50	6,0	7,50	5,0
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,50	6,0	5,00	3,3
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8
Außenanlagen / Garten	2,50	6,0	2,50	1,7

<b>3 - Ausstattung</b>	<b>2,27</b>		<b>25,0 %</b>	<b>17,9</b>
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3
Raumoberflächen	2,50	6,0	2,50	1,7
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,00	7,0	2,50	1,9
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6
Bes. Einbauten / Zubehör	2,00	7,0	2,00	1,6

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie					=	4.004,16 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		45 Pkt.		4.004 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.		4.811 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.				

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale					+	656,84 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)			=	807 €		
Preisdifferenz entspricht je Punkt	807 /	20,00	=	40,35 €		
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	61,28	=	16,28 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen					+	-154,81 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				4.661 €		
Anpassung: ( Carport (5.000,- € : 178qm)			=	28,09 €		
Anpassung: Baujahresklasse		0,0 %	=	0,00 €		
Anpassung: Modernisierungsgrad		0,0 %	=	0,00 €		
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		3,0 %	=	139,83 €		
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		0,9308	=	-322,73 €		
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	178,00 qm =	4,46				
"Y 2" / WF Standard	125,00 qm =	4,80				

<b>Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)</b>				<b>4.506,19 €/qm</b>
----------------------------------------------------	--	--	--	----------------------

<b>Marktpreis / IVD</b>	<b>178,00 qmWF =</b>	<b>802.000 €</b>
-------------------------	----------------------	------------------



## 5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

### Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 802.665,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -47.335,- € bzw. -5,57%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=										3,50%
<b>Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)</b>		<b>802.665 €</b>										
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										60.200 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												862.865 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK							
	0,0%	0,0%		28.200 €	12,7%							
Änderungsraten/Jahr			1,50%	2,0%	3,0%							
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			<b>387.935 €</b>		474.930 €							
Eigenkapital			30,0%		258.859 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,40%		20.536 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		12.080 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			604.005 €		462.942 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		32.616 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	28.200	28.764	29.339	29.926	30.525	31.135	31.758	32.393	33.041	33.702		
BWK	-3.581	-3.689	-3.800	-3.913	-4.031	-4.152	-4.276	-4.405	-4.537	-4.673		
Reinertrag	24.619	25.075	25.540	26.013	26.494	26.983	27.481	27.988	28.504	29.029		
- Zinsen	20.536	20.125	19.701	19.262	18.808	18.338	17.853	17.351	16.832	16.295		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	4.082	4.950	5.839	6.751	7.686	8.645	9.629	10.638	11.672	12.734		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	4.082	4.950	5.839	6.751	7.686	8.645	9.629	10.638	11.672	12.734		
- Tilgung	12.080	12.491	12.916	13.355	13.809	14.278	14.764	15.266	15.785	16.321		
Summe	-7.998	-7.541	-7.077	-6.604	-6.123	-5.633	-5.135	-4.628	-4.112	-3.588		
Abzinsung	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709		
Barwert T0	-7.727	-7.040	-6.383	-5.755	-5.155	-4.582	-4.036	-3.515	-3.017	-2.543		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					802.665	x	1,1605	=		931.526 €		
II-Exitkosten T10					931.526	x	3,57%	=		-33.255 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-462.942 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					435.328	x	0,709	=		308.612 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-258.859 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-49.753 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



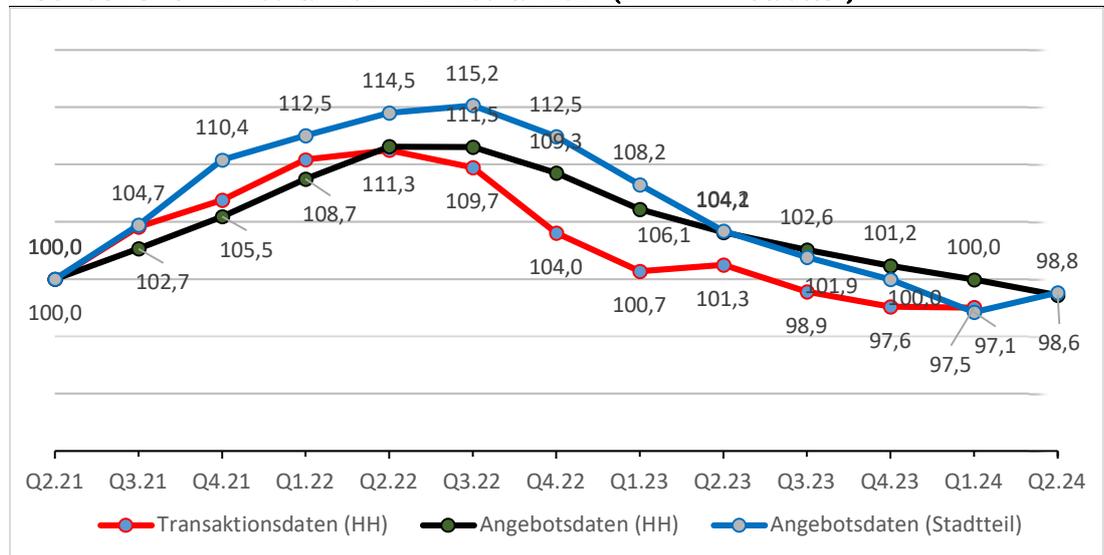
## 5.3 Verkehrswert

### 5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

#### Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

#### Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 2. Quartal 2024 (EFH: HH + Stadtteil)



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe im Zeitraum Q3/2023 – Q2/2024, deutliche Preisrückgänge seit Mitte 2022 um rd. -13,8% bzw. von Q1/2023 zu Q1/2024 um rd. -3,2% sowie die geringe Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -0,2%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine durchschnittliche bis gute Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in normal gefragter Lage und verfügt strukturell über einen gehobeneren Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohn-/Gartenfläche und der Modernisierungs-/Pflegezustand; nachteiliger ist die Rechtsform als Wohnungseigentum. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf das Risikoprofil, die Bodenpreisentwicklung (hier: -14,7%, 01.2023-01.2024) und die Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,5% marktgerecht; demnach resultiert ein Betrag von rd. 820.000,- € (= 840.000,- € x 0,975).



### 5.3.2 Zusammenfassung

---

#### Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (820.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Bramfeld, Blatt 15376 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentums Nr. 2, belegen „Hannenstücken 21a in 22175 Hamburg“ zum Wertermittlungstichtag 07.06.2024 gerundet auf:

**820.000,- EURO** (Verkehrswert)

---

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 17.06.2024



---

Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der  
Europäischen Immobilien Akademie  
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023**

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

**Sonstiges.** Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

**[L1].** Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

**[L2].** Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

**[L3].** GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

**[L4].** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

**[L5a / 5b].** Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

**[L6].** Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

**[L7].** LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

**[L8].** IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

**[L9].** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

**[L10].** Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



# 7. Verzeichnis der Anlagen

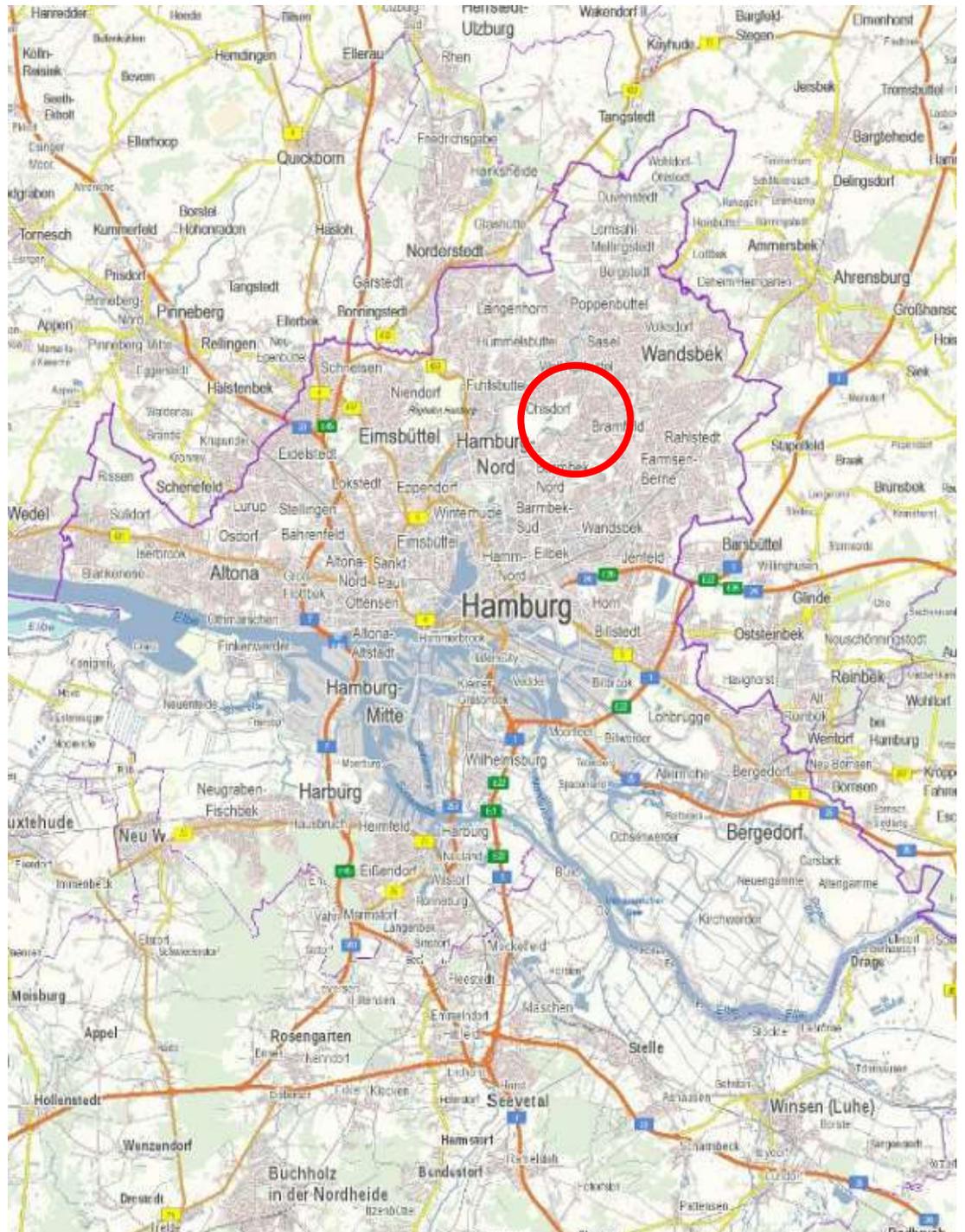
## Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 18

---

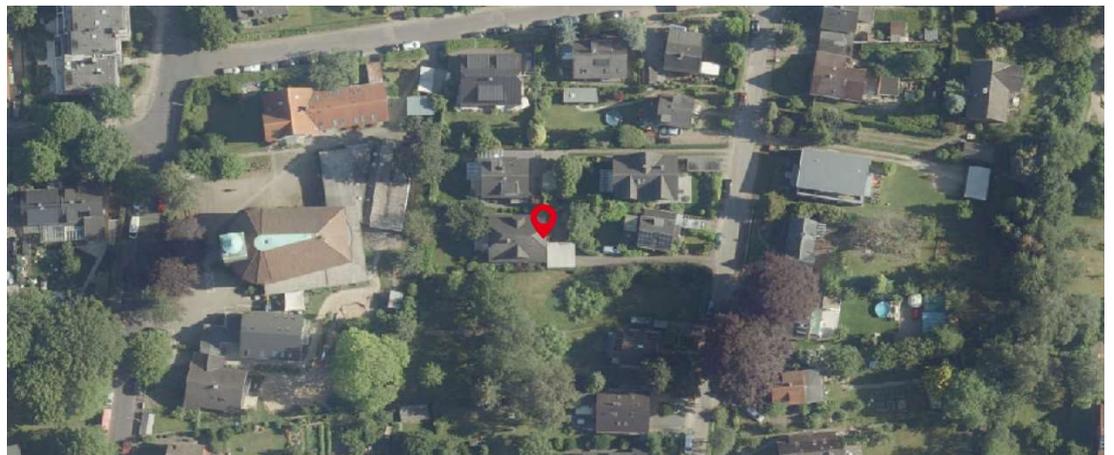
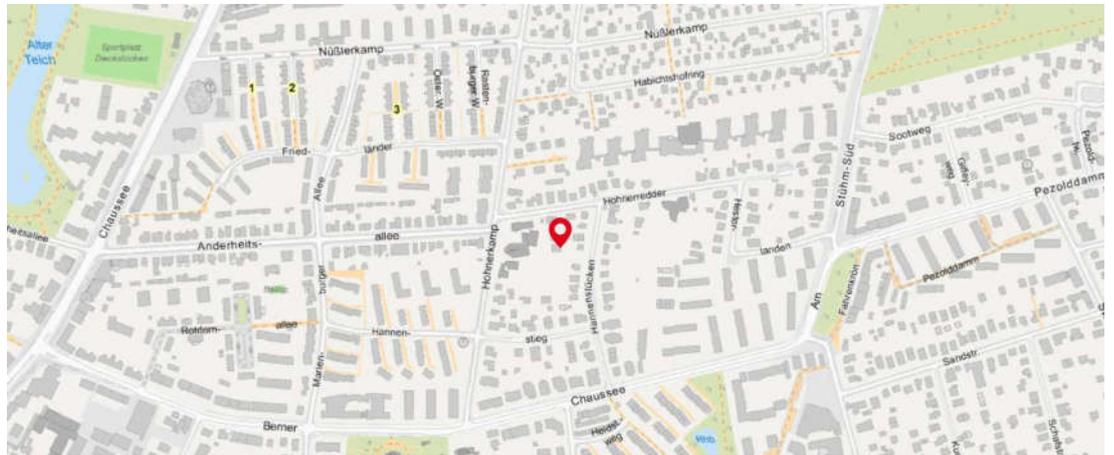
Gesamtseiten: 18





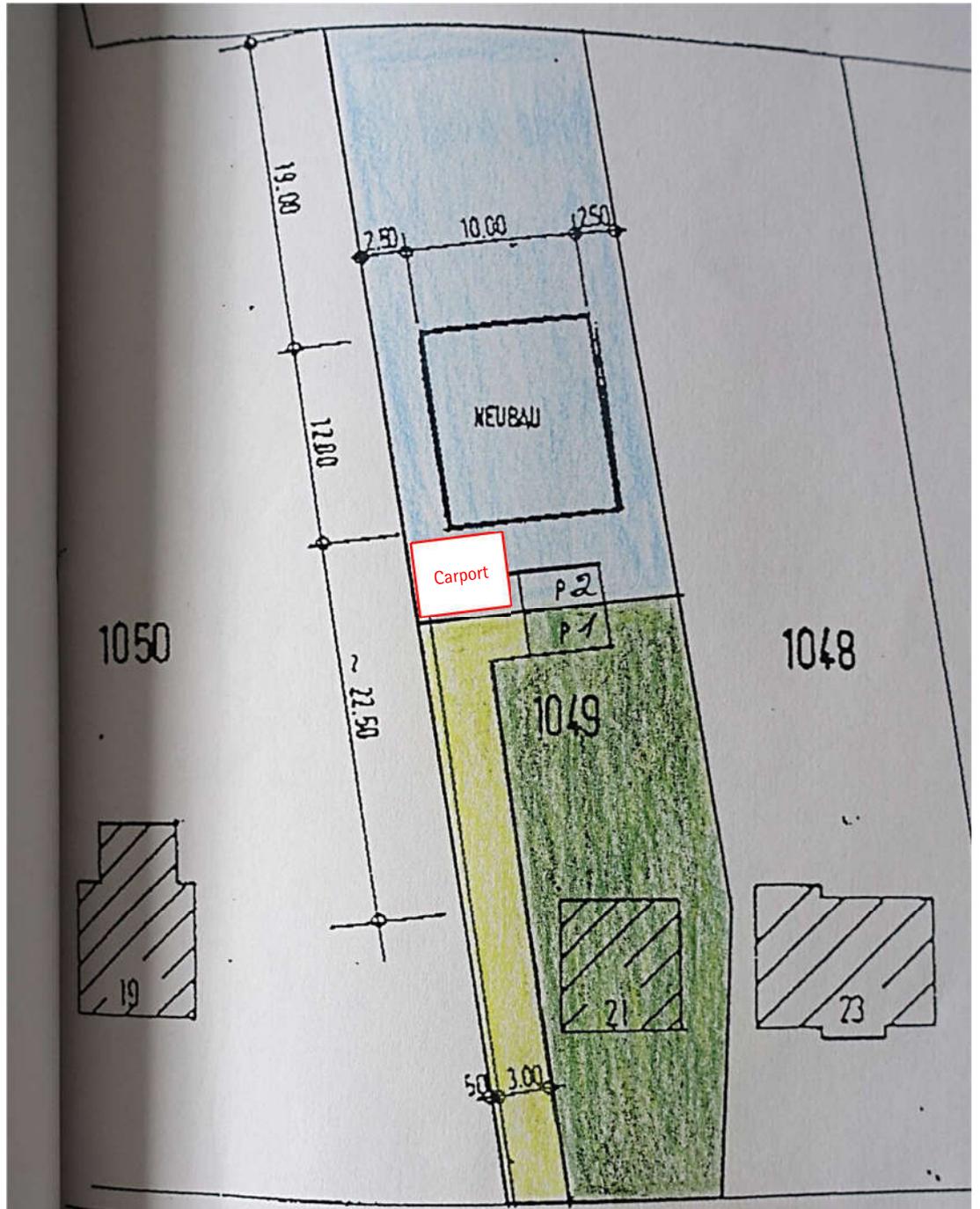
**Lage im Stadtraum** (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





**Karten** (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoport-hamburg.de © FHH, LGV).

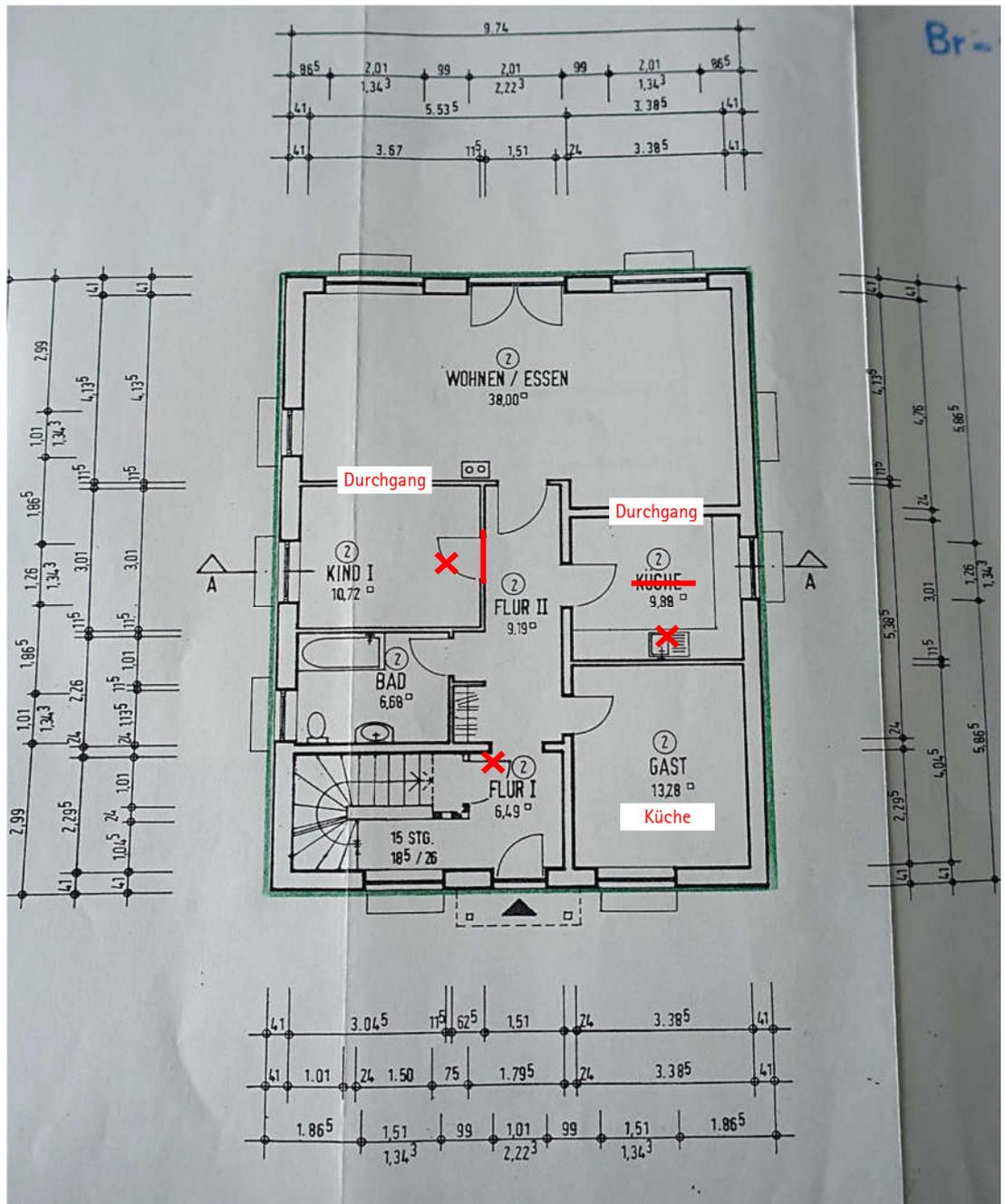




**Lage-/Aufteilungsplan mit zugeordneten Sondernutzungsrechten (SE-Nr. 2: blau)**  
(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne

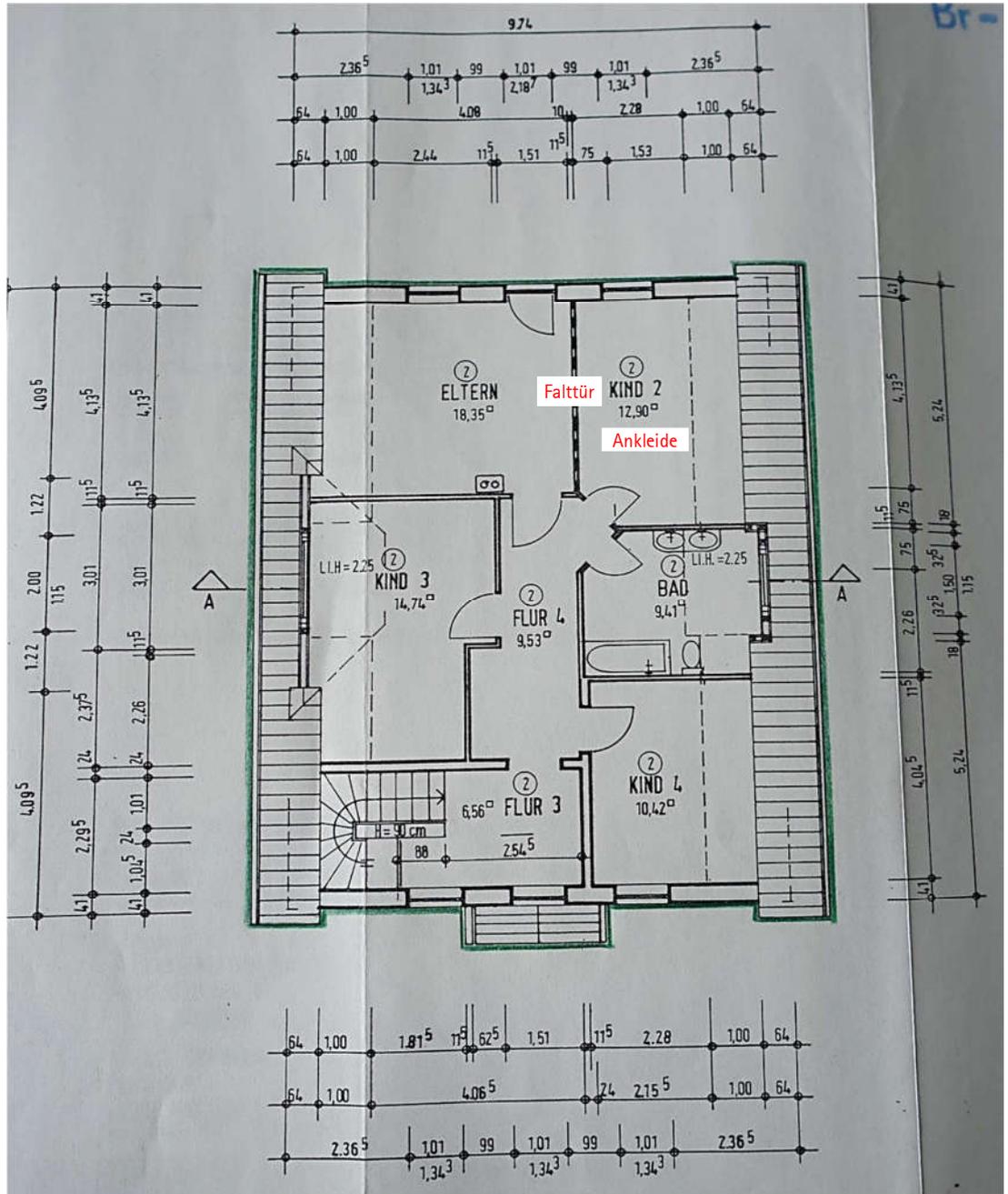


## SE-Nr. 2 / Erdgeschoss / Stand 1995 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne

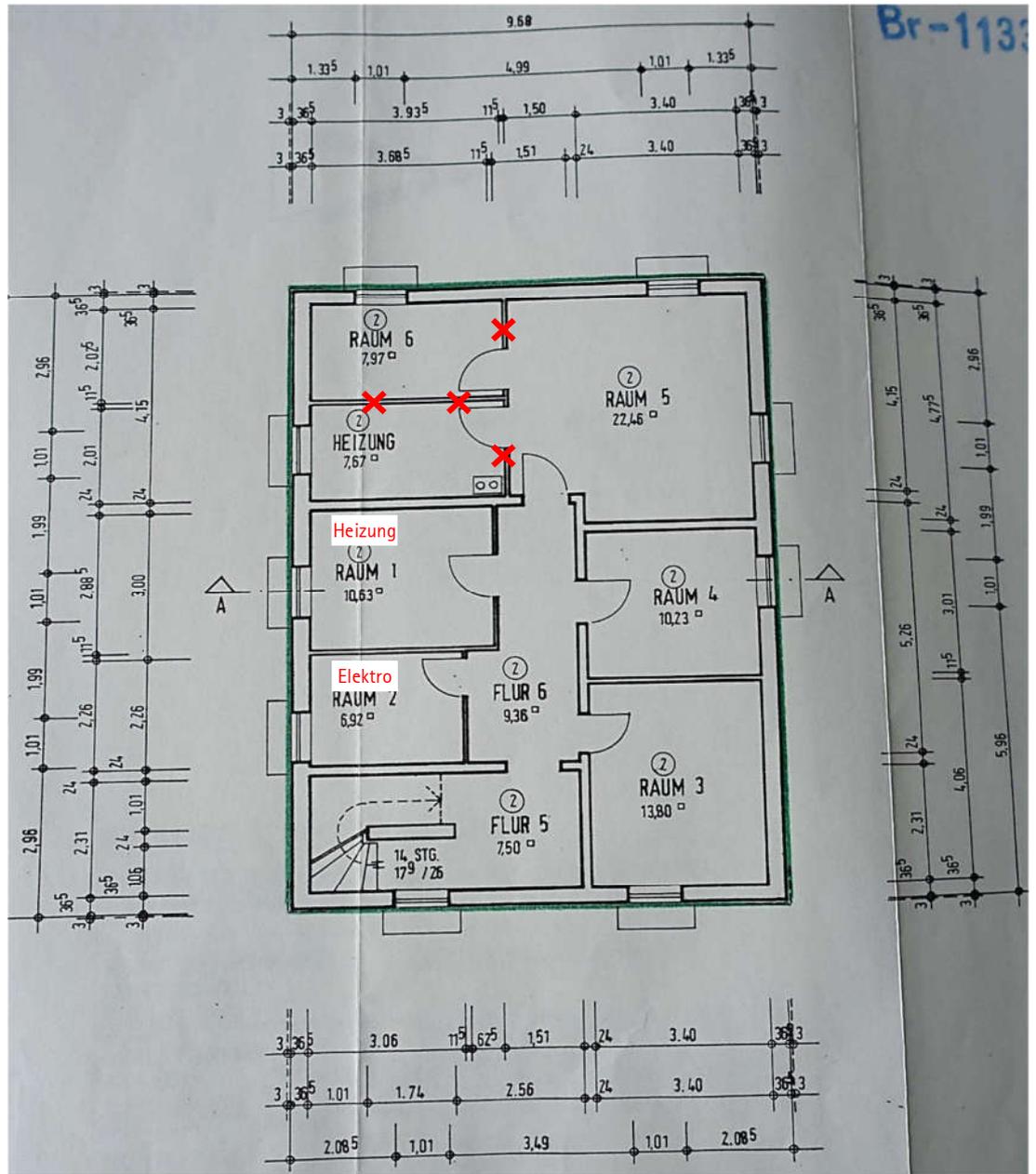


SE-Nr. 2 / Dachgeschoss / Stand 1995 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



## Bau-/Aufteilungspläne

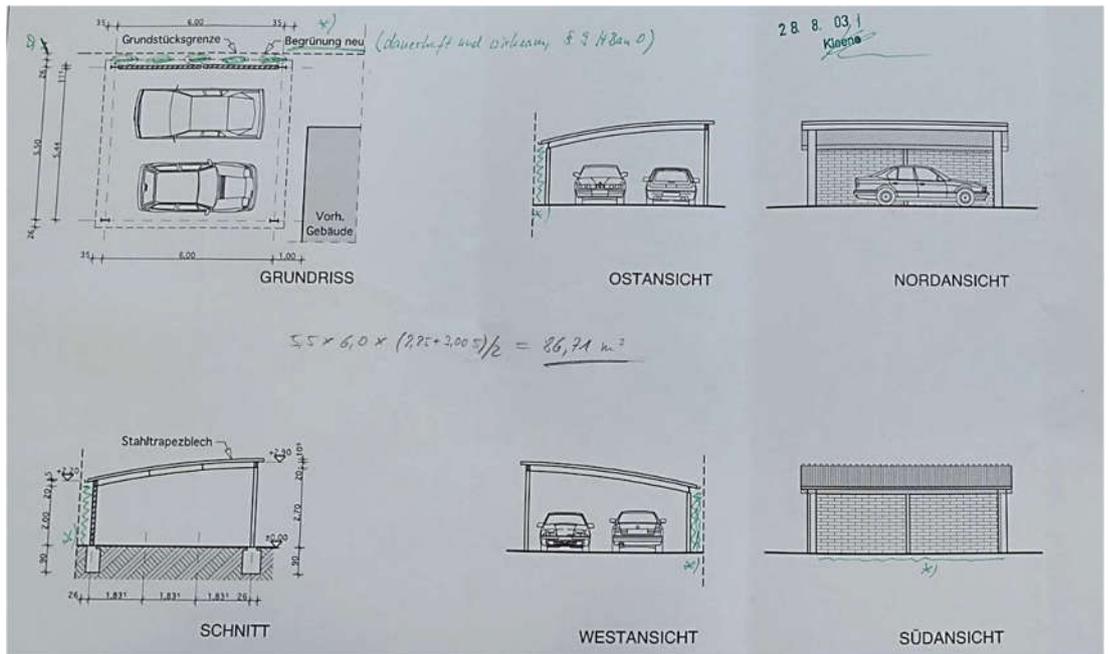
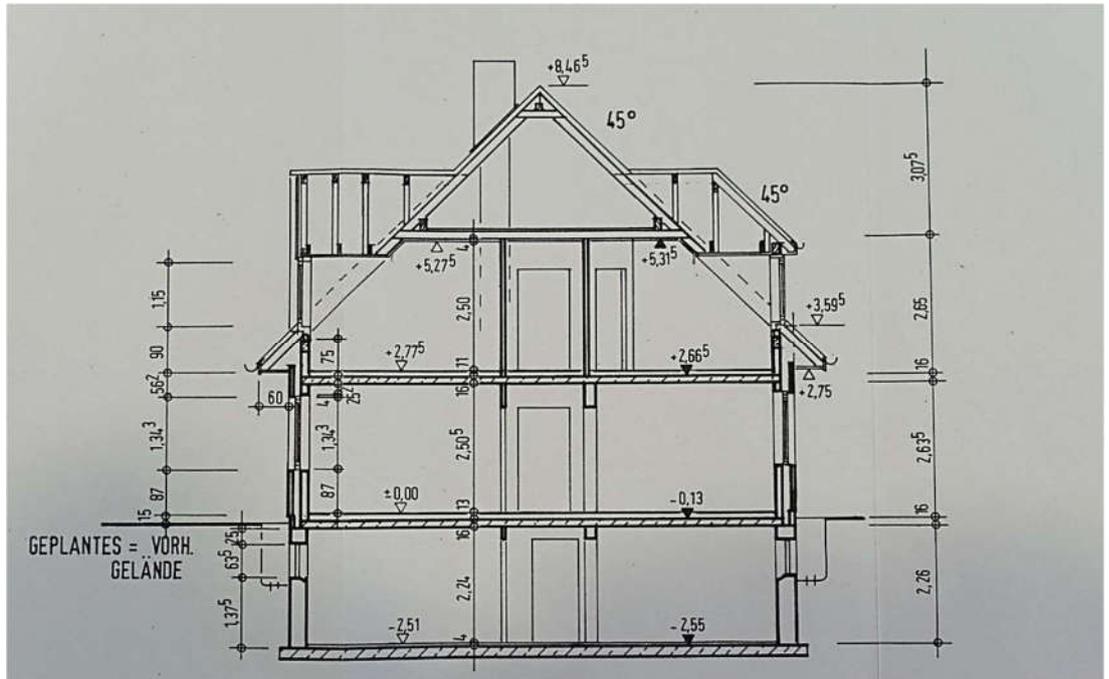


### SE-Nr. 2 / Kellergeschoss / Stand 1995 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne



## SE-Nr. 2 / Schnitt + Doppelcarport

(Plan hier ohne Maßstab / Quelle: Bau-/Grundakte)



## Flächen/Plausibilisierung

## Anlage 3.1

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

H21a	Wohnfläche, ca.				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm	
<b>EG</b>								
Wohnen	38,00	x	1,00	=	38,00	x	1,00 = 38,00	
Gast + Kind 1	13,28	x	1,00	+	10,72	x	1,00 = 24,00	
Flur 1+2	6,49	x	1,00	+	9,19	x	1,00 = 15,68	
Küche	9,88	x	1,00	=	9,88	x	1,00 = 9,88	
Bad	6,68	x	1,00	=	6,68	x	1,00 = 6,68	
				(	94,24	)	( 94,24 )	
<b>OG</b>								
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
				(	0,00	)	( 0,00 )	
<b>DG</b>								
Kind 2+3	12,90	x	1,00	+	16,31	x	1,00 = 29,21	
Kind 4	10,42	x	1,00	=	10,42	x	1,00 = 10,42	
Eltern	18,35	x	1,00	=	18,35	x	1,00 = 18,35	
Bad	9,37	x	1,00	=	9,37	x	1,00 = 9,37	
Flur 3+4	6,56	x	1,00	+	9,80	x	1,00 = 16,36	
				(	83,71	)	( 83,71 )	
<b>Einlieger</b>								
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
-	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00 = 0,00	
				(	0,00	)	( 0,00 )	
	Wohn-/Mietfläche, rd.						=	<b>178,0</b>
	<b>Nutzfläche, ca.</b>				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
<b>Haupthaus</b>								
KG 1+2	10,63	x	1,00	+	6,92	x	1,00 = 17,55	
KG 3+4	13,80	x	1,00	+	10,23	x	1,00 = 24,03	
KG 5+6	22,46	x	1,00	+	7,97	x	1,00 = 30,43	
Heizung	7,67	x	1,00	=	7,67	x	1,00 = 7,67	
Flur 5+6	7,50	x	1,00	+	9,36	x	1,00 = 16,86	
Spitzboden	50,00	x	1,00	=	50,00	x	1,00 = 50,00	
				(	146,54	)	( 146,54 )	
<b>Gartenhaus</b>	2,50	x	4,50	+	7,00	x	1,00 = 18,25	
Nutzfläche				=			<b>164,8</b>	
<b>Zusammenstellung</b>							Anteil	
Anteil WNF (Haupthaus), rd.						<b>100,0%</b>	= <b>324,50</b>	
Anteil WF, rd.						<b>54,9%</b>	= <b>178,00</b>	
EG						52,9%	= 94,24	
OG						0,0%	= 0,00	
DG						47,0%	= 83,71	
Einlieger						0,0%	= 0,00	
Anteil NF (vom Haupthaus), rd.						<b>45,1%</b>	= <b>146,50</b>	
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.							<b>342,75</b>	



## Baukennzahlen

## Anlage 3.2

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

H21a	(Voll-)Geschossfläche (GF)	Grundfläche	Nutzfaktor	GF in qm
EG-21a	12,99 x 9,74	= 126,52 x	1,00 =	126,52
EG 21	53,60 x 1,00	= 53,60 x	1,00 =	53,60
OG	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
-	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
-	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
		( 180,12 )		( 180,12 )
Sonstiges	NUR für WGfZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG			
DG 21/a ca.	107,04 x 1,00 + 35,73 x 1,00	= 142,77 x	1,00 =	142,77
Gaiben ca.	5,21 x 1,00	= 5,21 x	1,00 =	5,21
KG ca.	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
		( 147,98 )		( 147,98 )
			=	<b>328,10</b>

Gebäude	Grundfläche (GR)	Grundfläche	Nutzfaktor	GR in qm
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)			= 180,12
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO <b>nur, falls wertrelevant</b> )			
Tief-/Garage ca.	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
Terrasse/Balk. ca.	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
Treppen ca.	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
Anlagen/§14* ca.	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
		( 0,00 )		( 0,00 )
			=	<b>180,12</b>

H21a	Bruttogrundfläche (BGF)	Grundfläche	Nutzfaktor	BGF in qm
EG 21a ca.	126,52 x 1,00	= 126,52 x	1,00 =	126,52
-	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
KG 21a ca.	12,93 x 9,68	= 125,16 x	1,00 =	125,16
DG abzügl. ca.	126,52 x 1,00	= 126,52 x	1,00 =	126,52
H<1,50m	0,75 x 25,98	= 19,49 x	-1,00 =	-19,49
Gaiben ca.	0,75 x 4,44 + 0,75 x 2,51	= 5,21 x	1,00 =	5,21
Spitzboden	9,18 x 1,88	= 17,26 x	1,00 =	17,26
-	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
-	0,00 x 0,00	= 0,00 x	0,00 =	0,00
		( 420,16 )		( 381,19 )
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)			
Außentrepp. ca.	2,40 x 1,00	= 2,40 x	0,00 =	0,00
Carport ca.	6,00 x 5,44	= 32,64 x	0,00 =	0,00
		( 35,04 )		( 0,00 )
			=	<b>381,19</b>

### Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGfZ = GF / Grundstück	= 328,1 / 1.023 =	<b>0,32</b>
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 180,1 / 1.023 =	<b>0,18</b>
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	= 0,0 / 1.023 =	<b>0,00</b>
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	<b>274,5 / 381,2 =</b>	<b>0,72</b>
WNF (MF Gebäude) / BGF (Gebäude)	<b>178,0 / 381,2 =</b>	<b>0,47</b>



# Ausstattungsstandard

# Anlage 4.1

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
<b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
		0,50	0,50	
<b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		0,50	0,50	
<b>Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		0,50	0,50	
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte I.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	0,50	0,50		
<b>Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		1,00		
<b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
			1,00	
<b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		0,50	0,50	
<b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		0,50	0,50	
<b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		0,00	1,00	
<b>0,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>50,00%</b>	<b>44,50%</b>	<b>0,00%</b>
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	5,5%	x 2,00 =	0,1
	Standardstufe 3	50,0%	x 3,00 =	1,5
	Standardstufe 4	44,5%	x 4,00 =	1,8
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>			<b>= 3,39</b>



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser  
 Gebäudetypologi Freistehende Einfamilienhäuser  
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (EG, KG, DG/SB mit vollständigem Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			0,50 96,03 €	0,50 115,58 €		211,60 €/qm
Dach 15%			0,50 62,63 €	0,50 75,38 €		138,00 €/qm
Fenster 11%			0,50 45,93 €	0,50 55,28 €		101,20 €/qm
I.-Wände 11%	0,50 39,88 €		0,50 45,93 €			85,80 €/qm
Decken 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
Fußböden 5%				1,00 50,25 €		50,25 €/qm
Sanitär 9%			0,50 37,58 €	0,50 45,23 €		82,80 €/qm
Heizung 9%			0,50 37,58 €	0,50 45,23 €		82,80 €/qm
Sonstiges 6%				1,00 60,30 €		60,30 €/qm
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>						<b>904,60 €/qm</b>
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Ohne Spitzbodenausbau		x	0,975	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>						<b>1.543,47 €/qm</b>
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x 1,813
<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>						<b>2.798,0 €/qm</b>





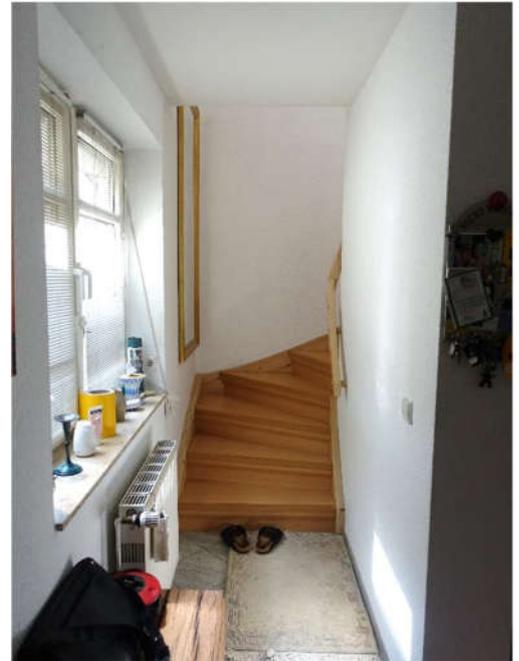
■ Straßenraum Hannenstücken





■ | Eingangs- und Gartenfassade



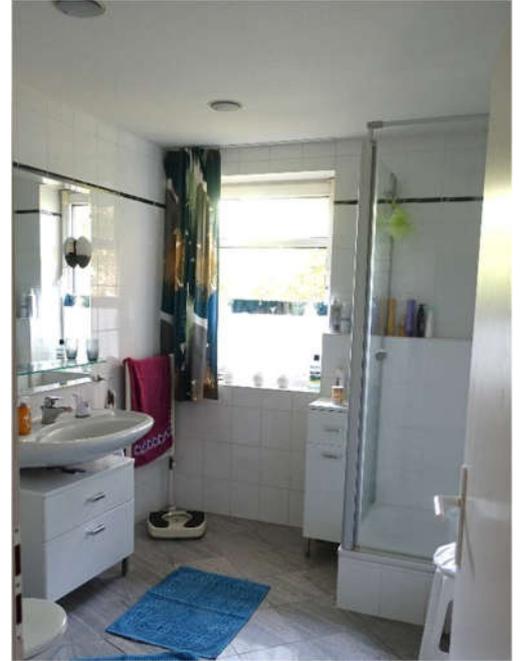


■ | ■ Eingang-/Treppen-/Flursituationen



## Objektdokumentation (Baudetails)

---

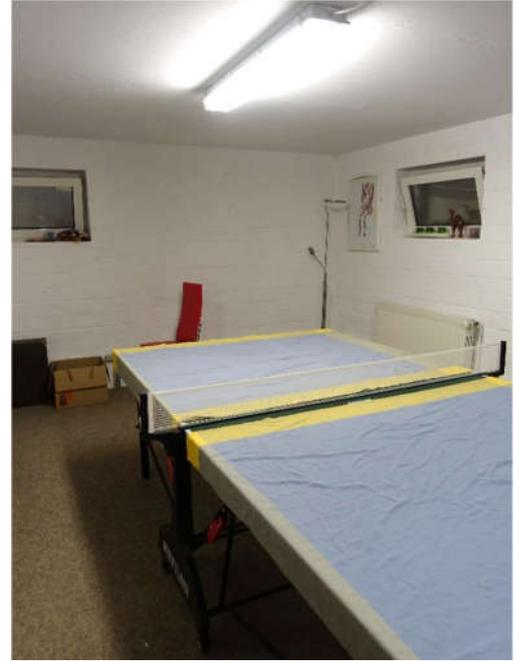


■ | Küche / EG-Duschbad / DG-Vollbad (unten)



## Objektdokumentation (Baudetails)

---

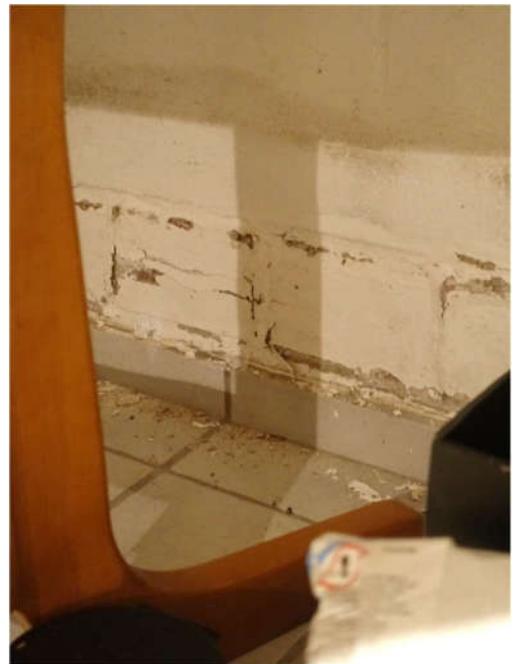
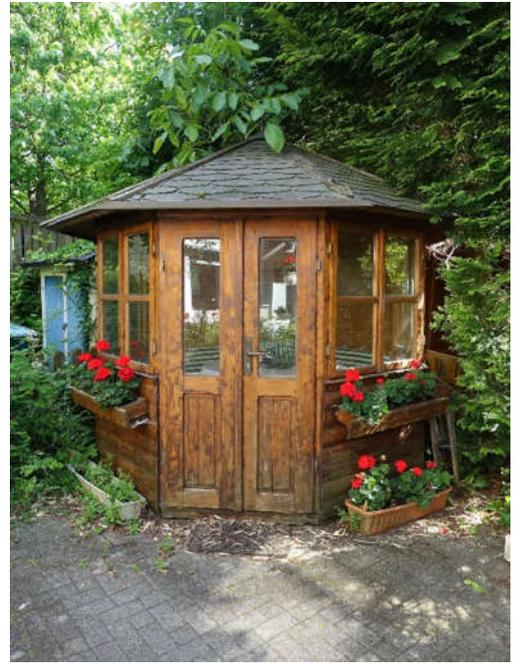


■ Kellertreppe / KG-Raum / Haustechnik



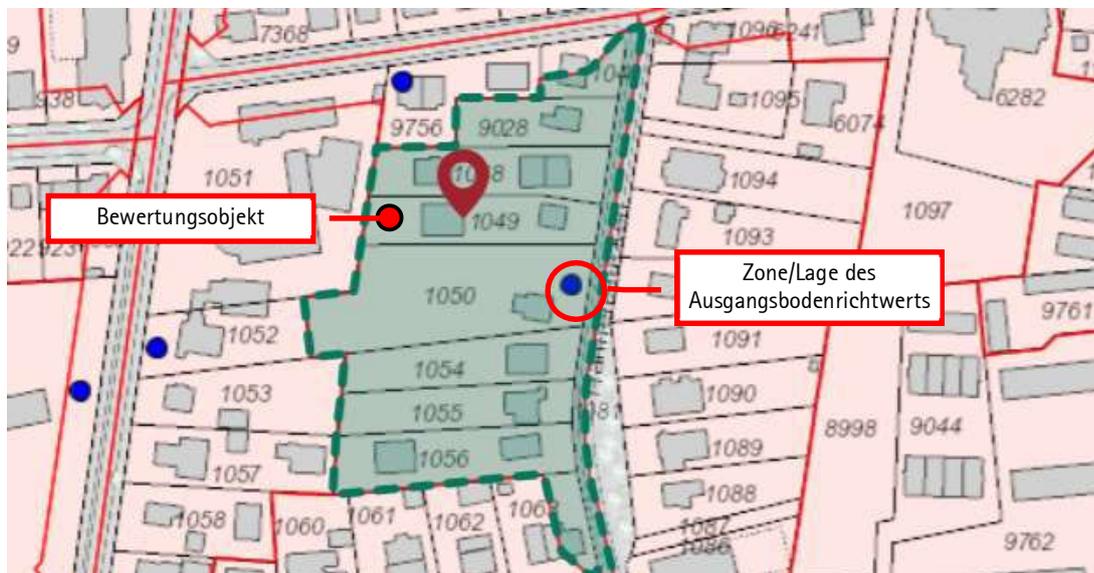
## Objektdokumentation (Baudetails)

---



■ Carport / Pavillon / Spitzboden / Kellerfeuchtigkeit





**Bodenrichtwertnummer: 01133149**

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	01.01.2024
Bodenrichtwert	625,77 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	550
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	679,16 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hannenstücken 19
PLZ, Gemeinde	22175 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63008
Baublock	515079

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Hannenstücken 21a (EFH)“**

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

