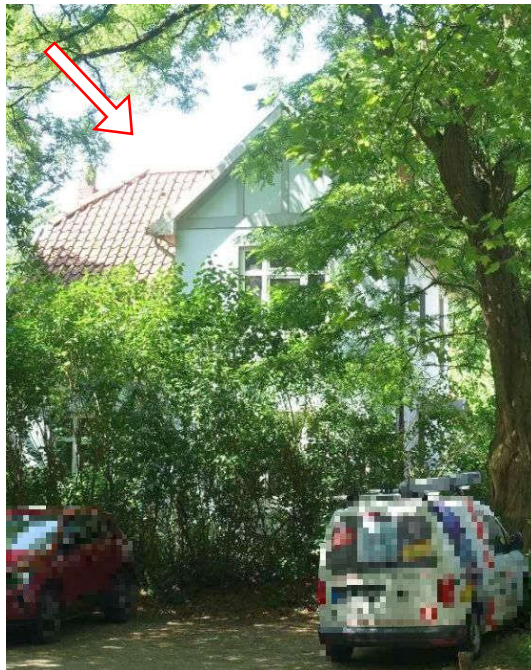


GUTACHTEN

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 mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Hummelsbüttler Hauptstraße 93 in 22339 Hamburg-Hummelsbüttel
zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2025

570.000,- EURO

802 K 5/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 47 Seiten zuzüglich 23 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Hummelsbüttler Hauptstraße 93 in 22339 Hamburg-Hummelsbüttel“. Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1900f mit 2 Wohngeschossen, Satteldach, Teilkeller, einem ehemaligen Stallanbau sowie einem 1-geschossigen Anbau von ca. 1950.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Hummelsbüttel, Blatt 1608 und besteht aus dem Eigentum am 724qm großen Flurstück 884 der Gemarkung Hummelsbüttel. In Abteilung II existieren ein Leitungsrecht nebst Baubeschränkung und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zu baulichen Anlagen ebenso. Das Haus verfügt über eine mittlere, ältere Ausstattung (soweit vorhanden) und befindet sich tw. in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungs- bzw. Rohbauzustand mit hohem Instandsetzungs-, Fertigstellungs- sowie Modernisierungsbedarf. Beheizung und Warmwasserbereitung existieren nicht. Die angesetzte Wohnfläche von rd. 165qm ist verteilt auf 2 Wohneinheiten bzw. gesamt 7 2/2 Zimmern, 1 Küche im Anbau, 1 Sanitärraum im Anbau und Flur-/Nebenflächen.

Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag auskunftsgemäß nicht genutzt / vermietet; es wurden Nutzungsvorbehalte für Teilbereiche bekannt. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten vor (2024); zustandsbedingt wird ein Abriss der baulichen Anlage unterstellt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 570.000,- € * (Liquidationswert, marktangepasst)

Kennzahlen*:	787,- €/qm	Qm-Faktor (Verkehrswert / Grundstücksfläche)
	100,0 %	Bodenwertanteil, relativ
	20.06.2025	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3.	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	
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
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	
4.1	Bodenwertermittlung	24
4.2	Sachwertermittlung	28
4.3	Ertragswertermittlung	32
4.4	Vergleichswertermittlung	37
4.5	Liquidationswertermittlung	39
5.	<u>Verkehrswert</u>	
5.1	Zusammenfassung	41
5.2	Plausibilitätsprüfung	42
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	44
6.	<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	46
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	47



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 27.03.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 802 K 5/25 beauftragt, den Verkehrswert des folgenden Grundbesitzes (> Grundstück mit Einfamilienhaus) zu ermitteln:

AG Hamburg	Grundbuch von Hummelsbüttel / Blatt 1608 / Bestandsverzeichnis
Nr. 6	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Hummelsbüttel
• Flurstück	884
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Hummelsbüttler Hauptstraße 93
• Größe	724qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung / Besonderheiten

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 20.06.2025. Anwesend zum Termin waren ein Geschäftsführer der Eigentümerin Abt. I / Nr. 5 sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu baulichen Anlagen ebenso. Teilbereiche waren nicht einsehbar bzw. zugänglich; diesbezüglich bestehen Unsicherheiten.

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. Die Bauakte enthielt keine Zeichnungen zum Altbau; hier habe ich ein überschlägiges Aufmaß vorgenommen.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Gerichtsakte zum 27.03.2025). Vom o.g. Eigentümer lagen Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen und ein Kampfmittelbescheid vor; sonstige, angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



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 Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und 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.

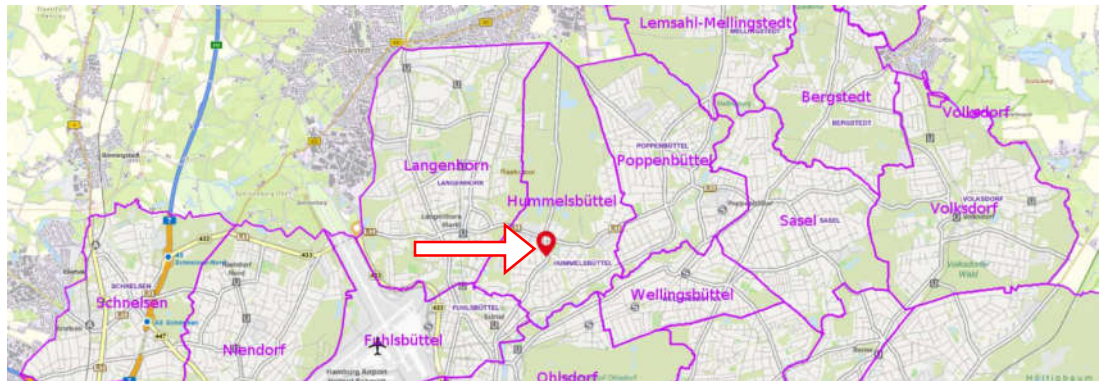


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Hummelsbüttel, einem Siedlungsraum ca. 11,0km nördlich des Stadtzentrums und ca. 4,0km vom nördlichen Stadtrand.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von tw. historischen Villen/Einzelhäusern, Großwohnsiedlungen im Lentersweg und Tegelsbarg, dem Gewerbegebiet Lademannbogen sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal.

Hummelsbüttel hat ca. 18.700 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein durchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteil und EKZ „Hummelsbüttel“ (ca. 0,7km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich das o.g. Landschaftsschutzgebiet an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 2,7km, zur Autobahn 8,0km (A1: Schnelsen Nord), zur Bahnhaltestelle 1,6km (U1: Fuhlsbüttel) und zum Linienbus ca. 0,5km (174: Hummelsbüttler Hauptstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Poppenbütteler Weg / Ring 3 (350m); die Verkehrslage ist normal.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im zentral-südlichen Teil von Hummelsbüttel bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Gymnasium Hummelsbüttel (ca. 250m nach Norden), dem Ortsteilzentrum (350m nach Südosten) sowie dem Gewerbegebiet Lademannbogen (400m nach Westen).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemblekartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die Hummelsbüttler Hauptstraße zweigt im Norden vom Poppenbüttler Weg ab und ist am Objektstandort als 2-spurige Tempo-50-Stadtstraße ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 3-geschossige Mehrfamilienhäuser bzw. eine offene Blockbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Ca. 150m nach Süden befindet sich ein Rückhaltebecken; im weiteren Umkreis auch Geschosswohn- bzw. Einzel-/Reihenhäuser sowie o.g. Gewerbegebiet. Der Grünbezug an der Straße ist überdurchschnittlich; öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte noch ausreichend vorhanden.

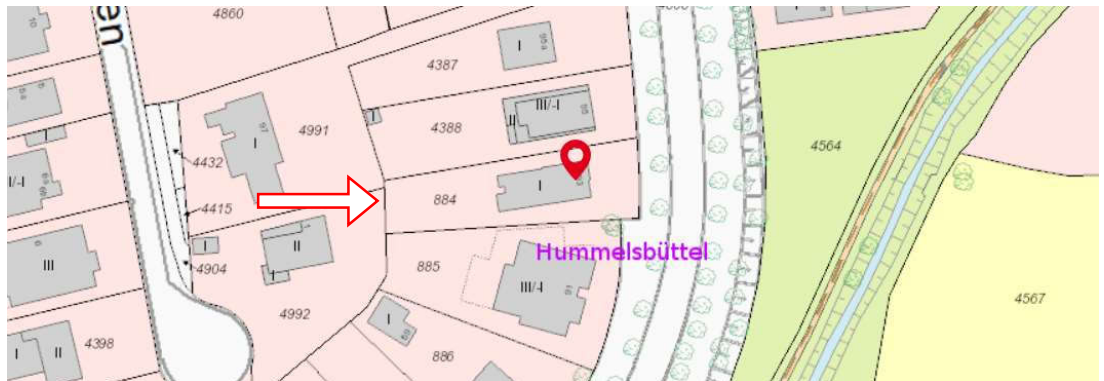
Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage knapp durchschnittlich; bevorzugt sind Bereiche beiderseits der „Alte Landstraße“ und „Am Karpfenteich“. Ein mäßig verdichteter, baulich recht homogener Quartierscharakter mit Wohnnutzungen, die Nähe zur Grünanlage und die Sozialindikatoren sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger sind Einwirkungen durch Straßen-/Flugverkehr (s.u.) sowie Distanzen zu einigen Infrastruktureinrichtungen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage im mittleren Bereich aus (Adresswert: 466,40; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Ein- sowie für Mehrfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im knapp mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine mittlere, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 884 / Gemarkung Hummelsbüttel wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 724qm geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Hummelsbüttel“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen etwas unregelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront „Hummelsbüttler Hauptstraße“ beträgt rd. 16m, die mittlere Breite rd. 14m; die Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 53m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 884 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohngebäude. Das Haus befindet sich ca. 17m ab Fahrbahn im zentral-östlichen, straßenzugewandten Grundstücksbereich und ist nicht grenzstehend/angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Norden; eine Grundstückszufahrt von Osten. Insgesamt liegen durch Vegetation tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.04.2025 liegt das Flurstück 884 an der öffentlichen Erschließungsanlage Hummelsbüttler Hauptstraße; diese ist endgültig hergestellt und mit Asphaltbelag, Beleuchtung bzw. Betonplatten (Gehwege) ausgebaut. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel; die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt. Sielbau- oder Erschließungsbeiträge sind nicht fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 884 liegt an einer Stadtstraße mit stärkerem Verkehrsaufkommen (ca. 19.000 Kfz/Tag; Verbindung zwischen Hummelsbüttler Landstraße im Süden und dem hoch frequentierten Poppenbütteler Weg / Ringstraße 3 im Norden) sowie östlich eines Fluglärm-Schutzbereichs.



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den östlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 65-70 dB(A)/Tag bzw. 55-59 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet; der Lärmpegel durch Nachtflugverkehr liegt bei ≤ 49 dB (Tag: ≤ 60 dB). Aufgrund der Distanzen zu Straße und Lärmbereich ist das „Lästigkeitspotential“ m.A.n. etwas erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7,0-10,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 2,6m unter Gelände ein sandiger bzw. daran anschließend bis ca. 9,2m ein bindiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Gemäß vorliegendem Bescheid vom 24.03.2022 besteht für das Bewertungsgrundstück nach Gefahrenauswertung/Luftbilddauswertung kein Kampfmittelverdacht; danach sind keine Maßnahmen nach §6 (2) KampfmittelVO erforderlich. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 05.03.2025 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 Hummelsbüttel / Blatt 1608
--------------	--

- | | |
|--------------|---|
| • Nr. 2/BV 6 | Leitungsrecht nebst Baubeschränkung; eingetragen 01.07.1971 |
| • Nr. 6/BV 6 | Anordnung der Zwangsversteigerung |

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 2+6/6 resultiert keine Verkehrswertrelevanz. Das Recht Nr. 2/6 dient der Versorgung des Bewertungsgrundstücks mit einer Gasleitung; eine bauliche Minderausnutzung durch Schutzstreifen oder Störfaktoren resultieren m.A.n. nicht. Für evt. Grundpfandrechte in Abteilung III gilt, dass sie nicht den Objektwert, sondern nur den Preis in Höhe einer ggfs. valutierenden Restschuld beeinflussen.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 884 liegt im Bereich eines sog. qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Hummelsbüttel 9“
-------------	---------------------------------

- | | |
|--------------------|--|
| • Ausweisung | WR – II – o – ED – Baugrenzen |
| • Feststellung | 30.08.1977 |
| • Planrecht i.V.m. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 |

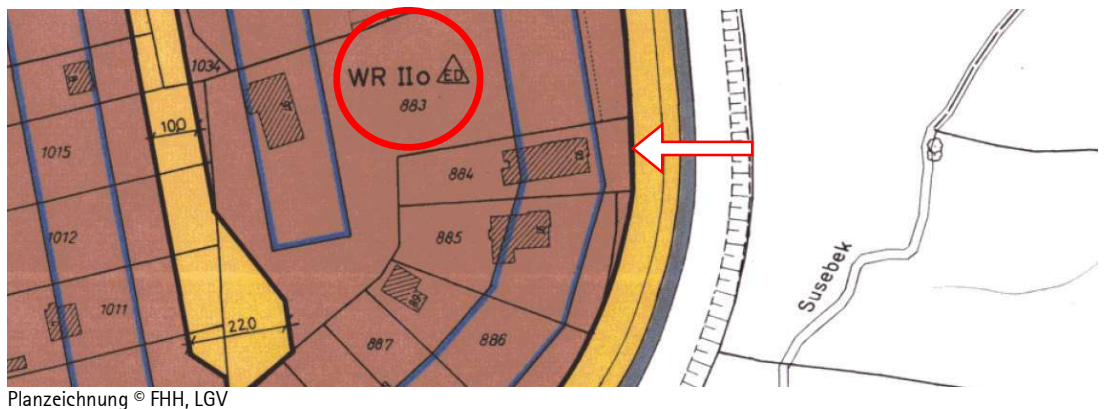
Anmerkung Für das Flurstück 884 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser. Es gelten Baugrenzen mit 18m Bautiefe.

Laut §2 der Verordnung über den B-Plan sind Garagen auch auf nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Des Weiteren gelten einige – hier nicht wertrelevante – Ausführungsvorschriften.



Nach §3 BauNVO dient das Grundstück (ausschließlich) dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können gewerbliche Nutzungen nach §3 (2) Nr. 3 BauNVO wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Beherbergungsstätten zugelassen werden.

Nach §17 BauNVO ist eine Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,40 bzw. 0,80 vorgesehen. Durch die Bestandsbebauung besteht m.A.n. eine Unterausnutzung des Grundstücks/Baubereichs (> Abschnitt 2.2.3 / 3.3 / 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale oder Städtebauliche Erhaltungssatzungen (§172 BauGB), städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 ist die „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ wirksam geworden. Sie gilt im Hamburger Stadtgebiet für Gebäude mit >5 Wohneinheiten, bis 31.12.2029 und dient dem Erhalt von Wohnraum (> angespannter Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB). Vorhaben sind nach § 250 (3) Satz 1 Nr. 1-5 BauGB zu beurteilen.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.04.2025 als Baudenkmal bzw. als 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 13.05.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Hummelsbüttler Hauptstraße 93
• 1900f	Genehmigungsunterlagen zum Wohn-/Bestandsgebäude lagen in der Bauakte nicht vor. Das Ursprungsbaujahr (Haupthaus nebst Stall) wird aus typologischer Sicht mit 1900 unterstellt.
• 11.1966 (01224/66)	Genehmigung Errichtung einer Zentralheizungsanlage (Koks).
• 12.1967 (01196/67)	Genehmigung Errichtung einer Fertiggarage mit 1,0m Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze (existiert nicht/mehr).

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Laut Fachamt Bauprüfung/Bauakte wurden – mit Ausnahme einer Zahlungsverpflichtung für die Erteilung einer Baugenehmigung (AZ: W-WBZ2-100721-2023) – keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt/bekannt.

Die o.g. Baugenehmigung nebst Anträgen lag zur Bauakteneinsicht nicht vor, wurde mir aber nachträglich von der Bauprüfung zur Verfügung gestellt. Die datiert vom 27.02.2024 und gilt für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten. Es wurde die Ausnahme erteilt, 3 Bäume (Nr. 4, 5, 10 gemäß Bestandsplan) zu fällen sowie eine positive Ermessensentscheidung getroffen, die Baugrenze um 1,50m mit Balkonen und Terrasse zu überschreiten. Der Bescheid ist zunächst 3 Jahre gültig bzw. kann auf Antrag ggfs. verlängert werden.

Keine Vorgänge bzw. Genehmigungen liegen mir vor bezüglich eines Anbaus an das Haupthaus ca. um 1950 sowie dessen Nutzung als separate Wohneinheit. Für Abweichungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; da hier Nutzungsvorbehalte/Rückbaurisiken bestehen (> § 59, 75f HBauO), stellt die Bewertung auf eine 1-Familienhausnutzung ab.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 884 ist laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung keine belastende Baulast verzeichnet. Begünstigende Baulasten oder 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 weder vermietet noch genutzt; es soll seit dem Jahr 2022 nicht mehr bewohnt sein.

Mietverträge bzw. Angaben zu Miet-/Kautions-/Umsatzsteuerzahlungen oder Wertsicherungsklauseln etc. liegen mir von den Verfahrensbeteiligten nicht vor. Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

Mietertrag €/Jahr, nettokalt (soweit bekannt)	0,- €
--	--------------

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungbaujahres 1900f mit 2 Wohngeschossen, Satteldach und Teilkeller, ein ehemaliger Stallanbau mit Satteldach sowie ein 1-geschossiger Anbau von ca. 1950f mit Flachdach. Das Erdgeschoss in den Anbauten ist als separate Wohneinheit ausgebaut/verbunden.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu baulichen Anlagen bzw. zu Keller und Wohngeschossen ebenso. Grundstücks-/Fassadenteilflächen v.a. an der verwilderten Ost-/Südseite, Dachstuhl/-deckungen, Spitz-/Dachböden/Abseiten sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch mehrere Dachgiebel gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellem Anstrich, Gurt-/Stuckprofil bzw. teilweise Fachwerk im Giebel des Hauptdaches ausgeführt.

Fassade/Rohbau Außenwände EG-DG: ca. 24-28cm Mauerwerk (MW); Dachgiebel: 24-28cm MW; KG-Wände: 36,5cm MW auf vermutlich Massivfundament. Innenwände in MW/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecke: Eisenträger über KG (sog. „Preußische Kappendecke“) bzw. Holzbalkenkonstruktion mit vermutlich Hohlraumfüllung.

Dach/-eindeckung Hauptdach i.W. als Satteldach in Holzkonstruktion ohne Drempel und mit ca. 45° Neigung, Tonpfannendeckung sowie Entwässerung in Metall/Zink. Teilausbau zu Wohn- bzw. Lagerzwecken im Spitzboden. Stallanbau mit Satteldach in Holzkonstruktion und Tonpfannen / Ausbau unbekannt. Gartenseitiger Anbau mit Flachdach in Holzkonstruktion mit Bitumenabklebung. Dach-/Wärmedämmung vermutlich nicht/geringfügig vorhanden.

Fenster Wohnraumfenster mit 1-flügeligen, hellen Kunststoffrahmen und 2-fach-Verglasung von 1979/1989. Zudem existieren im Anbau Fenstertüren als Gartenzugang (1999), im Haupthaus 3-teilige, tw. feststehende Fensterelemente in Kunststoff mit Oberlicht und Verglasung von 1989 sowie mehrere, ältere Dachflächenfenster.

Eingang/Treppen Haupteingänge als 1-flügelige Holzrahmentür von 1900 mit Kassetten, Glasfüllung, Sprossen und Oberlicht bzw. als Kunststoffrahmentür mit aufgesetzten Profilleisten und Isolierglasfüllung (Anbau). Haupttreppe EG-KG als Massivkonstruktion bzw. EG-DG als 1/2-gewendelte Weichholzkonstruktion und Holzstabgeländer/-handlauf (Stufen ohne Belag).

Sonstige Bauteile Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur im Altbau mit PVC auf Weichholzdielen und Putz/heller Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenraum wie vor sowie mit einfachverglastem Holzfenster. Eingangsflur im Anbau mit Keramikfliesen und Rauhfasertapete/farbigem Anstrich.

Innentüren Zimmertüren als glatte, leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Lackbeschichtung in glatten Zargen (Anbau). Haupthaus ohne Zargen / Türblätter.

Oberflächen Wohnräume im Haupthaus mit Weichholz-/Pitchpinedielen und Putz als Wandbelag (tw. mit historischem Anstrich/Dekor und Zierstuck). Im Anbau mit Laminat als Fußboden und Rauhfasertapete mit hellem Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung (tw. auch Weichholzbretter und abgehängte Styroporplatten).

Sanitär Ausbau im Anbau als Duschbad. Ausstattung mit grauen Bodenfliesen, hell marmoriertem Keramikfliesenschild (nahezu raumhoch) als Wandbelag und hellen/üblichen



Sanitärprojekten (> Stand-WC/Aufputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken, bodengleiche Dusche ohne Kabine, Armaturen). Haupthaus ohne Bad / Sanitärausbau / Installationen.

Küche Ausbau im Anbau als Kochzeile mit hellbraunem Keramikfliesenboden, hellem Fliesenschild bzw. Raufaser/hellem Anstrich als Wandbelag und üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche/Einbauschränke mit heller Kunststoffbeschichtung bzw. Holzfronten, Metallspüle, Elektrogeräte). Haupthaus mit Terrazzoboden, aber ohne Küche / Ausbau / Installationen.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung im Anbau über Gastherme (Brötje, Bj. unbekannt; Standort: Küche), Platten-/Konvektorheizkörper sowie Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation; Warmwasserbereitung über elektrisches Speichergerät (Standort: Schlafzimmer). Entwässerung ins öffentliche Netz. Haupthaus ohne Heizkessel / Installationen / Heizflächen.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss unbekannt; Unterverteilung im Haupthaus und Anbau mit Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingel sowie üblicher Schalter-/Steckdosenzahl (Anbau; Haupthaus unfertig). Nassraum mit Fensterlüftung (Anbau).

Nebenflächen Dach-/Spitzboden Haupthaus/Anbau (nicht einsehbar/zugänglich).

 Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über Treppenhaus/Massivtreppe im Haupthaus. Ausbau mit Estrichboden, Putz/Anstrich als Wandbelag und Metallfenster.

Sonstiges/Einbauten Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, tw. Einfriedungen (Holzlatten-/Metallzäune, gartenseitig Pforten), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze/Bäume und mit Betonsteinplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangsstufen in Beton ohne Belag, Eingangs-/Vordächer, Terrasse mit Waschbetonplatten und Aluminium-/Dachkonstruktion mit Kunststoffplatten, Brunnen.

Nebengebäude Gartenschuppen (abgängig).



Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen im Anbau stammen aus älterer Zeit (1980f) und sind an Raumboflächen/Zubehör nicht mehr marktgängig und tw. schadhaft. Im Haupthaus ist kein Bad/Sanitärraum vorhanden. Der Küchenausbau im Anbau ist älter und weist übliche Gebrauchsspuren auf; im Haupthaus existiert keine Küche.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen vermutlich i.W. aus älteren Zeiten. Unterverteilungen für Ab-/Wasser, Elektro und die Heizkörper im Anbau wurden ca. um 1980f erneuert/installiert. Es wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt (Strom-, Wasser- und Gasversorgung sind auskunftsgemäß seit 2022 stillgelegt). Sofern die Heizung im Anbau aus der Zeit um 1980f stammt, ist das übliche Erneuerungsintervall von 25 Jahren überschritten. Im Haupthaus sind keine funktionsfähigen Heizungs-, Sanitär- oder Wasserinstallationen vorhanden; Elektroleitungen/Sicherungen wurden tw. erneuert, aber nicht fertig gestellt.

Keller: Der Ausbau in Allgemeinräumen stammt tw. aus neuerer Zeit und weist wenige Gebrauchsspuren auf. Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden bzw. Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem mäßigen Zustand mit diversen Schäden/defekten Einfriedungen; der Garten ist verwildert und erfordert Rückschnitte. Ein Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt (mir) nicht vor.

Nebengebäude: Das Gartenhaus ist abbruchreif.

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 Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen der Ursprungsbauphase 1900/1950. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. Die einsehbare Gebäudehülle befindet sich i.W. in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die besichtigten Innenbereiche im Anbau weisen in Bezug auf das Baualter normale Nutzungsspuren auf; das Haupthaus ist im Rohbau bzw. fertig zu stellen.

- Das Objekt weist einige Schäden/Mängel auf; ein Instandsetzungsabschlag ist hier für Dachleckagen, schadhafte Überstände, fehlende Treppengeländer und Außenanlagen inkl. Dichtheitsprüfung bzw. Sanierung der Grundleitungen begründet.
- Der energetisch/technische Modernisierungsgrad im Bewertungsfall entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert/Lageumfeld – nicht mehr heutigen Anforderungen; es sind Maßnahmen zeitnah absehbar. Für sämtliche Fenster, die Haustüren, Dach-/Fassadendämmung, Installationen und Raumbooberflächen ist ein Abschlag in voller bzw. für die Dachdeckungen/-entwässerung in anteiliger Höhe marktgerecht.
- Als Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte [L 2/5/6 bzw. ImmoWertV] – unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für die disponiblen Maßnahmen – geschätzt:

	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region		
Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohn-/Mietfläche)	928 €/qm	0,78	1,87	1,75	2.371,3 €/qm	
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor		
Dachdeckung + Entwässerung (disponibel)	4,5%	100%	1,25	0,66	88,0 €/qm	
Dachdämmung / Modernisierung (M)	1,5%	100%	1,25	1,00	44,5 €/qm	
Dach Haupthaus / Instandsetzung (IS)	10.000 €	100%	1,50	1,00	90,9 €/qm	
Fassadendämmung / (M)	5,5%	100%	1,25	1,00	163,0 €/qm	
Fenster + Haustür / (M)	11,0%	100%	1,25	1,00	326,1 €/qm	
Installationen / (IS+M+Fertigstellung)	24,0%	100%	1,50	1,00	853,7 €/qm	
Oberflächen / (M)	30.000 €	100%	1,25	1,00	227,3 €/qm	
Innentreppe Haupthaus / (IS)	7.500 €	100%	1,50	1,00	68,2 €/qm	
Außenanlagen+Grundleitung	20.000 €	100%	1,00	1,00	121,2 €/qm	
Summe				=	1.982,8 €/qm	
Wertminderungsansatz (ungerundet)				165,0 qm =	327.165 €	
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,66
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 1.718,- €/qm bei 192qmWNF) -330.000,- €



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 Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt einen Grundriss zum Anbau ohne Maßketten, aber weder sonstige Grundrisse noch Flächenberechnungen. Die Eigentümerin bzw. die Beteiligten haben keine prüfbaren Aufstellungen zu Gebäude-/Wohnflächen vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Vom Altbau/Haupthaus und Anbau habe ich ein überschlägiges Aufmaß erstellt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird zugrunde gelegt:

- Für Spitzbodenflächen wird keine Zulässigkeit i.S.d. bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume unterstellt; sie werden auf die Nutzfläche angerechnet.
- Dem Gutachten wird gemäß Bauakte keine Aufteilung in 2 Wohneinheiten unterstellt.
- Gemäß Anlage 4 zu §12 ImmoWertV richtet sich die Anrechenbarkeit von Dachgeschossen auf die BGF nach ihrer Nutzbarkeit (lichte Höhe > 1,25m); hier werden Spitzböden nicht angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)	126 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	189 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	216 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,26
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,17

• Wohnfläche Haupthaus (EG, rd.)	31,4%	60,3 qm
• Wohnfläche Haupthaus (DG, rd.)	26,1%	50,1 qm
• Wohnfläche Anbau (EG, rd.)	28,6%	55,0 qm
• Nutzfläche Sonstiges (SB/KG/AbstellR, rd.)	13,9%	26,7 qm
Summe	100,0%	192,1 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	165,4 qm
---	-----------------



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1900/1950 (Anbau) mit 2 Wohngeschossen (EG, DG), Satteldach und Teilkeller. Es umfasst rd. 165,4qm Wohnfläche verteilt auf derzeit 2 Wohneinheiten, 7 2/2 Zimmer, Küche im Anbau, 1 Sanitärraum im Anbau und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haupthaus wird über einen Windfang/Flur mit Treppenraum zum DG und KG bzw. eine Einschubleiter zum Spitzboden erschlossen; Wohn-/Esszimmer sind über o.g. Innenflur bzw. im Anbau über die Küche erreichbar. Es sind im Haupthaus weder Sanitärräume noch eine Küche vorhanden; im Anbau existiert ein Duschbad. Die Wohnzimmer sind nach Osten/zur Straße bzw. im Anbau nach Westen/zum Garten ausgerichtet.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Einzel-/Wohnhaus mit baujahrestypischen, am Anbau konventionellen Gestaltungselementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich z.B. Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere, ältere Ausstattung (soweit vorhanden) und eine etwas überdurchschnittliche Wohnfläche. Bezogen auf die Bautypologie und Gesamtgröße sind die Grundrisse bedingt funktional und tw. kompakt/mit Durchgangsräumen strukturiert. Durch den Anbau ergeben sich m.A.n. Einschränkungen für das Haupthaus.

Es sind eine kleine Küche im Anbau, übliche Bewegungsradien im Bad und baujahrestypische Raumhöhen bzw. Abstellmöglichkeiten vorhanden. Die Wohnbereiche sind normal belichtet und tw. von der Aussicht auf Vegetation geprägt; der Sanitärraum im Anbau verfügt über ein Fenster. Es existieren Gartenflächen mit i.W. gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen); Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück/im Vorgarten als offene Fläche vorhanden. Die strukturelle Konzeption ist nicht mehr marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und unterdurchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Tw. unfunktionale Grundrissorganisation mit üblichem/geringem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,80m (EG) / 2,53m (DG, tw. niedriger) / 1,40m (KG) / 2,29-2,40m (Anbau)

Als nachhaltige Drittverwendung werden - nach Fertigstellung - Wohnzwecke zur Eigennutzung unterstellt; das Vermietungsrisiko ist etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt am Haupthaus noch zur Lagequalität; das Objekt genügt üblichen Nutzungsanforderungen.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp durchschnittlich



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 1900 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 125 Jahren Baulter).

Größere Modernisierungs-/Maßnahmen, die eine „Verjüngung“ des Baulters bewirkt hätten, sind in der Vergangenheit bzw. zuletzt im Jahr 1980f erfolgt. Zustandsbedingt sind diese jedoch kaum mehr wirksam; es ist eine Kern-/Sanierung erforderlich (> Abschnitt 3.2).

Im Hinblick auf den Nutzwert, die Altbau- bzw. die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen und die 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	fiktiv (Dämmung)	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	(fiktiv)	4,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	(fiktiv)	2,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)		1 bis 2			(fiktiv)	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					17,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **55 Jahre / Fiktives Baujahr: 2000**



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-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung stützend 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 abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor; das Sachwertverfahren wird daher 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 wird als Ausgangswert herangezogen:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH) / Einzelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 1.000qm / baureif + beitragsfrei |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Hummelsbüttler Hauptstraße 83 / 011 66 795 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	610,00 €/qm
---	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betrugen sie für die EFH-Nutzung 800,- €/qm (zum 01.2022), 720,- €/qm (2023) und 610,- €/qm (2024). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird die Marktentwicklung in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die EFH-Nutzung bezogen auf die Bewertungsfläche und Gebäudestellung zunächst ein Ausgangswert von 661,21 €/qm.

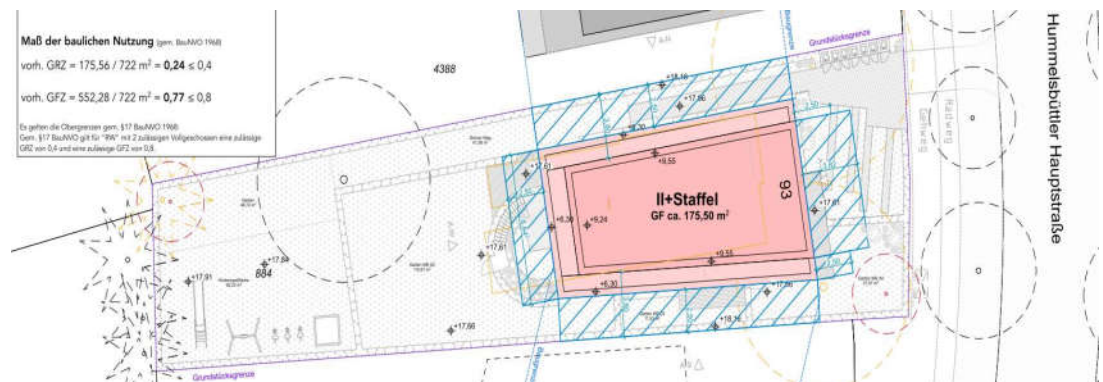


Lageanpassung Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind ggfs. gesondert zu würdigen (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/ Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.).

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Ost-Westausrichtung des Grundstücks sind bereits berücksichtigt. Sonstige Anpassungen halte ich nicht für 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 Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon z.B. zu gewerblichen Zwecken wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB darin, ein Mehrfamilienhaus (MFH) analog zu den Nachbarflurstücken 4388 und 885 sowie gemäß vorliegendem Baugenehmigungsbescheid zu errichten (> Seite 10f/12). Separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht zu würdigen.



Für die MFH-Bebauung wird eine Ausnutzung gemäß Bescheid mit 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss bzw. eine Geschossfläche von 552qm unterstellt (= WGfZ 0,76 = 552qm : 724qm; dies entspricht rd. 382qm Wohnfläche). Hinsichtlich Bautypologie und Grundstückgröße resultieren:

Variante 1 (Bestand)

1 EFH/Einfamilienhaus (= 724qm x 661,21 €/qm) = 478.716,04 €

Variante 2 (Neubau)

1 MFH/Mehrfamilienhaus mit WGfZ 0,76 (= 724qm x 841,47 €/qm) = 609.224,28 €



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der Bodenwert der als genehmigungsfähig unterstellten Variante 2 / „Mehrfamilienhaus“ liegt über dem Wert der aktuellen Grundstücksausnutzung mit einem Einfamilienhaus. Die Abweichung ist zu würdigen.

Sind Grundstücke gegenüber einer möglichen/planungsadäquaten Bebauung unwirtschaftlich genutzt oder bauliche Anlagen desolat, ist eine alsbaldige Freilegung indiziert (> Liquidationsobjekt i.S. §8 ImmoWertV). Ist im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen ein Abbruch nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, liegt eine befristete Unterausnutzung bzw. ein sog. „aufgeschobener“ Liquidationsfall nach §43 ImmoWertV vor.

Ist von einem Abriss auszugehen oder die Änderung baulicher Verhältnisse wirtschaftlich, wird der planungsadäquate Bodenwert angesetzt. Im Fall der aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich; nach §43 ImmoWertV ist der über die Restnutzungsdauer abgezinsten Wert einfluss, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit abzüglich Freilegungs-/Teilungskosten ergibt, als Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („BoG“) zu würdigen.

Im Hinblick auf die Bodenwertdifferenz von +130.508,- € ist zu prüfen, ob Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder eine Freilegung/Neubebauung des Grundstücks aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wirtschaftlich sinnvoll sind.

Im Bewertungsfall bietet sich ein Umbau des Bestandsgebäudes zur Ausschöpfung des Bodenwertpotentials aus struktureller/technischer Sicht m.A.n. nicht an. Die Lage, die augenscheinlich brauchbare Bausubstanz, der Nutzwert und die Marktverhältnisse lassen einen zeitnahen Abriss jedoch nicht zwingend erwarten. Das Umfeld besteht aus Gebäuden der Baujahre ab 1950 sowie aus neu errichteten Mehrfamilienhäusern. Hier werden zunächst Investitionen (> Abschnitt 3.2) sowie eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (> Abschnitt 3.4) unterstellt.

Als mit dem Sachwertfaktor (bzw. Liegenschaftszinssatz) modellkonform ist daher zunächst der realisierte EFH-Bodenwert anzusetzen; überschreitet der planungsadäquate Bodenwert den marktangepassten Sach-/Ertrags- bzw. Verkehrswert oder übersteigt der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag der baulichen Anlagen, ist ein „alsbaldiger“ Liquidationsfall indiziert.

Planungsadäquater Bodenwert (MFH, rd.)	=	609.224,- €
Realisierter Bodenwert (EFH, rd.)	-	478.716,- €
Differenz, rd.	=	130.508,- €

Ansatz Bestandsbebauung, realisiert	(478.716,- € : 724qm) =	661,21 €/qm
--	--------------------------------	--------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **610,00 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1.000,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	724,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	661,21
Ausgangswert (€/qm)		610,00
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	661,21
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	661,21
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	661,21

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 (€)	=	478.716,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		724,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	661,21
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **478.716,0 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	478.716 €
--	----------	------------------



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, ausstattungsspezifische 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 (KG, EG, DG)	81qm	37,5%	2.597,- €/qm	974,- €/qm
EFH (EG, DG)	76qm	35,2%	3.132,- €/qm	1.102,- €/qm
Anbau (EG, Flachdach)	59qm	27,3%	3.530,- €/qm	964,- €/qm
EFH	216qm	100,0%		rd. 3.040,- €/qm

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% für EFH in NHK berücksichtigt)	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 Bauteilen/Einrichtungen ist ihr 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 inkl. Teil-/Ausbau im Dachboden (Haupthaus) ist über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz bzw. Zuschlag für Einbauten ist nicht sachgemäß.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; prozentuale Zeitwert-Zuschläge vom Gebäudesachwert für das Terrassendach und die Nebengebäude (hier: Gartenschuppen) sind nicht marktgerecht.

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	0,- € / 0,- € / 0,- €
Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)	0,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß §38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „ $1 - (\text{RND} / \text{Übliche Gesamtnutzungsdauer})$ “ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	EFH: 0,3125
----------------------------	-------------

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	(= 630,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0000
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2025) ^{-0,3558} ((930.156,- € / 952.249,- € = >1,87, dann 0,80)	x	1,0084
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 51,47%)	x	0,9535
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche: 724qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9788
• Stadtteilfaktor	(Hummelsbüttel)	x	0,9780
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse bis 1919)	x	1,0070
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 35 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier ca. 12% KG)	x	1,0065
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=165,4qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,1326
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (17,00 – 5,74); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 17,0; Mittel BJ-Klasse bis 1919 = 5,74)	x	1,0856
• 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 2-geschossig ohne Dachausbau)	x	0,9900
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 50%)	x	1,0000
• 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 freistehendes Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2025; Modellvorgabe)	x	0,9330
Sachwertfaktor		=	0,8349

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor, gerundet **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 Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksmerkmale (> Investitionsrückstau / Abschnitt 3.2) **-330.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 656.640 €

		EFH
NHK (€/qm/m³)		3.040
BGF / BRI (qm/m³)	x	216
Besondere Bauteile (€)	+	0
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0
		656.640

1. Altersminderung (€)	=	-205.200
GND (Jahre)		80
RND (Jahre)		55
Alterswertminderungsfaktor		0,3125

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	0
Bauteile (€)		0
Einrichtung (€)		0

3. Außenanlagen (€)	=	0
Zeitwert-Anteil (%)		0,0

II. Gesamt-/Zeitwert = 451.440 = 451.440 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 930.156 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		451.440
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 51,5%)	+	478.716

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 744.125 €

Vorläufiger Sachwert (€)		930.156
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,800
Zwischensumme		744.125
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -330.000 €

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-330.000

Sachwert = 414.125 €

Sachwert, gerundet = 414.000 €



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 ImmobilienVerbandDeutschland/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 erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar, die – soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind.

Marktmiete

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 - 2000 / Feld „M4“)	ab 91qm		9,14	14,50	11,82
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		10,05	19,40	12,40
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnzt. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	11,47	20,57	12,91	-10,0%	12,91
Empirica/Value AG	-	-	14,08	-1,9%	14,08
Immowelt	-	-	14,29	-0,4%	14,29
Wohnungsbörse	-	-	14,49	1,0%	14,49
Immoportal	11,17	16,81	13,47	-6,1%	13,47
miete-aktuell	15,74	22,85	16,84	17,4%	
Arithmetisches Mittel, €/qm	14,35			13,85	
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,05	0,65
Unter-/Obergrenze				13,20	14,50
Mietspanne; €/qm					1,30
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%	-0,50	-0,16
Art: Gebäudetyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)			20%	1,00	0,26
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	1,50	0,39
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	1,50	0,29
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	1,50	0,39
Summe Zu-/Abschläge					1,17
II - Besondere Merkmale					
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag	Wert	
Aussichtslage (< >) / direkte Nähe zu Störfaktoren+Gewerbe (< >)				0,0%	0,00
Objekt+Nutzwert (+15%) / Struktur (-3,5%) / Komfortausstattung+Erstbezug (+10%)				21,5%	2,98
Angebots-/Kontrahierungsabschlag				-2,5%	-0,35
Summe Zu-/Abschläge					2,63
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					3,80
Wohnmiete (wohnerwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					17,65

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. Zubehör) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt) 2.350,- € (= 14,21 €/qmWF)



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 3,0-7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden hier 900,- € angesetzt (= 430,- € x 1 Wohneinheit + 470,- € für EFH-Zuschlag = 3,2%).

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 - 8,0% vom Jahresrohertrag zu kalkulieren; hier werden 2,0% angesetzt (= 28.200,- € x 0,02 = 564,- €).

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

Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 14,00 €/qm Wohnfläche und 106,- €/Stellplatz (Stand 2025). Die Pauschalen sind - anders als in der WertR06 - undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig. Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind ggfs. Zuschläge erforderlich; hier werden 15,00 €/qm angesetzt (= 15,00 €/qm x 165,4qm = 2.481,- € = 8,8%).

Bewirtschaftungskosten	3.945,- € / 14,0 %
-------------------------------	---------------------------



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 Marktfaktoren dar, die die strukturellen Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie z.B. der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbilden. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Ergänzend habe ich stadtteilübliche Zinssätze anhand von Kauf- sowie Mietpreisen ermittelt; dieser beträgt für Einfamilienhäuser i.M. rd. 3,25%. Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern (+/- 1,0%-Punkt), bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren. Im Bewertungsfall sind m.A.n. die Objektverhältnisse, Nachfrage sowie Ertragssituation positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; Lage und Laufzeit/RND wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe lt. Gutachterausschuss)	4,37
Lagefaktor	(= 1.100 BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820} x 1,000	
Altersfaktor	(= 25 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0) x 1,060	
Erstbezugsfaktor	(= ja (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0) x 0,830	
Stadtteilmfaktor	(= Hummelsb. (Modellvorgabe) x 1,000	
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe) x 0,732	
LSZ MFH	(%) x 2,81	

LSZ (stadtteilbezogen)	= 3,25%	Zinsspanne (+/-)	1,00	
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	0,50	0,13
Objektrisiko	(Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	-1,00	-0,15
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	-1,00	-0,20
Ertragsrisiko	(Miet-/Lageniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	-1,00	-0,15
Laufzeitrisiko	(RND > Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,25	0,06
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		-0,31
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		=	2,94

Ausgehend vom o.g. Normzinssatz (MFH) ist das Ergebnis der Ableitung plausibel; es liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbeanteil [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **3,00 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **28.200 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
W	100,0%	100,0%	165,4 x	14,21 = 2.350,0
STPL inkl.		0,0%	0 stk x	0,00 = 0,0
	100,0%	100,0%	165,4	14,21 2.350,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-14,0 %	=	-3.945
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	3,2 %	= 900
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	= 564
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm	8,8 %	= 2.481
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 24.255

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -14.361

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 3,00
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 478.716

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **9.894 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **264.893 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 9.894
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 55 x 26,774

IV. Ertragswert (vorläufig) = **743.609 €**

Gebäudeertragswert (€) 264.893
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 478.716
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-330.000 €**

Werterhöhend (€) 0
Wertmindernd (€) -330.000

Ertragswert = **413.609 €**

Ertragswert, gerundet = **414.000 €**



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 Gebädefaktor 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 Stadtteilfaktor das Ursprungsbaujahr, die Gebäudetypologie, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

Gebäudeverhältnisse Ursprungsbaujahresklasse und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für die Bautypologie anzuwenden und die Ausstattung/Standardstufe zu beurteilen; letzteres 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 01.01.2025).

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtsflächen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für die strukturellen Verhältnisse erfolgt eine Anpassung in Anlehnung an die Ableitung des Sachwertfaktors bzw. des Mietabschlags (-3,5%); die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind analog zum Sachwertverfahren anzusetzen.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	4.850,39 €
Ausgangswert €/qm	5.355	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 630 / 630) ^{0,6798})	=	1,000
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 25)	=	1,015
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 724)	=	1,018
Baujahresfaktor	BJ-Klasse bis 1919)	= 0,926
Kellerfaktor (wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	=	1,000
Garagenfaktor (EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	=	1,000
Ausstattungsfaktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,77)	=	0,988
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 2 Vollgeschossen)	=	1,023
Fußboden-HZG-Faktor (wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	=	1,000
Solarenergiefaktor (wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	=	1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor (Sondereigentum: 0,916, sonst)	=	1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor (EFH)	=	1,000
Stadtteilfaktor (Hummelsbüttel)	=	0,997
Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2025)	=	1,029
Wohnflächenfaktor (EFH)		
(wenn > 260qm = 0,802, sonst 165,4 / 120) ^{-0,2855})	=	0,912
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	774.175 €
Spezifischer Gebädefaktor (€)	4.850,39	
Objektgröße / qmWF	x 165,40	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Grundriss	x 0,965	
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-330.000 €
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-42,6% =	-330.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	444.175 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	444.000 €



4.5 Liquidationswertermittlung

4.5.1 Verfahrensgrundsätze

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, gelten i.S.v. § 8 (3) ImmoWertV als Liquidationsobjekte. Hieraus resultierende Wertminderungen (Freilegungskosten) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gegenüber dem planungsadäquaten Bodenwert zu berücksichtigen.

Bei einer aufgeschobenen oder langfristig nicht erwartbaren Freilegung aus rechtlichen Gründen gilt hingegen § 43 ImmoWertV. Hier sind der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt (= abgezinste Differenz zwischen nutzungsabhängigen und planungsadäquaten Bodenwert) sowie die Freilegungskosten gesondert zu berücksichtigen.

4.5.2 Eingangsdaten zur Liquidationswertermittlung

Kennzahlen/Objektverhältnisse

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren zeigen an, dass eine Weiternutzung der baulichen Anlage trotz Investitionen und modifizierter Wertermittlungsansätze (z.B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Rohertrag) wirtschaftlich nicht sinnvoll ist:

- Der marktangepasste Sachwert (414.000,- €) liegt -64.716,- € unterhalb des nutzungsabhängigen Bodenwerts bzw. -195.224,- € unterhalb vom planungsadäquaten Bodenwert.
- Der Reinertrag ist nach Abzug der Bodenwertverzinsung positiv (9.894,- €); der nutzungsabhängige bzw. der planungsadäquate Bodenwert übersteigen aber den vorläufigen Ertragswert.
- Der kalkulatorische Wertminderungsbetrag (-330.000,- €) entspricht rd. 72% des Gebäudezeitwerts. Der Kostenaufwand im Einzelfall kann deutlich darüber liegen.

Gleichwohl ist das Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu würdigen. Im Bewertungsfall handelt sich um ein typisches Wohngebäude zur Eigennutzung. Da es sich um eine „Starter-Immobilie“ mit augenscheinlich brauchbarer Bausubstanz und guter Grundstücksgröße handelt, ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen durchaus denkbar. Erworben werden solche Objekte vorrangig von jungen Familien und handwerklich engagierten Personen und zu Preisen, die meist im Bereich des freigelegten Bodenwerts liegen. Für einen Neubau sprechen technische Defizite, die bedingt marktgängige bzw. nur mit recht hohem Aufwand zu verändernde Gesamtkonzeption und der begrenzte Interessentenkreis für solche Immobilien. Aufgrund des Bebauungs-/Bodenwertpotentials dürften hier i.W. kleinere Bauträger/Entwickler in Frage kommen. Letztlich wird ein Abriss für marktgerecht gehalten.

Eingangsdaten

Im Bewertungsfall wird Mietfreiheit (> Seite 13) und eine sofortige Freilegung des Grundstücks als möglich unterstellt. Gründe für eine aufgeschobene Freilegung sind mir nicht bekannt; ein Abschlag für Planungs-/Projektierungsdauer/Wartezeit wird nicht vorgenommen.

Bodenwertansatz Siehe Seite 24ff.

Freilegungskosten Zur Ausschöpfung des planungsadäquaten Bodenwerts sind bauliche Anlagen zu entfernen. Diesbezügliche Kosten umfassen Rückbau, Entsorgung von Baumaterial, abfall-/umweltrechtlichen Aufwand für z.B. Sondierung/Analysen sowie die Baureifmachung (> Entrümpelung/Rodung/Auffüllungen/Grundstücksteilungskosten etc.). Ihre Höhe bestimmt sich nach der Objektgröße/-konstruktion, den vorhandenen Baumaterialien, Sicherungsnotwendigkeiten und Entsorgungsmethoden. Übliche Freilegungskosten liegen zwischen 15,- und 50,- €/m³ Baustoff; bei Erschwernissen/Vorhandensein von Bauschadstoffen/Baumbestand auch deutlich darüber. Im Bewertungsfall wird eine konventionelle Bauart und ein für den Maschineneinsatz geeigneter Bewegungsraum unterstellt.

4.5.3 Liquidationswertverfahren

Liquidationswertverfahren bei unterstellt sofortiger Freilegung

Vorbehaltlich einer Detailplanung resultiert bei geschätzten Freilegungskosten von 35,- €/m³, einem Gebäudevolumen von rd. 700m³, einem Zuschlag für Außenanlagen/Rodung sowie für Grundstückskosten (Teilung/Vermessung, Grundbuch, Notar):

Planungsadäquater Bodenwert (s. Abschnitt 4.1.3)	609.224,- €
Erschließungsbeitrag	- 0,- €
Bodenwert, rd.	609.224,- €
Rückbau- und Entsorgungskosten, rd.	- 24.500,- €
Außenanlagen/Baureifmachung/Rodung des Grundstücks, rd.	- 2.500,- €
Grundstückskosten, rd.	- 10.000,- €
Verwertungserlöse	+ 0,- €
Freilegungskosten, rd.	- 37.000,- €
Liquidationswert	572.224,- €
Liquidationswert bei unterstellt sofortiger Freilegung, rd.	572.000,- €



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.

Liquidationswert Für die Liquidations-/Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene /hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein höheres Gewicht als dem Vergleichswert beigemessen. Der Ertragswert wurde nachrichtlich ermittelt. Die Ergebnisse verweisen auf eine Liquidation. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Liquidationswert		572.000,- €
• Sachwert	-27,6%	414.000,- €
• Vergleichswert	-22,4%	444.000,- €
• Bodenwert (planungsadäquat)	3.683,- €/qmWF bei 165,4qm	609.224,- €

Verkehrswert, vorläufig		572.000,- €
(bei 724qm Grundstück bzw. 382qm Wohnfläche =)	790,- €/qmGSF	1.497,- €/qmWF



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Qm-Vergleichs-/Grundstückspreise

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Grundstückswert rd. 1.497,- €/qm-realisierbarer Wohnfläche. Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert Quadratmeterpreise von Bauplätzen für freifinanzierten Geschosswohnungsbau in mittlerer bis guter Lage und für das Jahr 2024 mit i.M. 1.456,- bzw. 2.072,- €/qm Wohnfläche (Spanne in mittlerer Lage und bei WGFZ 1,26 = 649,- bis 3.839,- €/qmWF [L4]). Als Mittel der Richtwerte/qm-Wohnfläche im Stadtteil Hummelsbüttel und bei ortsüblicher Geschossflächenzahl werden 1.486,- €/qm genannt.

Laut Gutachterausschuss liegt eine mittlere Lage im knapp mittleren Spannenbereich vor; laut Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage im mittleren Bereich. Im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist das Ergebnis m.A.n. angemessen.

5.2.2 Vergleichsbetrachtung: Projektentwicklung

Residualwertverfahren

Dem Liquidations- bzw. Bodenwert liegt eine Mehrfamilienhausbebauung zugrunde. Investoren/Träger solcher Projekte beurteilen Ankaufspreise nach rein wirtschaftlichen Aspekten; es muss im Einzelfall geprüft werden; ob der planungsadäquate Bodenwert am Markt erzielbar ist.

Hierzu werden Kalkulationen von Projektentwicklern anhand eines sog. Residualwertverfahrens nachvollzogen. Ausgehend von prognostizierten Projekt-, Ertrags-, Kosten- und Renditevorgaben verbleibt ein Grenzwert für den tragbaren Ankaufspreis eines Grundstücks. Das Verfahren bietet ein nützliches Kontrollmittel der normierten Wertermittlungsverfahren, soweit die proportional hohe Sensibilität der Eingangsparameter auf das Ergebnis beachtet wird. Als Grundlage dienen der Bebauungsplan für das festgesetzte Maß der Grundstücksnutzung sowie lagebezogene Marktdaten zu Herstellungs-/Nebenkosten und zu Gebädefaktoren.

Vergleichspreise Es wird vorbehaltlich einer Fachprüfung/Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG unterstellt, dass hier die Bildung von Wohnungseigentumen genehmigungsfähig ist (> Seite 11).

Laut Gutachterausschuss betrug 2024 der Kaufpreis von Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre ab 2020 in „mittlerer Lage“ i.M. 7.348,- €/qm (Spanne: 3.985,- bis 11.986,- €/qm; Neubau in Hamburg: i.M. 8.200,- €/qm). Dies korreliert gut mit Angebotsrecherchen für Hummelsbüttel und Standard-Objekte (ETW: 80qmWF), wonach ca. 7.450,- €/qm resultieren [L10].



Projektdaten

Der Berechnung werden als rentierliche Wohnfläche 380qm zu Grunde gelegt; sie ergibt sich aus den Unterlagen zum o.g. Genehmigungsbescheid, der bebaubaren Grundfläche nach BauNVO sowie einem Umrechnungsfaktor „Wohn- zu Geschossfläche“, der Anteile der sog. Konstruktions- und Funktionsfläche an der Geschossfläche berücksichtigt:

- Bebauung 2 Vollgeschosse (VG), DG/SG (= 67% vom VG), KG mit anteiliger GF
- Bau-/Grundfläche 175qm (= 175qm : 724qm = GRZ: 0,242)
- Geschossfläche, GF 520qm (= 175qm x 2 VG + 117qm/DG + 53qm/KG = 30% vom VG)
- Wohnfläche; WF 380qm (= 520qm x Wohnflächenfaktor 0,73 aus GF)

In Anlehnung an o.g. Marktdaten werden Erstverkaufspreise von 7.250,- €/qmWF angesetzt; mit den unterstellten Projektdaten resultiert ein abgezinster Residualwert von rd. 582.000,- €. Dieser liegt nah am Liquidationswert auf Basis des Bodenrichtwerts zum Stand 01.2025. Im Hinblick auf den angesetzten Entwicklergewinn von 15% und die Herstellungskosten (4.250,- €/qm) ist m.A.n. keine größere Marktanpassung auf den Liquidationswert angezeigt.

I. Kalkulationsdaten / Projektkosten				=	2.052.380 €
Grundstücksgröße (qm; Bauland)					724
Geschoss-/Wohnfläche (qm; realisierbar)				0,73	520
Stellplätze				0,00	0
1. Herstellung (Kostengruppe n. DIN 276)				4.250 €	100,0% = 1.613.300 €
KG 200 (Herrichten und Erschließen)				100 €	2,4% 37.960 €
KG 300/400 (Bauwerk)				3.500 €	82,4% 1.328.600 €
KG 500 (Außenanlagen)				150 €	3,5% 56.940 €
KG 600 (Ausstattung, Küchen etc.)				100 €	2,4% 37.960 €
KG 700 (Baunebnkosten)				400 €	9,4% 151.840 €
2. Finanzierungskosten (linearer Abfluss, zu 50%)					= 62.112 €
Darlehensbetrag/Eigenkapital				1.129.310 €	30,0%
Jahre bis Fertigstellung/Zinssatz				2,0 Jahre	5,5%
3. Sonstige Nebenkosten (aus I. 1+2)				Anteil	= 376.968 €
Unvorhergesehenes				2,5%	41.885 €
Vermarktung				5,0%	83.771 €
Entwicklergewinn				15,0%	251.312 €
II. Ertragserwartung				Ansatz	Anteil = 2.752.100 €
Wohnen (je qm)				7.250 €	100,0% 2.752.100 €
Stellplatz (je Stk.)				- €	0,0% - €
III. Residualwert					= 581.515 €
Projektertrag/Übertrag aus I.					2.752.100 €
Projektaufwand/Übertrag aus II.					- 2.052.380 €
Zwischensumme					699.720 €
Kosten des Erwerbs				7,5%	- 52.479 €
Zwischensumme (€)					647.241 €
Abzinsung (Finalisierung/Zinssatz)				2,0 Jahre	5,5% 0,898452



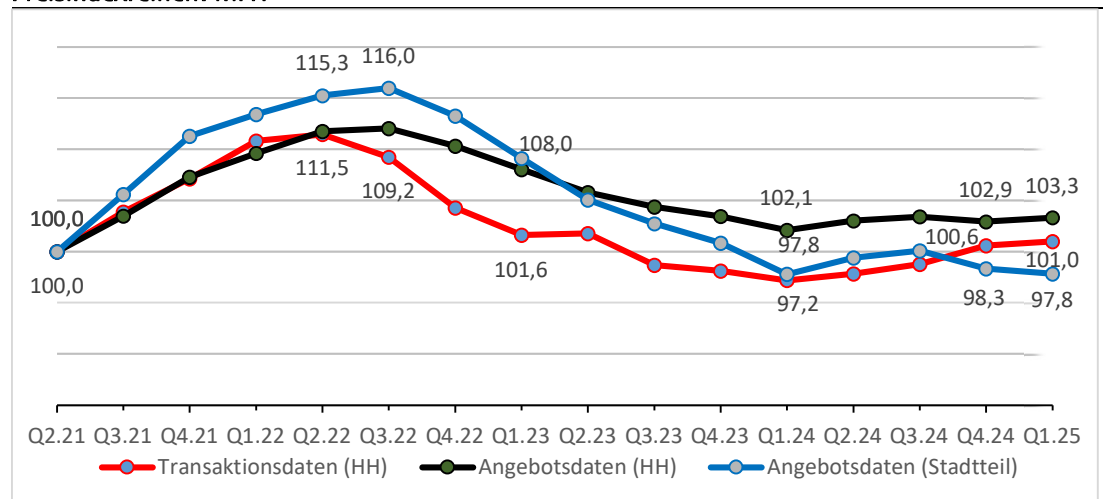
5.3 Verkehrswert

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 01.2025), ziehe ich Angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: MFH



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe seit Q3/23 > Q1/25 bzw. die Preisentwicklung seit Q2/22 (-10,5%), Q1/23 > Q1/25 (-0,6%) bzw. Q1/24 > Q1/25 (+3,8%) sowie die Differenz der Angebotspreise „HH < > Stadtteil“ (Q1/2025: -5,5%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in normal gefragter, etwas dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen unterdurchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohnfläche, die Grundstücksgröße und das Bebauungspotential; nachteilig für die Verwertbarkeit/Nachfrage sind die Baujahresklasse, der Investitionsbedarf bzw. Modernisierungsgrad und die Zurückhaltung bei Bauträgern aufgrund der geringeren Leistbarkeit bzw. des hohen Baukostenniveaus für Käufer.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die erwartete Bodenpreisentwicklung (2024 > Q1/2025 = + 10,4% bei MFH) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert halte ich keine Anpassung für marktgerecht; nach Rundung resultiert 570.000,- € (= 572.000,- € x 1,00).

5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich das Verfahrensergebnis (570.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Hummelsbüttel / Blatt 1608 eingetragenen Grundstücks, belegen „Hummelsbüttler Hauptstraße 93 in 22339 Hamburg-Hummelsbüttel“ zum Wertermittlungstichtag 20.06.2025 gerundet auf:

570.000,- 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 03.07.2025



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalfleger, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Ideen 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).



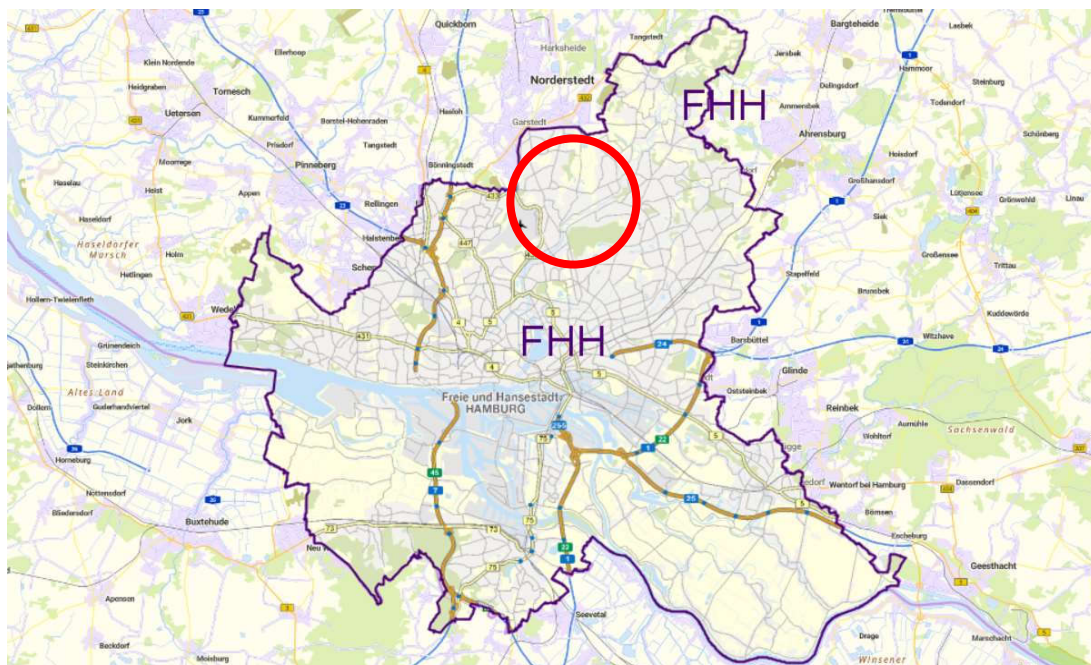
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Rechtliche Verhältnisse / Baugenehmigungsbescheid	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 06
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 14
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 15
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 17
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 22

Gesamtseiten: 23

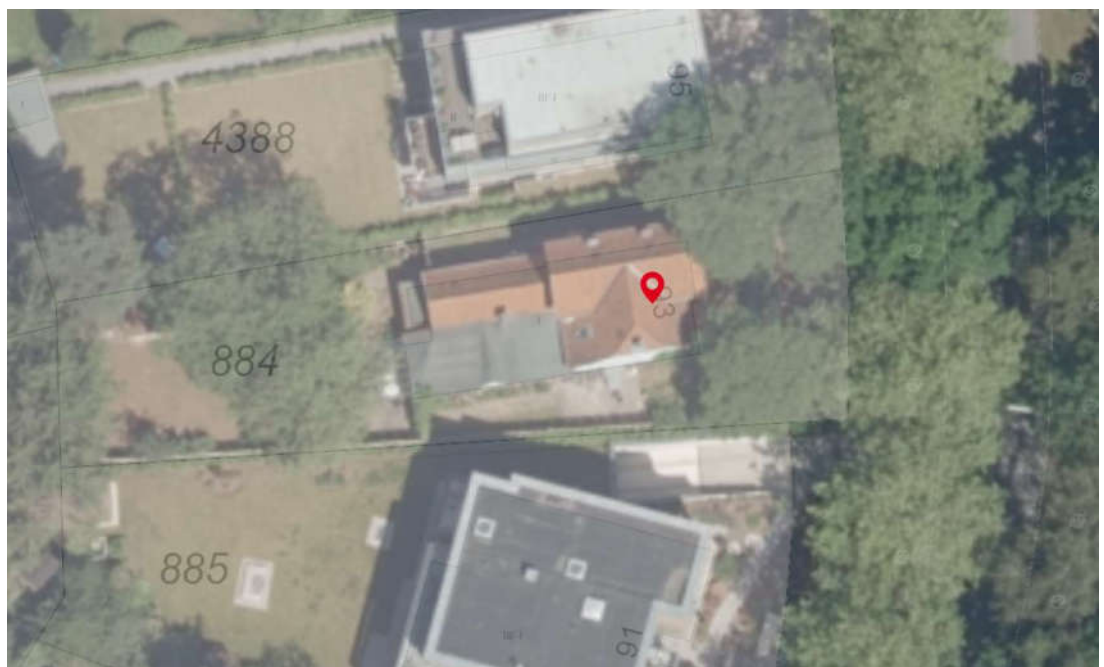
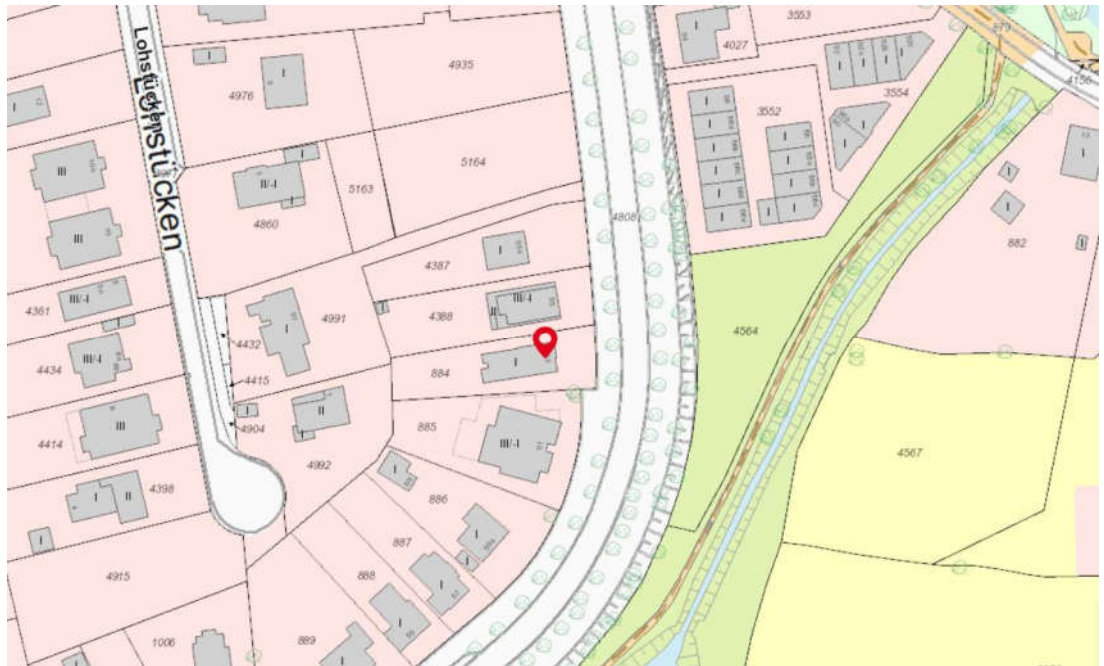




Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).





Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; Layer: 80%); hier ohne Maßstab





Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfteilung
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427905224
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Cornelia Schulz

Zimmer 417
Telefon 040 42881-5217
E-Mail cornelia.schulz@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W-WBZ2-100721-2023

Hamburg, 27. Februar 2024

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Bezug	Eingang Antrag 11.07.2023 Papieraufbereitung
Eingang	11.07.2023
Grundstück	
Belegenheit	Hummelsbüttler Hauptstraße 93
Baublocke	520-020
Flurstück	884 in der Gemarkung: Hummelsbüttel

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfteilung nur
nach Vereinbarung

Baugenehmigungsbescheid Seite 1

(Quelle: Bauakte)



die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

Naturschutz

1. Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in den geltenden Fassungen. Es wird Ihnen unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt,

in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar

die beantragten bau- und erschließungsbehindernden Bäume: Nr. 4 (Robinie) , Nr. 5 (Robinie) und Nr. 10 (Kiefer) gem. Antrag, Bestandsaufnahme und Bewertung Baumbestand (Anlage Nr. 0004) und Lageplan Baumbestand und Ersatzpflanzung (Anlage Nr. 0053), zu fällen.

Nebenbestimmung

BESONDERER BAUMSCHUTZ
Baumschutzzaun / Baustelleneinrichtung

Vor Beginn aller Arbeiten ist der Kronen- und Wurzelbereich der Bäume und der Gehölze/Hecken auf dem Grundstück sowie auf dem nachbarlichen Grund gem. Lageplan Baumbestand (Anlage Nr. 0053) zu sichern (z.B. mit einem ortsfesten Baumschutzzaun, festverankert im Boden, von 2 m Höhe, Abstand vom Stammfuß 4 m o.ä., Wurzelvorhang etc.), um Verdichtungen durch Befahrung und Materiallager zu verhindern.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) und die baubegleitende ökologische Fachaufsicht sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) sind gemäß DIN 18920 sowie RAS LP 4 (s. Kap. 4.1) in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen baumschonend zu planen.

BILANZIERUNG FÄLLMAßNAHME/ ERSATZPFLANZUNG

Aufgrund der ermittelten Wertigkeit des Baumbestandes gem. Bestandsaufnahme und Bewertung Baumbestand (Anlage Nr. 4) wird der naturschutzfachliche Ersatzbedarf auf 90 m Hecke (6 x 15 lfm Anpflanzung einer zusammenhängenden Hecke entspricht hier sechs Ersatzbäume) festgesetzt.

ERSATZPFLANZUNGEN

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität umzusetzen.

Als Ersatz sind 90 m Heckenpflanzungen (z.B. Hainbuche) auf dem Grundstück gem. Lageplan Baumbestand und Ersatzpflanzung neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher (Heister), als zweimal verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm, ca. 3-4 Pflanzen pro lfd. Meter (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung 12 m²), ist qualifiziert durch eine fachkundige

W-WBZ2-100721-2023

Seite 2 von 10

Baugenehmigungsbescheid Seite 2

(Quelle: Bauakte)



Gartenbaufirma vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum 30. April 2025)

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellung- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Ersatzpflanzung ist der o. g. Dienststelle nach Herstellung der Außenanlagen nachweislich anzuzeigen.

Die Pflicht zur Erfüllung der Ersatzaufgaben gilt auch für den Rechtsnachfolger bzw. nachfolgende Eigentümer.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hummelsbüttel 9

mit den Festsetzungen: WR II o ED, Baugrenzen, Bebauungstiefe 18 m

Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0001 Nord_West_Ansicht [Nord_West_Ansicht.pdf]
- 0004 Baumgutachten [Baumgutachten.pdf]
- 0022 Lageplan-Vegetationsnachweis [VEGETA~1.pdf]
- 0035 Ansicht Süd und Ost [Süd_Ost_Ansicht_20230811_V001.pdf]
- 0036 Baubeschreibung [Baubeschreibung_20230811_V001.pdf]
- 0043 Untergeschoss-mit Darstellung Rettungswege [UG-1_Grundriss_20230811_V001.pdf]
- 0044 Erdgeschoss-mit Darstellung Rettungswege [EG_Grundriss_20230811_V001.pdf]
- 0045 Obergeschoss 01-mit Darstellung Rettungswege [OG1_Grundriss_20230811_V001.pdf]
- 0046 Staffelgeschoss-mit Darstellung Rettungswege [SG_Grundriss_20230811_V001.pdf]
- 0053 Baumfällantrag Lageplan [Baum_Lageplan_20230711_V000.pdf]
- 0097 Schnitt AA [A-A_Schnitt_20231106_V002.pdf]
- 0098 Schnitt BB [B-B_Schnitt_20231106_V002.pdf]
- 0074 Nachweis Fahrradstellplätze [Fahrradstellplätze_20230906_V000.pdf]
- 0075 Pflanzkonzept Terrassierung [Pflanzkonzept Terrassierung_20230906_V001.pdf]
- 0122 Datenblatt Luft-Wärmepumpe [c7af9369-8ebd-4ead-8224-15d485d8aa22_Datenblatt_Luft-Waermepumpe_20240207.pdf]
- 0123 Schallberechnung Luft-Wärmepumpe [0c8a9c55-c5b9-43ed-818b-23852fd280de_Schallberechnung_Luft-Waermepumpe_20240207.pdf]
- 0124 Lageplan Luft-Wärmepumpe [1606f48c-e237-4e61-af4a-fd5e80d89d24_Luft-Waermepumpe_Lageplan_20240207_V001.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

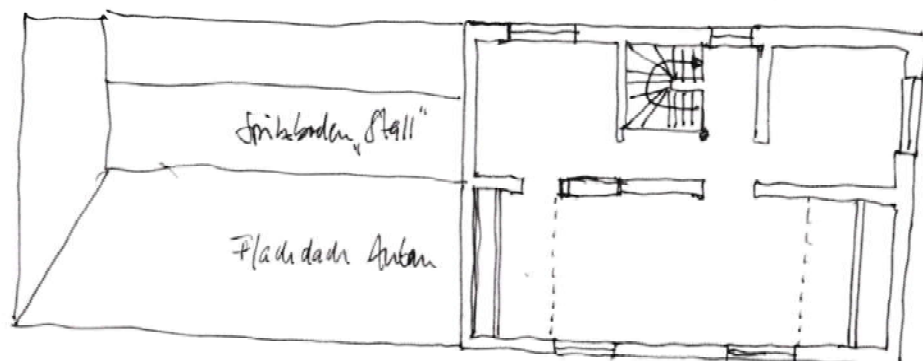
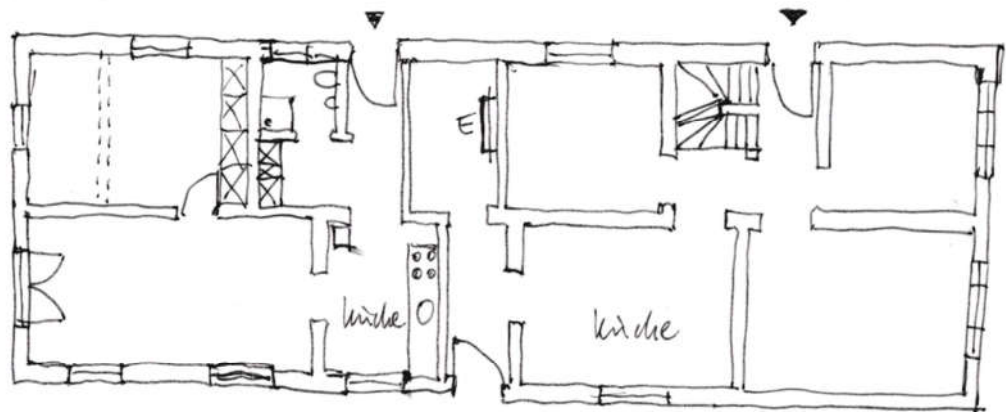
W-WBZ2-100721-2023

Seite 3 von 10

Baugenehmigungsbescheid Seite 3

(Quelle: Bauakte)



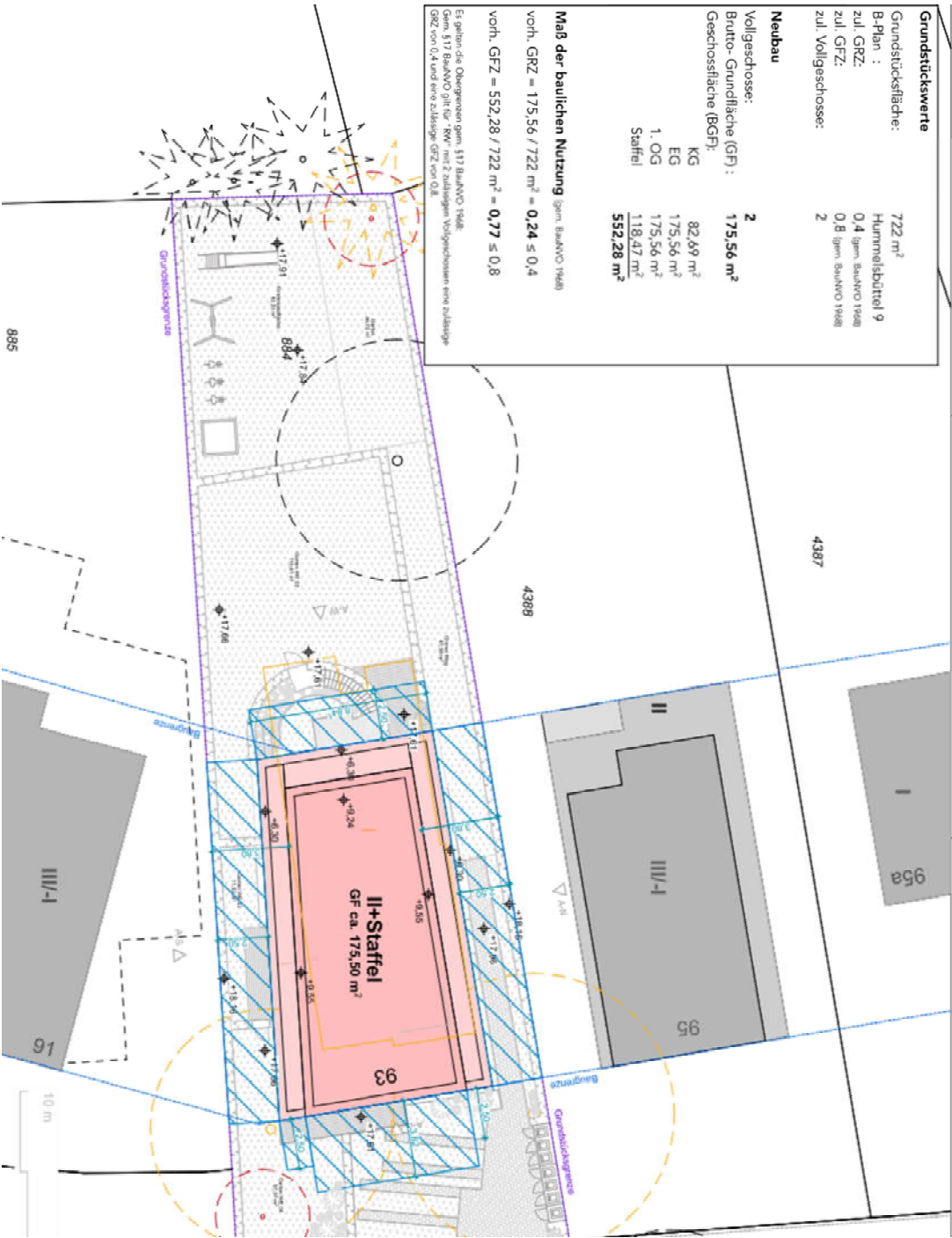


Bestandsbebauung: Erd- und Dachgeschoss / schematisch

(Planstand 2025 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: eigene Darstellung)



Bau-/Aufteilungspläne



Neubauplanung: Lageplan

(Planstand 2024 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)

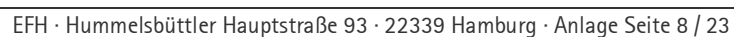


Anlage 3.1

	Grund-	Nutz-
--	--------	-------

Nutzfläche, ca.					Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm			
DG+KG										
Boden1	ca.	1,20	x	7,95	=	9,54	x	1,00	=	9,54
KG Flur	ca.	0,80	x	2,00	=	1,60	x	1,00	=	1,60
KG1+2	ca.	2,68	x	3,43	+	1,86	x	3,43	=	15,57
					(	26,71	)			
Sonstiges										
Garage	ca.	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
Gartenhaus	ca.	0,00	x	0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
					(	0,00	)			
									=	26,7

Gesamt WNF, rd.	100,0%	192,10
WF (Wohnhaus), rd.	86,1% =	165,40
NF (Wohnhaus), rd.	13,9% =	26,70
NF (Nebengebäude) rd.	0,0% =	0,00
Flächenanteile Wohnhaus, rd.	100,0% =	192,10
EG	31,4% =	60,30
DG	26,1% =	50,10
Anbau	28,6% =	55,00
Sonstiges	0,0% =	0,00
NF (ohne Garage/Gartenhäuser)	13,9% =	26,70



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

				Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm	
HH93	(Voll-)Geschossfläche (GF)						
EG	ca.	7,70	x 8,76	= 67,45	x 1,00	=	67,45
EG Anbau	ca.	7,39	x 7,98	= 58,97	x 1,00	=	58,97
1.OG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
1.OG (Erker)	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Abzug	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(126,42)			(126,42)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG						
DG	ca.	7,70	x 8,76	= 67,45	x 1,00	=	67,45
DG (Erker)	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
-(H<1,50m)	ca.	1,48	x 3,30	= -4,88	x 1,00	=	-4,88
Gaiben	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
KG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(62,57)			(62,57)
							= 188,99

Gebäude	Grundfläche (GR)		GR in qm
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben; ohne Anlagen i.S.v. §§14, 19, 21a BauNVO)	=	126,42

				Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm	
HH93	Bruttogrundfläche (BGF)						
EG	ca.	7,70	x 8,76	= 67,45	x 1,00	=	67,45
EG Anbau	ca.	7,39	x 7,98	= 58,97	x 1,00	=	58,97
OG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
KG	ca.	4,15	x 6,54	= 27,14	x 1,00	=	27,14
DG	ca.	7,70	x 8,76	= 67,45	x 1,00	=	67,45
Gaiben	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
-(H<1,50m)	ca.	1,48	x 3,30	= -4,88	x 1,00	=	-4,88
SB	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(216,13)			(216,13)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)						
Garage	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
-	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(0,00)			(0,00)
							216,13

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	=	189,0	/	724	=	0,26
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	=	126,4	/	724	=	0,17
NF1 = WF / BGF	=	165,4	/	216	=	0,77



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

(Hinweis: Der Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der Bauteilqualitäten nach fiktiven Investitionen)

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
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
	0,75		0,25	
Dach (Wägungsanteil 15%)				
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
	0,75		0,25	
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
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
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holzterrasse	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenverfädelungen, hochwertige Treppen
	1,00			
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
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		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
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
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
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
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
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
		1,00		
0,00%	41,00%	41,00%	18,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	41,0%	x	2,00 = 0,8
	Standardstufe 3	41,0%	x	3,00 = 1,2
	Standardstufe 4	18,0%	x	4,00 = 0,7
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,77



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

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

**Grundwert
2010 / BGF**

655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	0,75	125,06 €		0,25	57,79 €	182,85 €/qm	
Dach 15%	0,75	81,56 €		0,25	37,69 €	119,25 €/qm	
Fenster 11%			1,00	91,85 €		91,85 €/qm	
I.-Wände 11%	1,00	79,75 €		0,00	0,00 €	79,75 €/qm	
Decken 11%	1,00	79,75 €		0,00	0,00 €	79,75 €/qm	
Fußböden 5%	0,50	18,13 €	0,50	20,88 €	0,00	0,00 €	39,00 €/qm
Sanitär 9%			1,00	75,15 €		75,15 €/qm	
Heizung 9%			1,00	75,15 €		75,15 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	50,10 €		50,10 €/qm	

**Anpassung
Objekt**

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF				792,85 €/qm
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt, Teilkeller	x	1,00	
Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau	x	1,00	
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	

Objektbezogene NHK / BGF **1.387,49 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex $\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 25}}{2010} = \frac{187,20}{100,00} = x \quad 1,872$

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **2.597,0 €/qm**



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
Gebäudetypologi Freistehende Einfamilienhäuser
NHK-Typ-Nr. 1.21 (EG, DG mit Ausbau, ohne KG)

**Grundwert
2010 / BGF**

790 €/qm	875 €/qm	1.005 €/qm	1.215 €/qm	1.515 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	0,75	150,94 €		0,25	69,86 €	220,80 €/qm	
Dach 15%	0,75	98,44 €		0,25	45,56 €	144,00 €/qm	
Fenster 11%			1,00	110,55 €		110,55 €/qm	
I.-Wände 11%	1,00	96,25 €		0,00	0,00 €	96,25 €/qm	
Decken 11%	1,00	96,25 €		0,00	0,00 €	96,25 €/qm	
Fußböden 5%	0,50	21,88 €	0,50	25,13 €	0,00	0,00 €	47,00 €/qm
Sanitär 9%			1,00	90,45 €		90,45 €/qm	
Heizung 9%			1,00	90,45 €		90,45 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	60,30 €		60,30 €/qm	

**Anpassung
Objekt**

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF				956,05 €/qm
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00	
Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau	x	1,00	
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	
Objektbezogene NHK / BGF				1.673,09 €/qm

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 25}}{2010} = \frac{187,20}{100,00} =$	x	1,872
---------------	---	---	-------

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	3.132,0 €/qm
---	---------------------



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.3

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
Gebäudetypologi Reihenhäuser
NHK-Typ-Nr. 1.23 (EG, Flachdach, ohne KG)

**Grundwert
2010 / BGF**

920 €/qm	1.025 €/qm	1.180 €/qm	1.420 €/qm	1.775 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	0,75	176,81 €		0,25	81,65 €	258,46 €/qm	
Dach 15%	1,00	153,75 €				153,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00	129,80 €		129,80 €/qm	
I.-Wände 11%	1,00	112,75 €		0,00	0,00 €	112,75 €/qm	
Decken 11%	0,75	84,56 €		0,00	0,00 €	84,56 €/qm	
Fußböden 5%	0,50	25,63 €	0,50	29,50 €	0,00	0,00 €	55,13 €/qm
Sanitär 9%			1,00	106,20 €		106,20 €/qm	
Heizung 9%			1,00	106,20 €		106,20 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	70,80 €		70,80 €/qm	

**Anpassung
Objekt**

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF				1.077,65 €/qm
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00	
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00	
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	
Objektbezogene NHK / BGF				1.885,89 €/qm

**Anpassung
Stichtag**

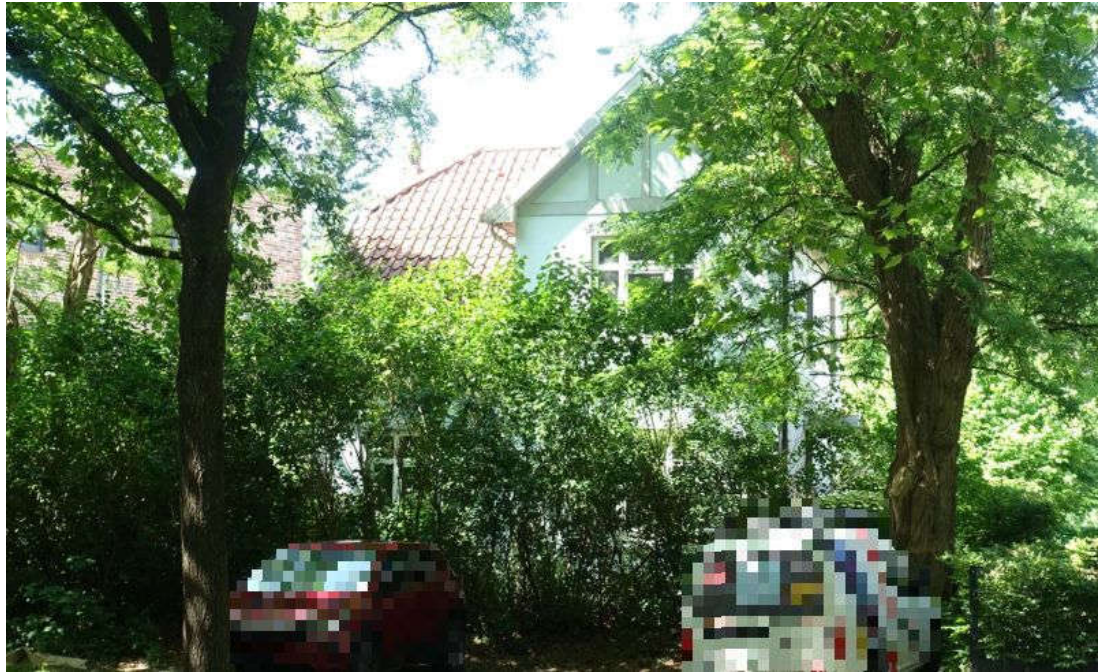
Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 25}}{2010} = \frac{187,20}{100,00} =$	x	1,872
---------------	---	---	-------

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	3.530,0 €/qm
---	---------------------





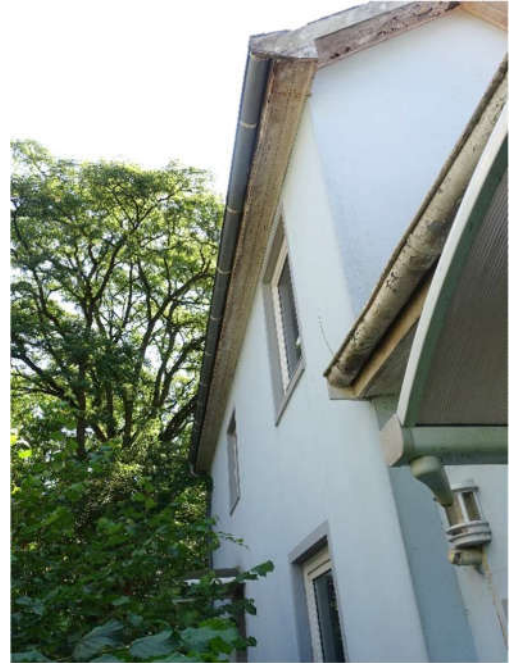
■ Straßenraum Hummelsbüttler Hauptstraße



■ Straßen-/Westfassade

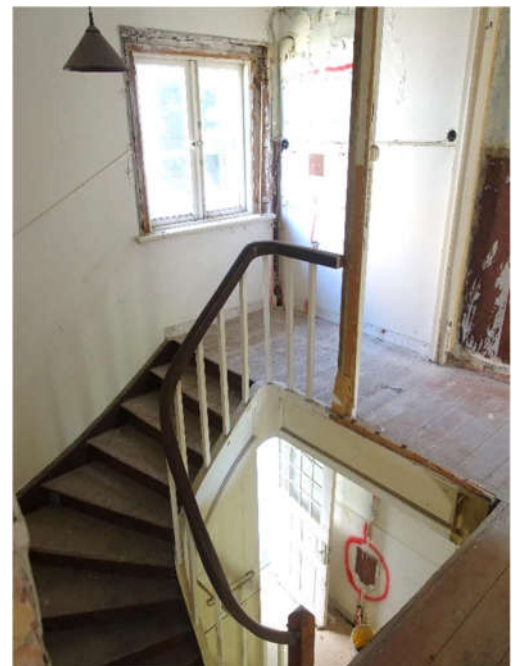
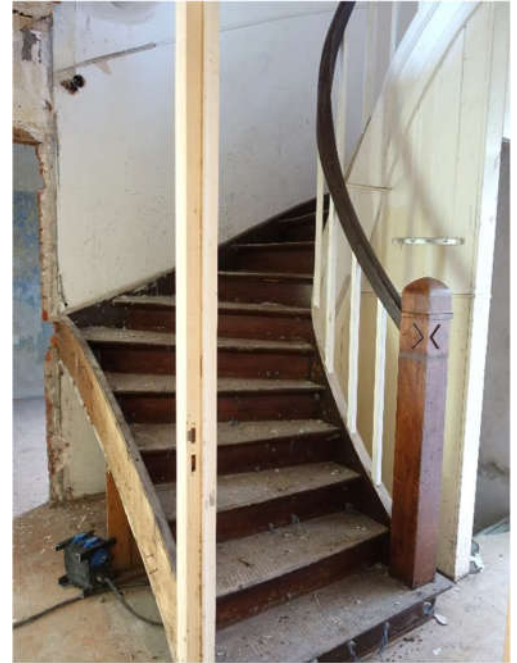


Objektdokumentation (Außenbereiche)



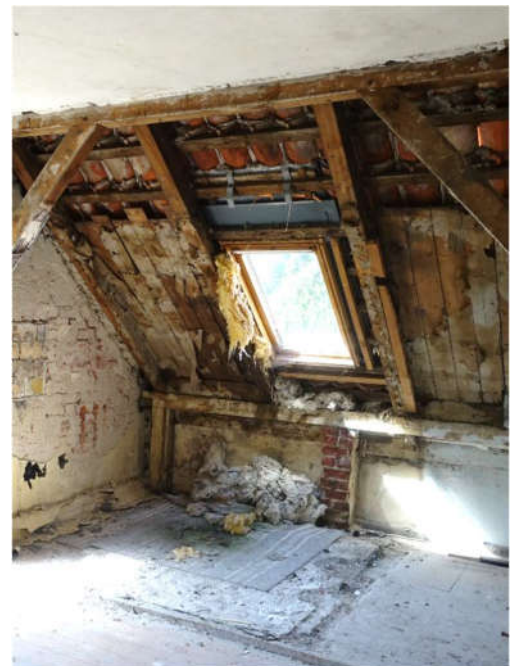
■ Nordfassade Altbau / Unten: Anbau Norden + Terrasse Westen





■ ■ Eingangs- / Treppenhaussituationen (Haupthaus/Altbau)

Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Wohnräume EG+DG / Küchenbereich EG / Sanitärbereich DG (Haupthaus/Altbau)



Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Eingangs- / Treppenhaussituationen (Anbau)



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Hausinstallationen (Unten: Anbau)

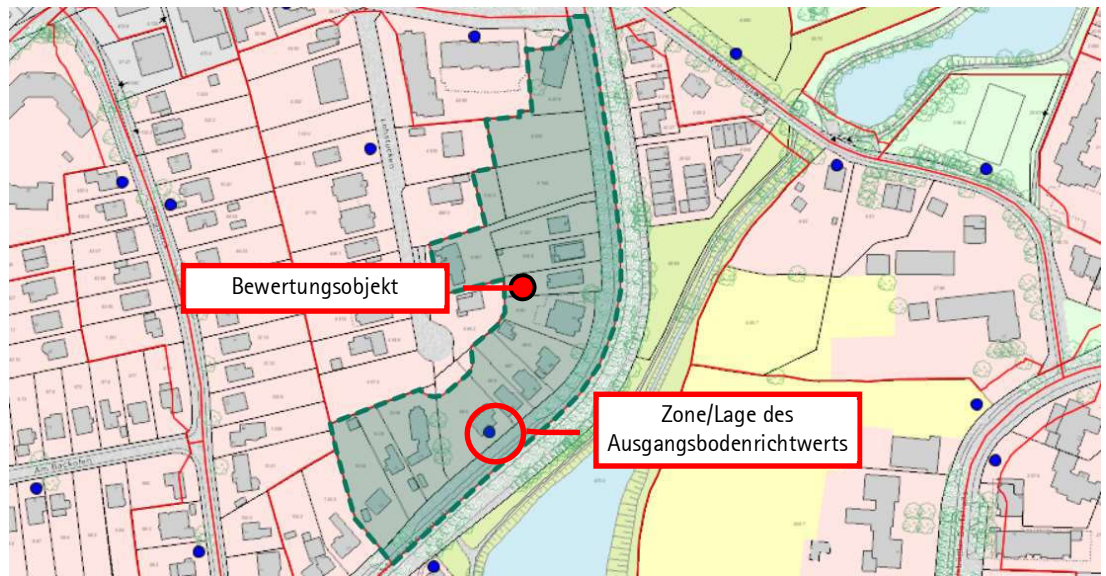


Objektdokumentation (Baudetails)



■ Zustandsdetails





Bodenrichtwertnummer: 01166795

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	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	610,00 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	724
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	661,21 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbüttler Hauptstraße 83
PLZ, Gemeinde	22339 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Hummelsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	68004
Baublock	520020

Ausgangsbodenrichtwert „Hummelsbüttler Hauptstraße (EFH)“

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



Bodenrichtwertnummer: 01266795

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	600,27 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.76	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	841,47 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hummelsbüttler Hauptstraße 83
PLZ, Gemeinde	22339 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Hummelsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	68004
Baublock	520020

Ausgangsbodenrichtwert „Hummelsbüttler Hauptstraße (MFH)“

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