

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Doppelhaushälfte Nr. 2
Kortenenenden 2a in 22399 Hamburg-Poppenbüttel
nach äußerem Anschein, unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024

415.000,- EURO

802 K 53/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 47 Seiten zuzüglich 15 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen im „Kortenenenden 2a in 22399 Hamburg-Poppenbüttel“. Typologisch existiert eine 1-seitig angebaute Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres um 1986 mit 1 Vollgeschoss, Krüppelwalmdach und Vollkeller.

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungs-Grundbuch von Hamburg-Poppenbüttel, Blatt 8092 und besteht aus dem 285/1.000 Miteigentumsanteil an dem 1.189qm großen Flurstück 2811 der Gemarkung Poppenbüttel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte/SE-Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an Grundstücks-/Gartenteilflächen. In Abteilung II existieren ein Nießbrauchrecht, eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück wurde teilweise ermöglicht, der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts nicht. Das Gebäude verfügt über eine i.W. unbekannte (soweit tw. einsehbar: mittlere) Ausstattung und befindet sich außen in einem durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt vermutlich über eine Gaszentralheizung. Die Wohnfläche beträgt rd. 104qm; sie ist i.W. verteilt auf 4,5 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen. Nutzflächen existieren im Kellergeschoss und Spitzboden.

Es wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt. Das Objekt wird vermutlich vom Nießbrauchberechtigten und/oder von der Antragsgegnerin genutzt. Angaben zu Hausgeld/WEG-Verwaltung liegen mir nicht vor. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken normal gepflegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 415.000,- € * unterstellt unbelastet
450.000,- € nachrichtlich: unbelastet, ohne Sonderwerte/Risikoabschlag

Kennzahlen*: 3.990,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
59,1 % Bodenwertanteil, relativ
245.284,- € Bodenwertanteil, absolut
40 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
07.08.2024 Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	19
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	20
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	23
4.2 Sachwertermittlung	26
4.3 Ertragswertermittlung	30
4.4 Vergleichswertermittlung	35
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	37
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Sonstige Wertverhältnisse / Verkehrswert	41
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	46
7. Verzeichnis der Anlagen	47



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg vom 29.12.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Barmbek	Grundbuch von Poppenbüttel / Blatt 8092 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	285/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Poppenbüttel
• Flurstück	2811
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche / Wohnen Kortenenden 2, 2A, 2B
• Größe	1.189qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 (sowie laut §§ 1+2 der Teilungserklärung mit dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche).

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 07.08.2024. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümerin zu Abt. I/Nr. 5 oder der Nießbraucher. Der Zutritt zum Grundstück war tw. möglich, der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts nicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht wird kein weiterer Besichtigungstermin angesetzt.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Von o.g. Eigentümerin lagen keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; von der Antragstellerin Gebäudegrundrisse und eine Wohn-/Nutzflächenberechnung zum Nachbargebäude. 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 überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

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

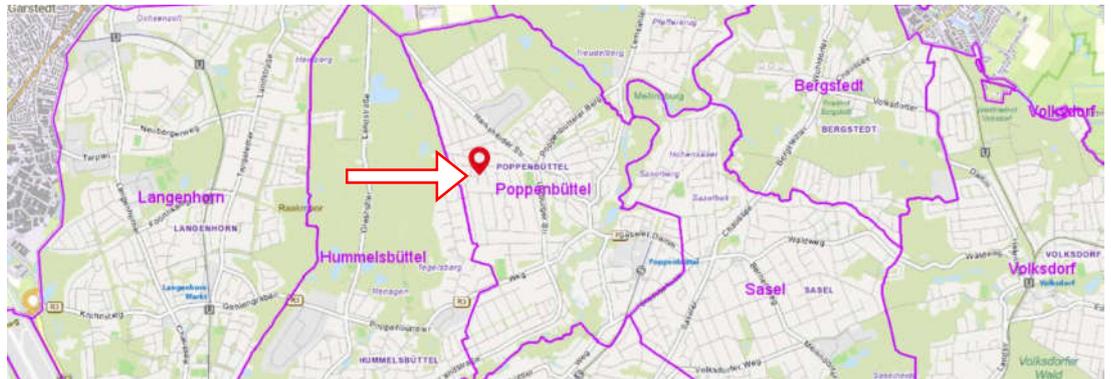


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Poppenbüttel, ca. 13,4km nördlich des Stadtzentrums, ca. 1,8km südlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein und ca. 2,0km nordwestlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Äußeren Stadt“ zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche Einzel- und Geschosswohnhäuser, mehrere Gewerbegebiete (Poppenbütteler Bogen, Moorhof, Heegbarg) sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal“.

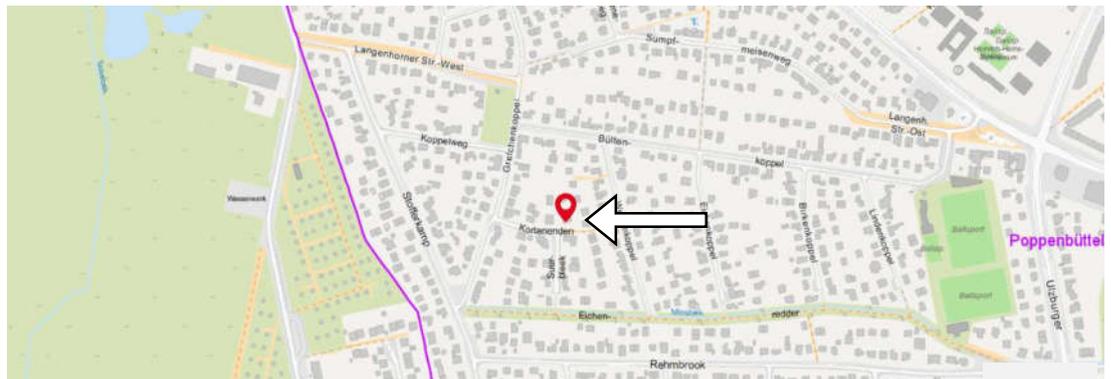
In Poppenbüttel leben rd. 24.350 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein tw. überdurchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum, in der Harksheider Straße und im EKZ „Alstertal“ (1,9km entfernt) befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich das o.g. Landschaftsschutzgebiet an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,1km, zur Autobahn ca. 11,8km (A7: Schnelsen-Nord), zur Bahnhaltestelle ca. 1,9km (S1: Poppenbüttel) und zum Linienbus ca. 0,6km (176/178: Ulzburger Straße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Harksheider Straße (ca. 550m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlichen Teil von Poppenbüttel bzw. innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets zwischen dem Gewerbepark „Poppenbütteler Boden“ (600m nach Nordosten) und dem o.g. Landschaftsschutzgebiet (400m nach Westen).



Stadt-/Geobasiskarte © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die Straße „Kortenenden“ zweigt im Westen von der Gretchenkoppel ab und ist am Standort als 1-/2-spurige Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1-/2-geschossige Einzel-/Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre ab 1970f und eine aufgelockerte Blockbebauung auf kleineren Grundstücken. Etwa 150m nach Norden liegt ein Spielplatz. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche nahe dem Alstertal (Kritenbarg, beiderseits Alte Landstraße). Ein verkehrsarmer Quartierscharakter, ein baulich mäßig verdichtetes Umfeld ohne störende Gewerbenutzungen und die Nähe zum o.g. Landschaftsschutzgebiet sind positiv; nachteiliger sind die Distanz zu ÖPNV-/Verkehrs- bzw. zu Versorgungseinrichtungen sowie eine gering ausgeprägte Zentralität. U.U. sind Immissionen durch Flugverkehr wahrnehmbar (Flugschneise Nordost; s.u.).

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresswert: 570,71; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 2811 der Gemarkung Poppenbüttel wird im Liegenschaftskataster bzw. Grundbuchauszug mit einer Größe von 1.189qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Poppenbüttel“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen tw. unregelmäßigen/annähernd rechteckigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 3m (die zum Wohnweg rd. 24m), die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 60m und die Breite rd. 21m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 2811 ist bebaut mit 2 Wohngebäuden nebst 3 Carports. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 16m ab Fahrbahn im südlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 1-seitig angebaut/nicht grenzstehend. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Süden entlang der westlichen Grenze; der Hauszugang zu SE-Nr. 2 von Norden. Es ist zu beachten, dass das Bewertungsobjekt laut Grundbuch im östlichen Teil des Doppelhauses liegt. Diesem Gebäudeteil wurde durch die Bauprüfung im Jahr 1986 die Anschrift „Kortenenden 2a“ zugeteilt; die Kartendarstellung „Nr. 2“ ist fehlerhaft und derzeit noch nicht korrigiert. Insgesamt liegen recht kompakte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

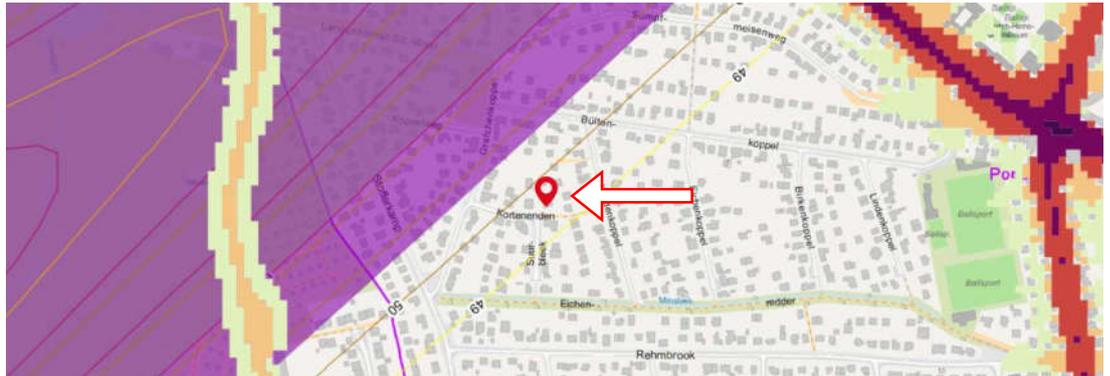
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 2811 an den öffentlichen Erschließungsanlagen „Kortenenden“ und „Wohnweg“. Diese sind mit Betonsteinpflaster-/Plattenbelag sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßen-/Wohnwegfront liegen keine Schmutz-/Regenwassersiele. Laut telefonischer Auskunft erfolgt die Entwässerung über eine Anschlussleitung in ein Siel im Westen. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind derzeit keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2811 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße, ca. 500m südwestlich der stark frequentierten „Harksheider Straße“ (> Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist im gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Das Flurstück liegt zudem ca. 75m südöstlich des Lärmschutzbereichs des Flughafens Hamburg; bei Tag- und Nachtflügen bzw. windabhängig existieren Geräuschentwicklungen. Es wird hier unterstellt, dass lagetypische Immissionen in den Bodenrichtwerten enthalten sind. Sonstige (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 unter Gelände (uG) und laut Bohrchiv bis ca. 10,0m uG ein sandig-toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Aus der Bauakte und laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; im Liegenschaftskatastrauszug ist kein Blindgänger-/Altlastenverdacht vermerkt. Weitere Erkundungen sind nicht erfolgt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 05.12.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II Grundbuch von Poppenbüttel / Blatt 8092

- Nr. 2/BV 1 Nießbrauch
- Nr. 3/BV 1 Vormerkung, Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung
- Nr. 4/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Aus o.g. Eintragungen Nr. 3+4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Das Recht Nr. 2/1 wird in Abschnitt 5.3.2 gesondert bewertet.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 05.02.1986 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 18.01.2024 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 29.01.1986 bescheinigt. Diese gilt für 3 Wohnungen verteilt auf 1 Einzel- und 1 Doppelhaus.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an allen Räumen der Doppelhaushälfte „Nr. 2“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im östlichen Bauabschnitt des Doppelhauses; ihm sind Sondernutzungsrechte (SNR) an einer Garten- sowie Pkw-Stellplatzfläche zugeordnet (im AP grün markiert und mit „B“ bezeichnet). Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen AP und tatsächlichem Nutzungsbereich des Hauses bekannt (s. Anlage 2).

Bezüglich der Gemeinschafts-/Gebrauchsordnung verweise ich auf die TE und die Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen/Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten; dies soll hier u.a. auch für Maßnahmen an Außenfassaden und Dach gelten.

Eigentümern des Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 ist das Recht eingeräumt, einen Teil der SNR-Fläche von SE-Nr. 1 als Garagen-/Zufahrt „zu überfahren“. Da SE-Nr. 2 derzeit nur über das SNR-Nr. 1 erreichbar ist, wird unterstellt, dass auch eine fußläufige Benutzung impliziert ist. Zugleich ist den Eigentümern des SE-Nr. 1 das Recht eingeräumt, neben dem Stellplatz von SE-Nr. 2 eine Fläche auf dem SNR-Nr. 2 für Pkw-Stellplatzzwecke zu nutzen bzw. einen Carport zu errichten (> Seite 16 + Anlage 2). Es wurde keine Hausverwaltung mitgeteilt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

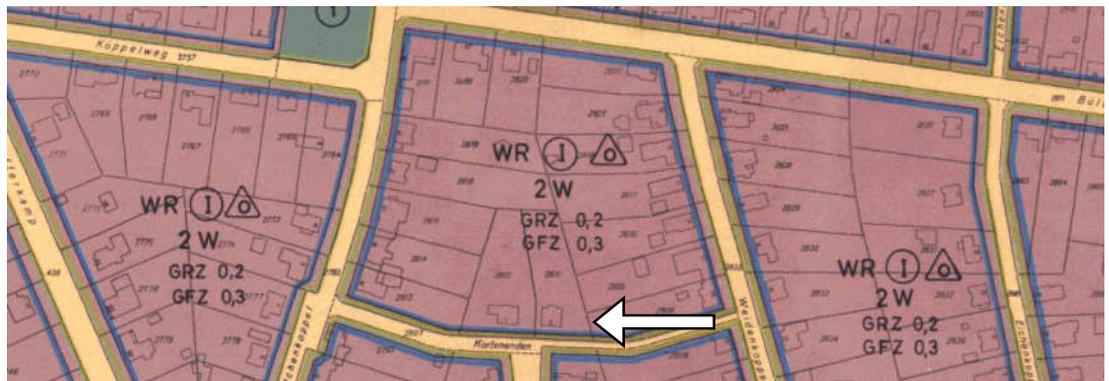
Das Flurstück 2811 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem „Flächennutzungsplan Hamburg“ die städtebaulichen Entwicklungen regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Poppenbüttel14-Hummelsbüttel 20“
• Ausweisung	WR – I zwingend – o – GRZ 0,2 – GFZ 0,3 – 2 W
• Feststellung	10.12.1973
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 2811 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss (zwingend) in offener Bauweise als Einzel-/Doppelhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude, Grundflächenzahl = 0,20 und Geschossflächenzahl = 0,30. Es sind keine Baukörperbegrenzungen ausgewiesen; jedoch laut 1. Änderung zum B-Plan vom 08.03.1984 Vorgaben zur zulässigen Bebauungstiefe erlassen. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen gemäß Gesetz zum Bauleitplan nicht.

Nach §3 BauNVO dient das Grundstück ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Im Übrigen ergeben sich die bebaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO i.V.m. der festgesetzten Bautiefe.

Bauvorhaben unterliegen der Einzelfallentscheidung von Fachbehörden; m.A.n. existiert durch die Bestandsbebauung keine Über-/Unterausnutzung (> Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV



Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

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

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

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 22.02.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1	Kortenenenden 2, 2A, 2B
----------------	-------------------------

- **01.1985** (00810/85) Genehmigung/Neubau Einfamilienhaus (Schlussabnahme: 14.11.1986)
- **11.1985** (00863/85) Genehmigung/Neubau Doppelhaus (Schlussabnahme: 03.12.1986)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung wurden keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 2811 sind laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 14.12.2023 keine Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Die Nutzungsverhältnisse des Bewertungsobjekts zum Stichtag konnten nicht eindeutig geklärt werden. Die Eigentümerin und der Nießbrauchberechtigte haben keine Angaben gemacht und waren zum angesetzten Besichtigungstermin nicht anwesend.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag laut Gerichtsakte von der Antragsgegnerin genutzt (bzw. sie ist unter der betreffenden Anschrift gemeldet); ob der Nießbrauchberechtigte im Haus wohnt, ist mir nicht bekannt. An der Hauseingangstür befindet sich ein Schild mit zwei Namen bzw. einer GmbH. Ob diese Teilbereiche des Objekts entgeltlich nutzen, ist mir nicht bekannt.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder etwaigen Mietverträgen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt. Sollten Mietverhältnisse existieren, ist das Gutachten zu überarbeiten bzw. der Verkehrswert anzupassen.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 1 freistehendes Einfamilien- bzw. 1 Doppelhaus nebst 3 Carports; das Bewertungsobjekt SE-Nr. 2 liegt im östlichen Bauabschnitt des Doppelhauses, stammt aus dem Ursprungsbaujahr 1986, umfasst 1 Vollgeschoss, ausgebautes Krüppelwalmdach, Vollkeller sowie einen Doppel-/Carport.

Der Zutritt zu Grundstück bzw. Sondernutzungsflächen war im nördlichen Teil möglich; der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts nicht. Dachstuhl/-eindeckungen, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude/Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und gartenseitig durch eine Gaube gegliedert. Die Fassadenansichten sind in rotem Verblend-/Vormauerziegel bzw. Schindelpatten (Gaube) ausgeführt.

Fassade/Rohbau Außenwände EG/DG: 35,0cm (17,5cm Kalksandstein + 6cm Luftschicht + 11,5cm VMZ); KG: 37,5cm Kalksandstein; Trennwand der Haushälften: jeweils 17,5cm mit Fuge; Gaube: 10cm Holzbauweise. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände auf Massivfundament (ca. 20cm Stahlbetonsohlplatte). Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion mit schwimmendem Estrich auf 4cm Trennlage über KG/EG bzw. als Holzbalkendecke über DG/im Spitzboden.

Dach/-indeckung Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachausbau zu Wohn- bzw. im Spitzboden zu Abstellzwecken (Dach laut Akte mit 12cm Mineralwolldämmung).

Fenster Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen in üblichen Formaten und Isolierverglasung von ca. 1986 (Dreh-/Kippflügel mit innenliegender Sprosse). Es existieren eine 1-flügelige Fenstertür im EG, Dachflächenfenster sowie einige Metall-/Aussengitter.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Kunststoff-/Rahmentür mit Glas- bzw. Kassettenfüllung und feststehendem Seitenfeld mit Isolierverglasung. Haupttreppe EG-DG laut Akte als Holzkonstruktion (Stufen, Geländer und Handlauf unbekannt).

Sonstige Bauteile Dachgaube mit Schindelplatten und Betondachsteindeckung

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Windfang im Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 mit Keramikfliesen als Fußboden und Raufasertapete/Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhausflur (DG) unbekannt; vermutlich mit Laminat-/Teppichboden und Wand-/Deckenbelag wie vor.

Innentüren Zimmertüren i.W. unbekannt; vermutlich analog zur einsehbaren WC-Tür im EG/Windfang als leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit heller Beschichtung und in glatten Zargen. Es existiert eine Rahmentür im EG-Windfang/zum Esszimmer mit Glasfüllung und Sprossen.

Oberflächen Wohnräume i.W. unbekannt; vermutlich analog zum einsehbaren Esszimmer mit Teppichboden und Raufasertapete/hell-farbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Tw. sind Profilleisten an Decken erkennbar.

Sanitär/Küche Nasszellen/Ausbau unbekannt. Vermutlich mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild (sonst Tapete/Anstrich) und mittlerer Ausstattung: eingeflieste Wanne/Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken und übliches Zubehör. Küche vermutlich mit Keramikfliesenboden und Arbeitsflächen/Schränken mit Kunststoffbeschichtung.



Heizung/Wasser Wärmeversorgung unbekannt; vermutlich über Gaszentralheizung (Typ, Baujahr unbekannt). Ausbau vermutlich mit Konvektor-/Plattenheizkörper und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung vermutlich über die Heizung. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel bzw. über gemeinschaftliche Anschlussleitungen.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/Unterverteilung unbekannt: vermutlich im KG und mit Schrank/Automatensicherungen, i.W. Unterputzinstallation, einfache Klingelanlage und üblicher Ausstattung/Schalter-/Dosenanzahl. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Keller: Zugang vom Esszimmer über Betonfertigteiltreppe (laut Akte); Ausbau unbekannt. Vermutlich mit Estrich/Anstrich bzw. Keramikfliesenboden, Putz/Anstrich an Wänden/Decke, Spantüren und isolierverglaste Kunststofffenster.

Spitzboden: Zugang vermutlich vom DG-Flur über Einschubtreppe in Holz (laut Akte); Ausbau vermutlich zu Abstellzwecken mit Holzdielenboden, u.U. Bretterbekleidung an Dachschrägen und Dachflächenfenster.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (tw. höhere Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinpflaster/Waschbetonplatten angelegte Wege/Freiflächen. Im Bereich des Sondernutzungsrechts Nr. 2 existieren zudem:

Außenanlagen Eingangs-/Podesttreppe in Waschbeton.

Nebengebäude Doppel-/Carport in Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung nebst Abstellraum mit Holzbrettertür und Unterstand. Hinweis:

Laut Teilungserklärung (> Abschnitt 2.2.1) wurde den Eigentümern von SE-Nr. 1 das Recht eingeräumt, auf der Sondernutzungsrechtsfläche bzw. neben dem Stellplatz des Bewertungsobjekts / SE-Nr. 2 einen Carport zu errichten. Hier befinden sich derzeit Teile des o.g. Doppelcarports. Im Lageplan zur Teilungserklärung ist im nördlichen Bereich der Sondernutzungsrechtsfläche Nr. 2 ein Einzelcarport dargestellt. Da keine Angaben zu den Nutzungsverhältnissen des südlich angrenzenden Stellplatzes vorliegen, wird der Bewertung ein Einzelplatz zugrunde gelegt.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1986 Ursprungsbaujahr

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahrs; größere Umbauten sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis oder Wärmeschutznachweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohren stammt vermutlich aus der Zeit um 1986 und weist tw. Moos-/Algenbewuchs auf. An Dachüberständen und Schornstein existieren übliche Witterungsspuren. Es waren keine größeren Schäden erkennbar. Laut Bauakte ist eine baujahrestypische Dachdämmung vorhanden (nicht einsehbar).
- An den einsehbaren Nord- und Ostfassaden sind übliche Witterungsspuren erkennbar; an der Ostseite sind Wurzelreste einer Kletterpflanze vorhanden (die Südfassade war nicht einsehbar). Die Außenwände wurden energetisch bislang vermutlich nicht verbessert. Die Fensterrahmen/Isolierverglasungen sind von 1986 und wärmetechnisch bedingt zeitgemäß.
- Die Haupteingangstür von 1986 weist Gebrauchsspuren auf und ist sicherheits-/wärmetechnisch bedingt zeitgemäß. Im Eingangsbereich sind Gebrauchsschäden an der Esszimmertür vorhanden; die Oberflächengestaltung ist älter. Das Treppenhaus war nicht einsehbar.

Sonstiges Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand und weisen übliche Witterungsspuren auf; die Gartenflächen wirken ungepflegt. Der Carport weist Witterungsspuren am Holz und Korrosion an der Dachdeckung auf. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen bzw. Hinweise auf größeren Reparaturbedarf liegen mir nicht vor.



3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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

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

Gesamtbeurteilung Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem altersgemäßen (außen) bzw. innen in einem i.W. unbekanntem Instandhaltungszustand; es wurde Pflegerückstand an Außenanlagen bekannt.

Für die baualterstypischen Witterungsspuren an der Dachdeckung ist m.A.n. kein Wertabschlag marktgerecht; für nicht einsehbare Bereiche, Innenausbauten bzw. Küchen-/Sanitär-/Elektro-/Heizungs-/Wasserinstallationen erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3.

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad tw. knapp durchschnittlich. Eine wirtschaftliche Überalterung besteht an Haustür und Fenstern; hier sind Maßnahmen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (anteilig) eingepreist.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor			Einheit	Ansatz
• Haustür (disponibel)	0,59			4.000 €	2.360 €
• Fenster/-tür (disponibel)	0,59			20.000 €	11.800 €
• Außenanlagen	1,00			1.000 €	1.000 €
• Risiko-/Nutzwertabschlag	0,00			0 €	0 €
Summe				=	15.160 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,59
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 145,- €/qmWF)	-15.000,- €
---	--------------------



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 Grundrisse mit tw. recht detaillierten Maßketten sowie eine Flächenberechnung. Laut Aufstellung zum Bauantrag wird die Wohn- und Nutzfläche mit rd. 97,73qm beziffert (nach Putzabzug; da ohne KG oder Spitzboden war vermutlich die Wohnfläche gemeint). Die Eigentümerin hat keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht; von der Antragstellerin liegt eine m.A.n. fehlerhafte Berechnung der „nutzbaren Wohnfläche“ zur westlichen Doppelhaushälfte vor (das Bewertungsobjekt liegt auf der Ostseite).

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin nicht möglich. Relevante Strukturänderungen sind mir nicht bekannt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

• Die Grundfläche des Spitzbodens erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließung/Rettungswegen bzw. Belichtung und ist nicht für Wohnzwecke genehmigt. Die Raumfläche wird ausbau-/nutzwertabhängig zu 25% als Wohnfläche bewertet sowie unter Berücksichtigung der Dachschrägen/Raumhöhe anteilig auf die Bruttogrundfläche angerechnet. Der Hobbyraum im KG wird aufgrund der bauphysikalischen Verhältnisse bzw. der niedrigen Raumhöhe nicht berücksichtigt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		237 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		415 qm
• Bruttogrundfläche SE-Nr. 2 (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		215 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,35
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,20
• Wohnfläche (inkl. anteiliger Spitzbodenfläche, rd.)	62,3%	103,8 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	34,1%	56,7 qm
• Nutzfläche, sonstiges (Carport/AbstR.)	2,6%	6,0 qm
Summe	100,0%	166,5 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		104,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine 1-seitig angebaute Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres 1986 mit 2 Wohngeschossen (EG/ausgebautes DG). Sie umfasst rd. 104qmWF verteilt auf 4,5 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und anteilig Spitzboden (> Anlage 2).

Aufteilung Die Grundrisse sind über Geschosstreppen und zentrale Innenflure erschlossen. Das Wohnzimmer ist über einen Essdielen-/Treppenraum erreichbar und nach Süden ausgerichtet; hieran schließt eine Terrasse an. Die Küche ist nach Norden/zum Eingang orientiert und über das Esszimmer zugänglich. Im EG ist ein Gäste-WC, im DG ein Vollbad vorhanden. Es existieren ein Vollkeller mit Heiz- sowie Hobbyraum und ein Spitzboden mit Dachfenster und Leiterzugang (laut Akte); hier befinden sich vermutlich weitere Abstellflächen.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Einzelwohnhaus mit baujahrestypischen, i.W. konventionellen Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche werden hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus nicht erfüllt. Das Grundstück (SNR-Nr. 2) ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf. Ungünstig ist das fremde Nutzungsrecht an einer Teil-/Vorgartenfläche (> Seite 10).

Das Objekt verfügt über eine i.W. unbekannte Ausstattung, eine durchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist im Windfang kompakt; im Wohnbereich offener strukturiert. Aus typologischer Sicht sind normal bemessene Wohn-/Schlafzimmer, guter Bewegungsraum im DG-Bad und übliche Raumhöhen vorhanden; aufgrund des Spitzbodens und Kellers existiert ausreichend Abstellfläche. Die Wohnräume sind normal belichtet; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Garten-/Terrassenflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang) sowie 1 offener Carportstellplatz im Vorgarten. Die strukturelle Konzeption ist i.W. marktgerecht:

- Konventionelle Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Kompakte Eingangs-/offene Wohnbereiche mit baujahrestypischen Raumproportionen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,53m (EG) / 2,40m (DG; Dachschrägen niedriger) / 2,10m (KG) / 3,10m (SB, max.)

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

Gesamtbeurteilung Nutzwert

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 1986 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 42 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 38 Jahren Baualter).

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **40 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	600qm / -
• Richtwertgrundstück	Kortenenden 2
• BRW-Nr.	011 34 012

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 663,74 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der EFH-Richtwert „011 24 121“ wie folgt entwickelt: 01.2023: 778,- €/qm; 01.2022: 858,- €/qm; 12.2020: 858,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamt-/Flurstück 2811 angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von rd. 338,87qm (=1.189qm x (285/1.000)).

Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 2 am Gemeinschaftseigentum bzw. der hier zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche (SNR), die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist. Anhand des Aufteilungsplans ergibt sich eine Gebäude- und Freifläche von rd. 310qm zuzüglich des Anteils an der gemeinschaftlichen Zufahrt ein Gesamtanteil von rd. 333qm (= 310qm + (80qm x 285/1.000)).

Da Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart bzw. Gebäudestellung abhängen, sind die Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche (SNR: 333qm) und bezogen auf die Bauart als Doppelhaushälfte zunächst 736,59 €/qm.

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

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

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

Bodenwertansatz

736,59 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (DHH)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **663,74 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	600,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	333,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	736,59
Ausgangswert (€/qm)		663,74
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	736,59
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	736,59
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	736,59

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / 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 (€)	=	245.284,5
Grundstücksflächenanteil (qm)		333,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	736,59
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **245.284,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	245.284 €
--	---	------------------



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
DHH (EG, KG, DG)	215qm	100,0%	2.300,- €/qm	2.300,- €/qm
-	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
Gesamt, rd.	215qm	100,0%		rd. 2.300,- €/qm
Plausibilisierung: (2.300,- €/qm x 215qmBGF) : 104qmWF =				rd. 4.755,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

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

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



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird nicht angesetzt; das Bewertungsobjekt ist über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz für besondere Einbauten ist hier nicht anzusetzen/marktgerecht.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; ein Zeitwert-Zuschlag vom Gebäudesachwert für sonstige Bauteile ist hier nicht anzusetzen/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-(RND / Übliche Gesamtnutzungsdauer)“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	0,500
-----------------------------------	--------------

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	(= 675,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0132
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} (492.534,- € / 915.202,- €)	x	1,2466
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 49,80%)	x	0,9444
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 333qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,0693
• Stadtteilfaktor	(Poppenbüttel)	x	0,9780
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1980-1989)	x	1,0000
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 40 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0130
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=104qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,9460
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (0,00 - 3,53); wenn BJ > 2009 = 1,00 (IST-Punkte = 0,00; Mittel BJ-Klasse 1980-89 = 3,53)	x	0,9732
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 0%)	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 Doppelhaushälfte)	x	0,9770
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,9167

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **0,90 / -10,0 %**

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.

Wertmindernd (> Abschnitt 3.2.2) **-15.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	494.500 €
		K2a	
NHK (€/qm/m ³)		2.300	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	215	
Besondere Bauteile (€)	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		494.500	
1. Altersminderung (€)		=	-247.250
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		40	
Alterswertminderungsfaktor		0,5000	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	0
Bauteile (€)		0	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)		=	0
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	247.250 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	492.534 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			247.250
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 49,8%)	+	245.284	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	443.281 €
Vorläufiger Sachwert (€)			492.534
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,900	
Zwischensumme		443.281	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-15.000 €
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)		-15.000	
Sachwert		=	428.281 €
Sachwert, gerundet		=	428.000 €



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 Immobilienverband Deutschland/IVD und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

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

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



Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1978-1993 / Feld „L8“)	91-131qm	8,44	14,74
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	11,01	18,69	12,12	-6,6%	12,12
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	14,11	8,8%	14,11
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	8,40	19,20	11,70	-9,8%	11,70
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	16,00	23,3%	
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	11,97	15,01	13,10	1,0%	13,10
mcmakler (WHG, alle Größen)	10,74	12,00	9,92	-23,5%	
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	13,59	19,95	13,85	6,8%	13,85
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			12,97		12,98
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,08	1,05
Unter-/Obergrenze				11,92	14,03
Mietspanne; €/qm					2,10

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%	1,00	0,53
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	0,00	0,00
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	0,50	0,21
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,50	0,21
Summe Zu-/Abschläge			0,95

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (EFH+Garten), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	15,0%	1,95
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-0,32
Summe Zu-/Abschläge		1,62
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		2,57
Wohnmiete (wohntwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		15,54

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. Stellplatz) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt) 1.600,- € (= 15,38 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 650,- € (= rd. 3,40%) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 384,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 13,80 €/qm Wohnfläche und 46,- € für den Stellplatz angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

2.515,- € / 13,1 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen den Marktfaktor dar, der Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet.

Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei strukturellen Risiken und längerer Restnutzungsdauer.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für Einzelwohnhäuser liegen vom Gutachterausschuss Hamburg keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; für Mehrfamilienhäuser ergibt sich nach einer Formel des Gutachterausschusses ein lagebezogener Zinssatz von rd. 4,10%. Ersatzweise wird der Zinssatz durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens anhand von lokalen Kauf- und Mietpreisen aus dem Stadtteil ermittelt (> Iteratives Rechenverfahren); danach resultiert ein EFH-Zinssatz i.M. von rd. 2,75%. Dies liegt im Bereich üblicher Zinssätze, die in der Fachliteratur für Wohngrundstücke ohne Gewerbeanteil genannt werden [L1-3, 9: rd. 0,50 – 4,00%]. Da sich für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt ergeben können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall sind Lage und Objekttyp positiv bis neutral für das Risikoprofil; Nachfrage, der (unterstellte) Modernisierungsgrad, Ertragssituation und Laufzeit werden als erhöhend für die Renditeerwartung eingestuft. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,0%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-EFH (stadtteilbezogen) = 2,75%		Zinsspanne	1,00	
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko	(Entwicklungspotential/Qualität der Mikrolage)	25%	-0,50	-0,13
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	15%	0,00	0,00
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe)	10%	0,50	0,05
Modernisierungsrisko	(Überalterung von Gestaltung/Grundrissstruktur)	10%	1,00	0,10
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	1,00	0,15
Laufzeitrisiko	(Restnutzungsdauer/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,50	0,13
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		0,30
LSZ-EFH Näherung		(%, objektspezifisch)	=	3,05

Ausgehend von o.g. lagebezogenen EFH- bzw. MFH-Zinssätzen ist das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt- und Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **3,00 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **19.200 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
K2a	100,0%	104,0 x	15,38 =	1.600,0
STPL inkl.	0,0%	1 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	104,0	15,38	1.600,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) -13,1 % = -2.515

Betriebskosten € - Ansatz 0,0 % = 0

Verwaltungskosten € - Ansatz 3,4 % = 650

Mietausfallwagnis % - Ansatz 2,0 % = 384

Instandhaltung (W) 13,80 €/qm 7,5 % = 1.435

Instandhaltung (STPL) 46,00 €/Stk 0,2 % = 46

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 16.685

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -7.359

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 3,00

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 245.284

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **9.326 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **215.575 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 9.326

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 40 x 23,115

IV. Ertragswert (vorläufig) = **460.859 €**

Gebäudeertragswert (€) 215.575

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 245.284

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-15.000 €**

Werterhöhend (€) 0

Wertmindernd (€) -15.000

Ertragswert = **445.859 €**

Ertragswert, gerundet = **446.000 €**



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 Gebäudefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

Gebäudeverhältnisse Das Ursprungsbaujahr wird analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; etwaige Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Beurteilung der Ausstattung bzw. der Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

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

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

Für den Nutzwert erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren eine Anpassung (rd. -1,5% / > Abschnitt 3.4). Als Grundstücksfläche ist für diese Formel die Fläche nach Abschnitt 4.1 (333qm) maßgeblich; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen (-15.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	4.618,82 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>	5.355	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 675 / 630) ^{0,6798}	=	1,048
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 40)	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 333)	=	0,960
Baujahresfaktor	BJ-Klasse 1980-89	= 0,966
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,000
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,40)	= 0,969
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosszahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Sondereigentum: DHH)	= 0,946
Stellungs-/Bauart-Faktor	(DHH)	= 0,910
Stadtteilfaktor	(Poppenbüttel)	= 0,971
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor	(DHH)	
(wenn > 260qm = 0,868, sonst 104,0 / 120) ^{-0,1824}	=	1,042
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	473.152 €
Spezifischer Gebäudefaktor (€)	4.618,82	
Objektgröße / qmWF	x 104,00	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x 0,985	
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-15.000 €
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-3,2% =	-15.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	458.152 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	458.000 €



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 Sachwertfaktor zur Verfügung.

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

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

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

• Sachwert		428.000,- €
• Vergleichswert	+7,0 %	458.000,- €
• Ertragswert	+4,2 %	446.000,- €
<hr/>		
Verkehrswert (vorläufig)	4.279,- €/qm	445.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	4.422,- €/qm	460.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

■ Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.422,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Poppenbüttel im Jahr 2023 i.M. 725.000,- € (= 6.042,- €/qm bei rd. 120qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1980-1989 in mittlerer Lage“ werden 5.220,- €/qm genannt (Spanne aus 16 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 2.515,- bis 9.233,- €/qm; [L4]).

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

5.2.2 Wohnwertverfahren

■ Multifaktorenanalyse

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

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand eines empirischen Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$) berücksichtigt. Analog zum Vergleichswertverfahren erfolgen Korrekturen für die Baujahresklasse (-3,5%) sowie zusätzlich für den Nutzwert (-1,5%; > Abschnitt 3.4).
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -16.000,- € bzw. -3,5% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

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

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=	3,14
Note	Punkte	Gewicht	Summe		52,8 Pkt.

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

2 - Gebäudetyp	3,50		20,0 %	8,9
Bauart / Repräsentationswert	3,50	4,0	7,50	3,3
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,50	4,0	5,00	2,2
Eingang / Treppenhaus	3,50	4,0	5,00	2,2
Außenanlagen / Garten	3,50	4,0	2,50	1,1

3 - Ausstattung	3,14		25,0 %	13,3
Balkon / Terrasse	2,50	6,0	5,00	3,3
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0

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

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	313,85 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	807 €		
Preisdifferenz entspricht je Punkt	807 /	20,00 =	40,35 €		
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	52,78 =	7,78 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen				+	-51,63 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			4.318 €		
Anpassung: Baujahresklasse		-3,5 % =	-151,13 €		
Anpassung: Modernisierungsgrad		0,0 % =	0,00 €		
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		-1,5 % =	-64,77 €		
Anpassung: -		0,0 % =	0,00 €		
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		1,0380 =	164,27 €		
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	104,00 qm =	4,98			
"Y 2" / WF Standard	125,00 qm =	4,80			

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)					4.266,37 €/qm
--	--	--	--	--	----------------------

Marktpreis / IVD	104,00 qmWF =	444.000 €
-------------------------	----------------------	------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt auch für Eigennutzungsobjekte. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter Annahme von Jahreserträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten (KNK) und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 453.990,- € erreicht; d.h. die mit 3,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -6.010,- € bzw. -1,31%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite												=	3,75%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												453.990 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		10,00%										45.399 €	
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												499.389 €	
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK								
	0,0%	0,0%		19.200 €	13,1%								
Änderungsraten/Jahr			1,50%	1,0%	3,0%								
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			245.284 €		254.105 €								
Eigenkapital			30,0%		149.817 €								
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,50%		12.235 €								
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		6.991 €								
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			349.572 €		267.553 €								
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		19.226 €								
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NKM	19.200	19.392	19.586	19.782	19.980	20.179	20.381	20.585	20.791	20.999			
BWK	-2.513	-2.589	-2.666	-2.746	-2.829	-2.914	-3.001	-3.091	-3.184	-3.279			
Reinertrag	16.687	16.803	16.920	17.035	17.151	17.266	17.380	17.494	17.607	17.719			
- Zinsen	12.235	11.990	11.737	11.475	11.204	10.923	10.632	10.331	10.020	9.698			
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Summe (CF)	4.452	4.813	5.183	5.561	5.947	6.343	6.748	7.163	7.587	8.022			
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
= (CF - S + A)	4.452	4.813	5.183	5.561	5.947	6.343	6.748	7.163	7.587	8.022			
- Tilgung	6.991	7.236	7.489	7.752	8.023	8.304	8.594	8.895	9.206	9.529			
Summe	-2.540	-2.423	-2.307	-2.191	-2.076	-1.961	-1.846	-1.732	-1.619	-1.507			
Abzinsung	0,964	0,929	0,895	0,863	0,832	0,802	0,773	0,745	0,718	0,692			
Barwert T0	-2.448	-2.251	-2.066	-1.891	-1.727	-1.572	-1.427	-1.291	-1.163	-1.043			
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					453.990	x	1,1605 =				526.874 €		
II-Exitkosten T10					526.874	x	3,50% =				-18.441 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)											-267.553 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					240.880	x	0,692 =				166.694 €		
Investiertes Eigenkapital in T0											-149.817 €		
Summe der Barwerte (B) in T0											-16.877 €		
Nettobarwert (NPV)											0 €		



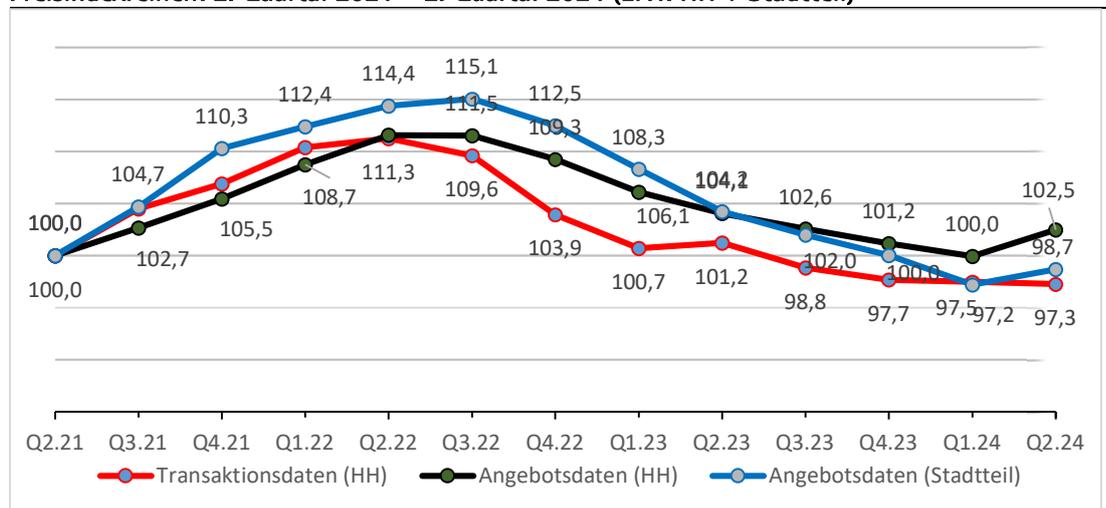
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

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

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



Erkennbar sind die zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-14,0%), Q1/23 > Q2/24 (-3,4%) bzw. Q1/24 > Q2/24: +2,5%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -3,8%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in i.W. normal gefragter Lage und verfügt strukturell über einen durchschnittlichen Nutzwert. Positiv ist die marktgängige Wohn- und Gartenfläche; nachteilig sind die Baujahresklasse/Energieeffizienz und die Dezentralität. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf die Marktlage und Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,5% marktgerecht; des Weiteren wird für die fehlende Innen-/Besichtigung bzw. für Unsicherheiten über die Gebäudeausstattung sowie den Zustand ein Risikoabschlag von -20.000,- € als angesetzt. Demnach resultiert ein Betrag von rd. 415.000,- € (= 445.000,- € x 0,975 - 20.000,- €).



5.3.2 Besondere Wertverhältnisse / Grundbucheintragungen in Abteilung II

Nießbrauchrecht (Lfd. Nr. 2/BV1)

Auftragsgemäß ist der Werteinfluss auf das fiktiv unbelastete Grundstück durch o.g. Eintragung zu bewerten (nicht der Wert des Rechts für Berechtigte); hier handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Nießbrauchrechts (§1030f BGB).

Dieses gewährt das Recht, ohne Zustimmung durch Eigentümer i.d.R. alle Nutzungen aus einer Sache zu ziehen; es umfasst auch das Recht zur Vermietung/Verpachtung. Berechtigte sind zum bestimmungsgemäßen Erhalt des baulichen Bestands verpflichtet (§ 1041 BGB); dieser darf nicht wesentlich verändert werden. Der Nießbrauch ist über eine vereinbarte Laufzeit an Berechtigte gebunden, unveräußerlich, nicht vererbbar und nicht belast-/pfändbar.

Hat der Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden nach der Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1 und der §§ 566c bis 566e, 567b entsprechende Anwendung. Der Eigentümer ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (§ 1056 BGB).

Die Wertminderung für Grundstückseigentümer ergibt sich bei Ertragswertobjekten i.W. aus den entgangenen Mieten/Pachten und ggfs. aus den weiteren Aufwendungen, kapitalisiert über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Bei i.d.R. selbst genutzten, reinen Sachwertobjekten wie Einfamilienhäusern kann der Minderwert auch an dem abgezinsten/unbelasteten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts bemessen werden. Dabei wird i.d.R. der an die statistische Lebenserwartung des/der Berechtigten gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

Wurde vereinbart, dass Berechtigte/Eigentümer weitere Aufwendungen zu tragen haben, sind deren Barwerte gesondert zu berücksichtigen. Dies gilt bei Abweichungen von den üblichen Verteilungsansätzen für z.B. Schönheitsreparaturen, umlagefähige Bewirtschaftungskosten oder Kosten i.S.d. außergewöhnlichen Unterhaltung/Modernisierung/Erneuerung von Bauteilen.

Grundsätzlich ist der ermittelte Werteinfluss/Kapitalbetrag auf seinen Marktbezug zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass Wohn- oder Nießbrauchrechte nicht verkehrsfähig (handelbar) sind und derartig belastete Grundstücke aufgrund der Risiken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gefragt sind. V.a. Beurteilungen über den Gesundheitszustand bzw. die Restlebensdauer von Berechtigten sind regelmäßig mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Auswertungen statistischer Durchschnittswerte bieten allenfalls eine Orientierung. Nur bei einem wirtschaftlich sinnvollen, d.h. niedrigen Preis dürften sich Käufer finden.

Darüber hinaus bietet das Recht Berechtigten besonderen Schutz vor Kündigung sowie Mieterhöhung, wälzt das Währungs-/Inflationsrisiko auf Grundstückseigentümer ab und darf je nach Vereinbarung auch Dritten überlassen werden. Dies schlägt sich als Nachteil für den Eigentümer nieder, für den i.d.R. Marktabschläge zwischen rd. 10-20% angemessen sind [L1, 2].



Eingangsdaten

Laut Bewilligung vom 05.02.2020 wurde _____, geboren _____ 1973, ein Nießbrauchrecht am Bewertungsobjekt eingeräumt. Eine Beschränkung des Rechts durch Ausschluss einzelner Nutzungen (mit Ausnahme der Überlassung der Ausübung des Nießbrauchs an Dritte) oder eine räumliche Abgrenzung ist nicht erfolgt. Ein Mietverhältnis ist mir nicht bekannt.

Kostentragung Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass der Nießbrauch unentgeltlich ist, jedoch hat der Berechtigte alle privaten/öffentlichen Lasten, außerordentliche öffentliche Lasten sowie die dem Eigentümer obliegenden Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen. Unterstellt wird, dass 50% der angesetzten Instandhaltungskosten (> 13,80 €/qm; Seite 32) auf Instandsetzungen/Modernisierungen entfallen und im Bewertungsfall daher vom Berechtigten zu tragen sind.

- Umlegbare Betriebs-/Verbrauchsdaten nach §2 BetrKV (Heizung, Strom, Wasser etc.)
- Ordnungsgemäße Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung)
- Ausbesserungs-/Erneuerungskosten (Instandsetzung/Modernisierung)

Laufzeit/Zinssatz Die Laufzeit eines Rechts bemisst sich nach der Lebenserwartung des/der Berechtigten auf Basis des vollendeten Alters zum Wertermittlungstichtag. Hierzu werden vom Statistischen Bundesamt ermittelte Sterbetafeln herangezogen und ein durchschnittlicher Gesundheitszustand von Berechtigten unterstellt. Die Bewertung erfolgt anhand vom Bundesamt ermittelte Leibrentenbarwertfaktoren, die Sterblichkeitsverhältnisse und Überlebenswahrscheinlichkeiten der Bevölkerung berücksichtigen. Laut ImmoWertA ist bei Wertermittlung eines belasteten Grundstücks ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und ein jährlicher, nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor zur Kapitalisierung anzusetzen.

Vom Gutachterausschuss Hamburg liegt eine Formel vor, die zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung von Nießbrauch-/Wohnrechten empfohlen wird [L4].

Sie lautet „ $LSZ = (0,85 * LSZ \text{ für Mehrfamilienhäuser}) - 0,53\%$ “ und führt näherungsweise zu einem Zinssatz von 2,96% (> bei LSZ-MFH = 4,10%; s. Seite 33). Im Bewertungsfall wird ein Zinssatz von rd. 3,00% für sachgerecht gehalten; es resultieren folgende Eingangsdaten:

- Versicherungsmathematisches Alter Berechtigter Mann: 51 Jahre
- Statistische Lebenserwartung nach Sterbetafel 2020/2022: 29,15 Jahre (SL)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Ablauf: 40 Jahre – SL= 11 Jahre

- Kapitalisierungszinssatz in Anlehnung an Gutachterausschuss: rd. 3,00%
- Zahlungsweise: jährlich, nachschüssig
- Leibrentenbarwertfaktor: 18,2614 (bei 3,00% und 29,15 Jahre SL)
- An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor: 0,45216



Belasteter Verkehrswert

Da es sich im Bewertungsfall nicht um ein typisches Rendite- bzw. Vermietungsobjekt handelt, orientiert sich der Wert einfluss zunächst am abgezinsten Sachwert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts. Dabei werden besondere Grundstücksmerkmale nicht in die Zukunft projiziert oder alterswertgemindert, sondern unmittelbar abgezogen.

Zur Würdigung der eingeschränkten Marktfähigkeit, des hohen Eigennutzungsinteresses, des Schutzes des Berechtigten vor Kündigung/Mieterhöhung, des Risikos aufgrund der langen Laufzeit des Rechts (> Unsicherheiten über Bauzustand, Immobiliennachfrage und allgemeine Wertverhältnisse zum Ablauf des Rechts) sowie der geringen Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Ablösung durch Geldzahlung wird ein Abschlag von 20% angesetzt:

I.	Unbelasteter, marktangepasster Verkehrswert zum Stichtag	=		415.000,00 €
II.	Marktangepasster Sachwert zum Ablauf des Rechts, rd. (Ange-setzte Restnutzungsdauer bei Ablauf: 11 Jahre) (Alterswertminderungsfaktor bei Ablauf: 0,8625) (Sachwert-/Marktanpassungsfaktor bei Ablauf: 1,00) <u>An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (s.o.)</u>	=	310.000,00 €	
		x	0,45216	
	Abgezinsten Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag, rd.	=		140.169,60 €
III.	Jährlicher Nachteil für Eigentümer durch Zahlung - Umlagefähiger BWK (üblich: 100% Berechtigte/r)	+ =	0,00 €	
	Summe	=		0,00 €
IV.	Jährlicher Vorteil für Eigentümer aufgrund Zahlung durch Berechtigte/n - Miete bzw. privat-/öffentlichrechtliche Lasten - Instandhaltung ((13,80 €/qm x 0,50 x 104qmWF) x 1/1) - Instandsetzung (üblich: 100% Eigentümer; s.o.)	= + = + =	0,00 € 717,60 € 717,50 €	
	Summe	=		1.435,20 €
V.	Summe (III. - IV.) <u>Leibrentenbarwertfaktor (LBF bei Mann, Alter 51 Jahre; s.o.)</u>	= x	1.435,20 € 18,26	
	Kapitalisierter Wert einfluss	=		+26.206,75 €
	Zwischenwert	=		166.376,35 €
	Marktanpassung (-20%)	=		-33.275,27 €
	Besondere Grundstücksmerkmale (Investitionsrückstau)	=		-15.000,00 €
	Risikoabschlag (fehlende Innenbesichtigung)	=		-20.000,00 €
	Belasteter Verkehrswert zum Stichtag	=		98.101,08 €

Belasteter Verkehrswert, gerundet	100.000,- €
Wertminderung durch Recht Nr. 2/1 (V. - I.), gerundet	-315.000,- €



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (415.000,- €; unterstellt unbelastet) für marktgerecht.

Hierin ist ein Risikoabschlag aufgrund der unvollständigen Besichtigung enthalten (-20.000,- €). Ich halte diesen Betrag für sachgerecht; letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, die Höhe gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Poppenbüttel, Blatt 8092 eingetragenen Wohnungseigentums, belegen „Kortenenden 2a in 22399 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 gerundet auf:

415.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt unbelastet/inkl. Risikoabschlag)

100.000,- EURO (Verkehrswert, belastet mit Nießbrauch/inkl. Risikoabschlag)

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 21.08.2024



Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalpflger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo 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).



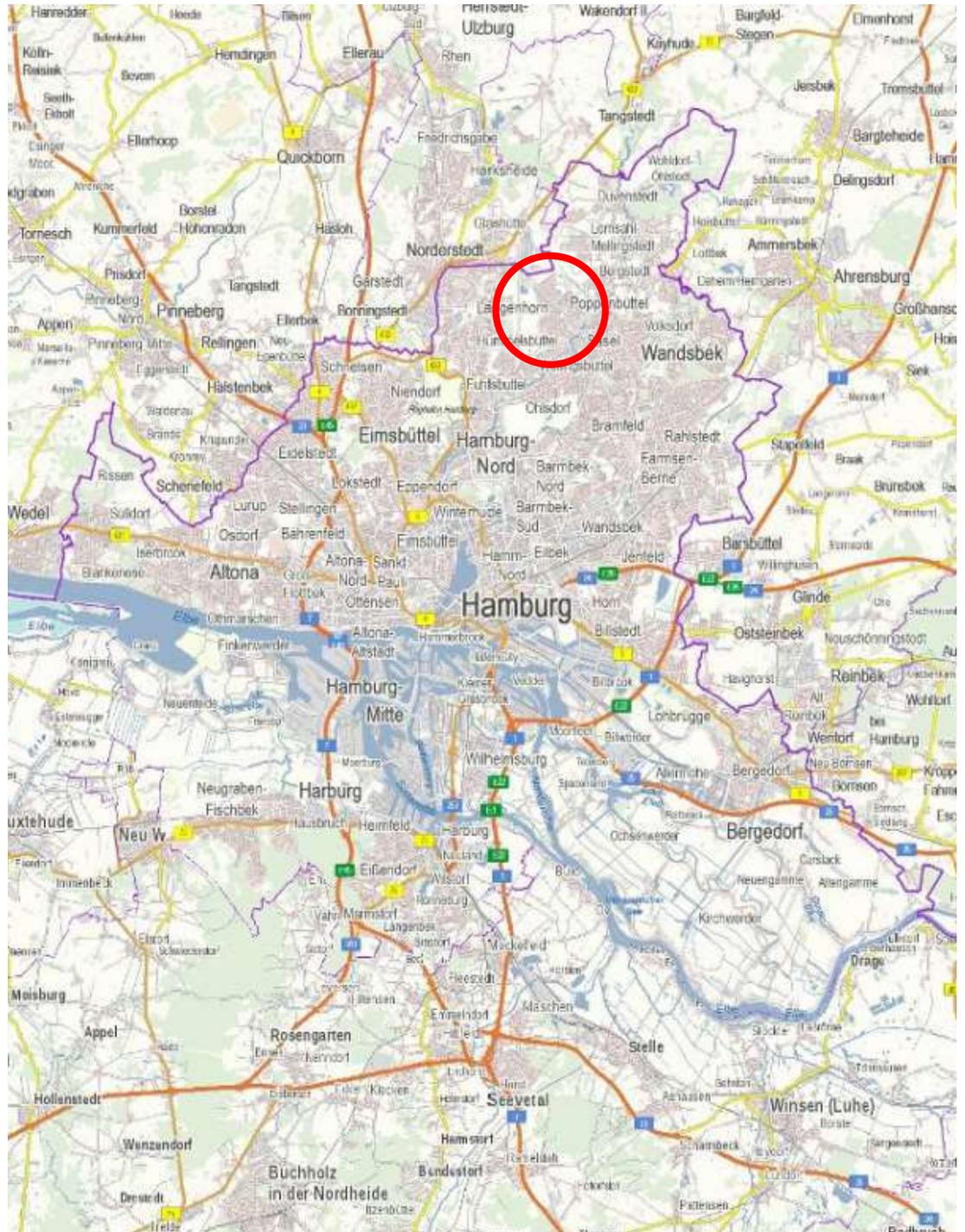
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 15

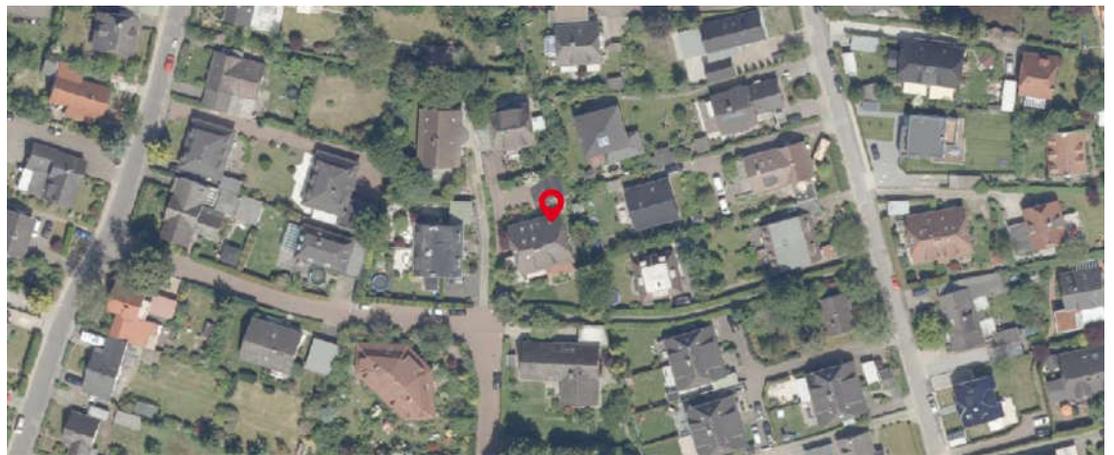
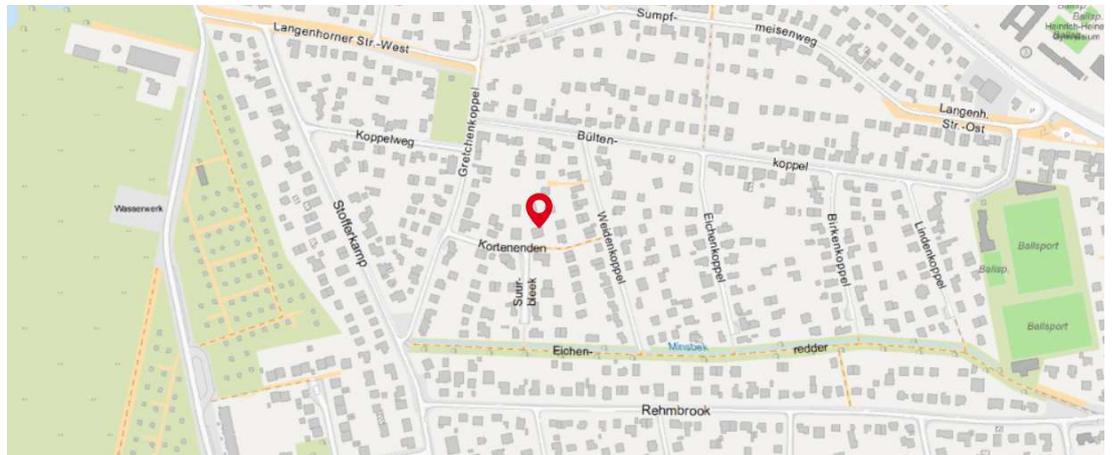
Gesamtseiten: 15





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





Karten (Hinweis: Die rote Markierung ist vom Abfragesystem auf „Kortenenden 2a“ gesetzt; die Hausnummerbeschriftung in der Liegenschaftskarte ist fehlerhaft und soll zeitnah geändert werden. Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geportal-hamburg.de © FHH, LGV)



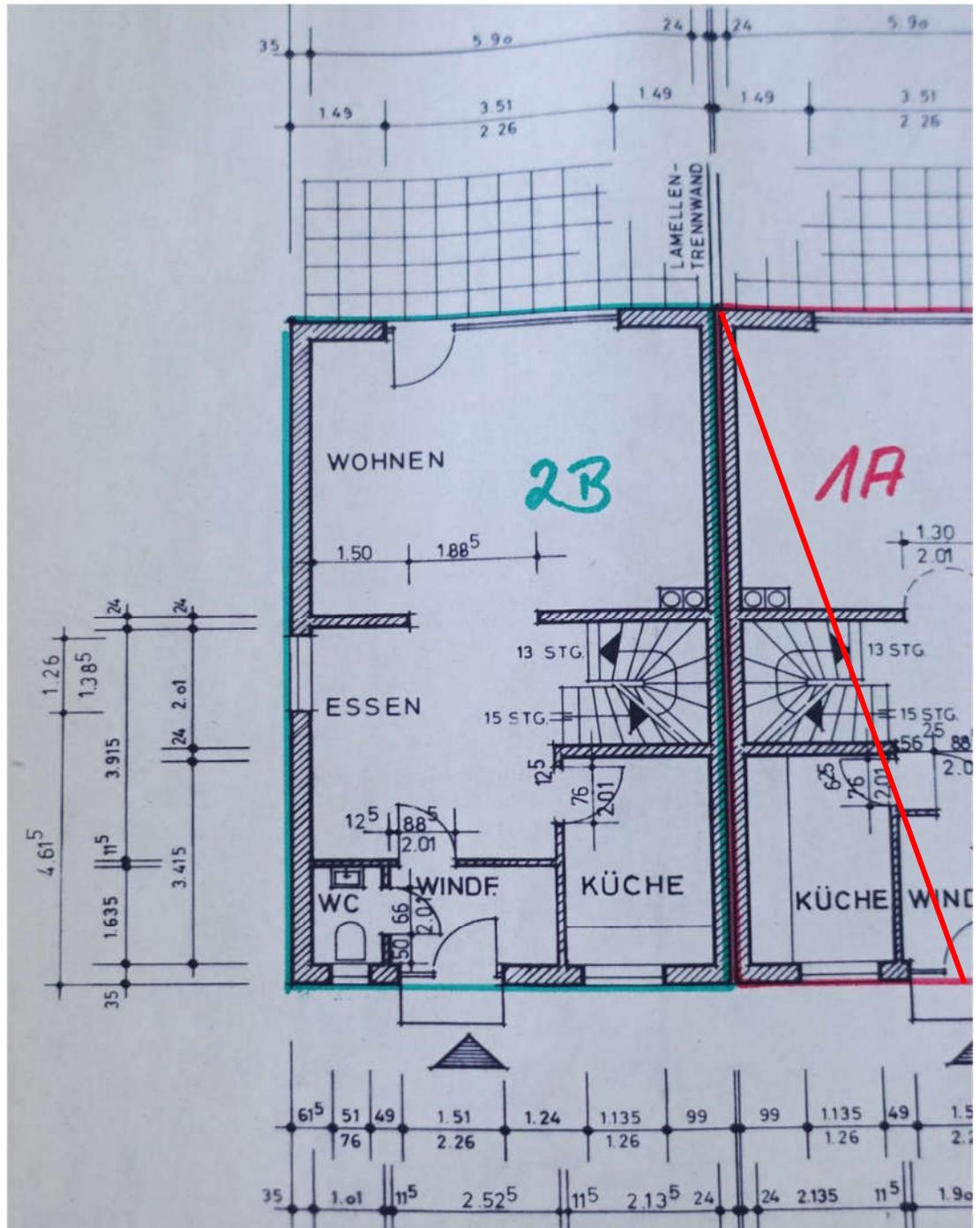


Lage-/Aufteilungsplan mit zugeordneten Sondernutzungsrechten (SE-Nr. 2: grün + 2B)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte / Hinweis: die Flächenangabe „390,5qm“ umfasst auch die Zufahrt)



Bau-/Aufteilungspläne

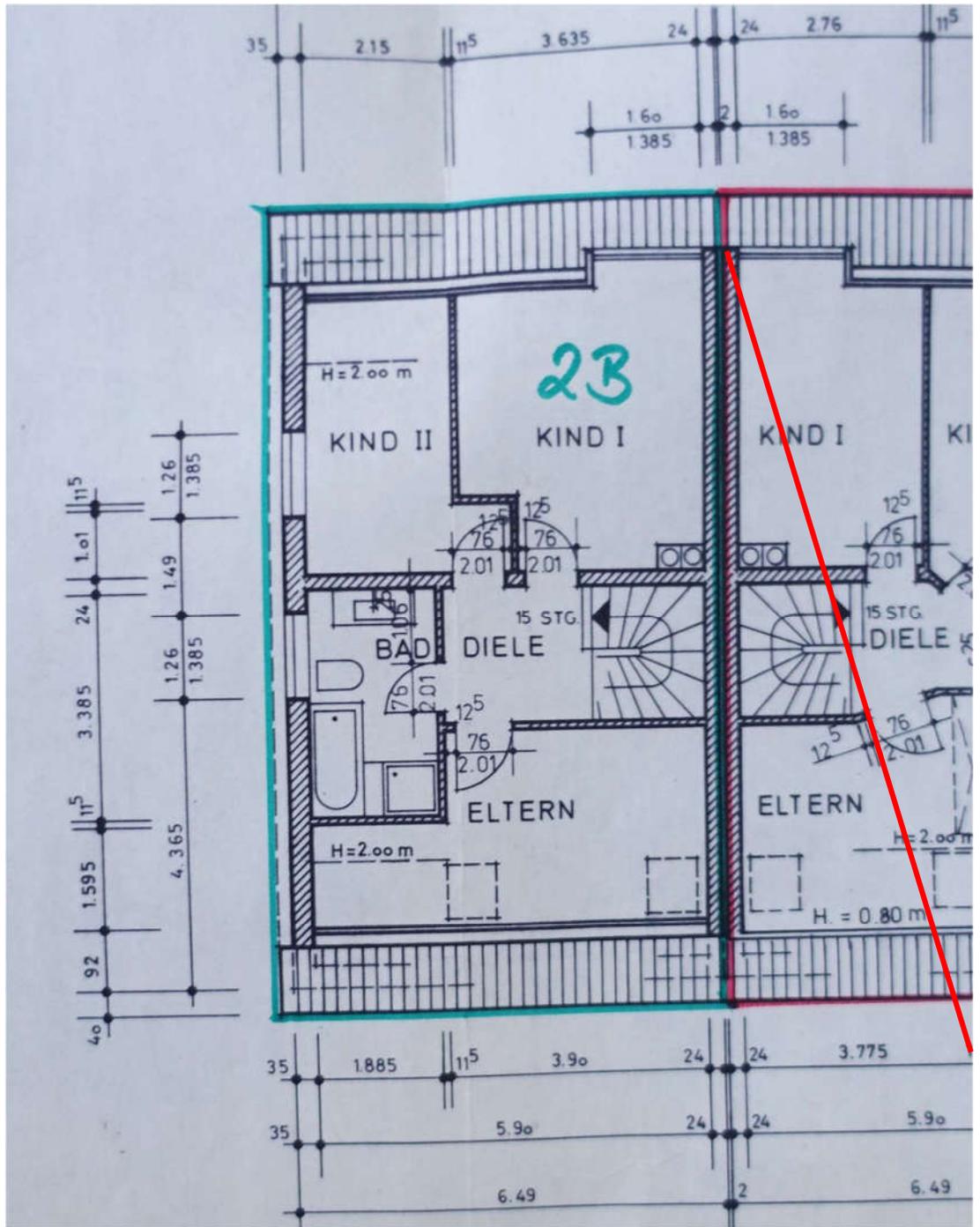


SE-Nr. 2 / Erdgeschoss / Stand 1986 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne

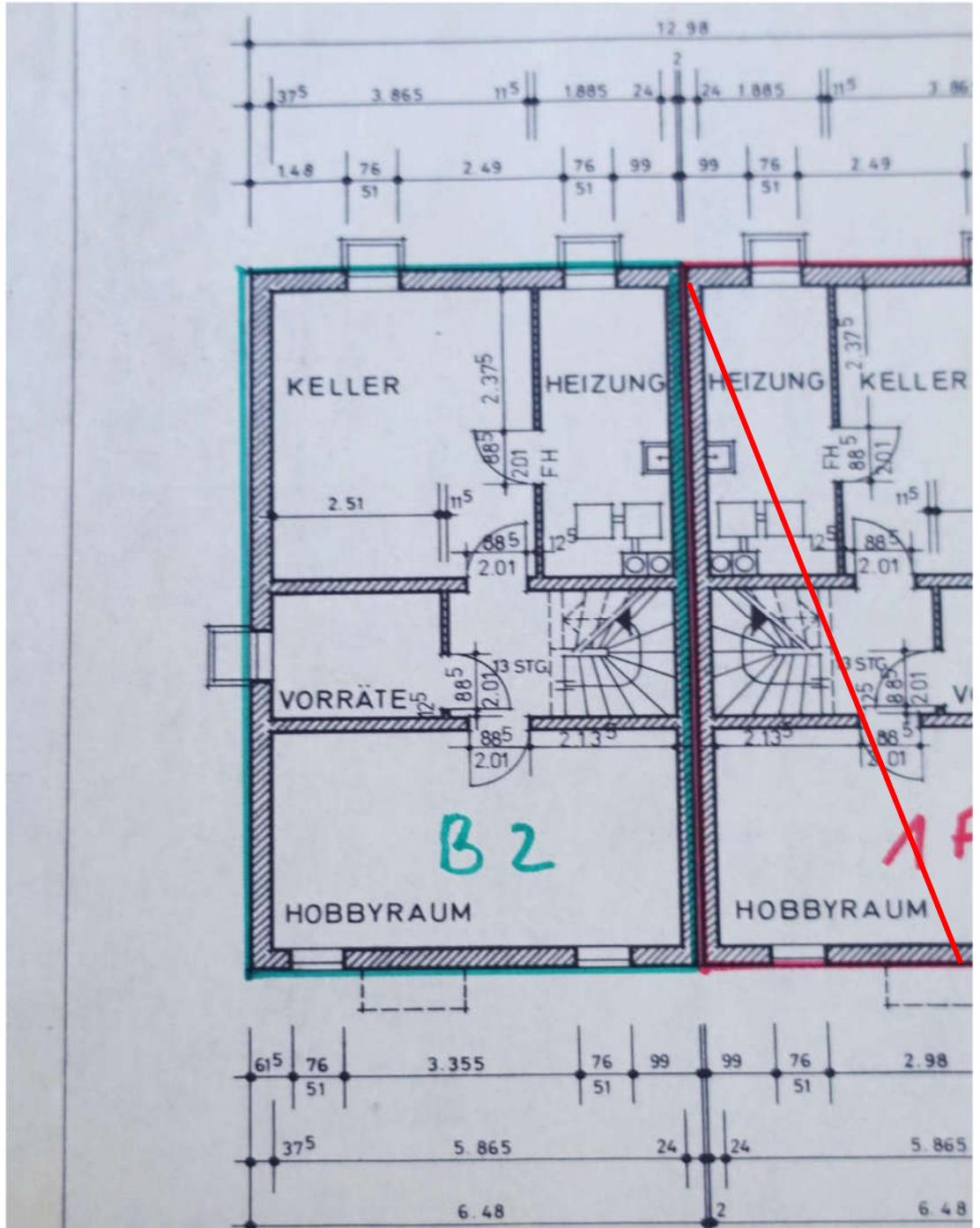


SE-Nr. 2 / Dachgeschoss / Stand 1986 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne

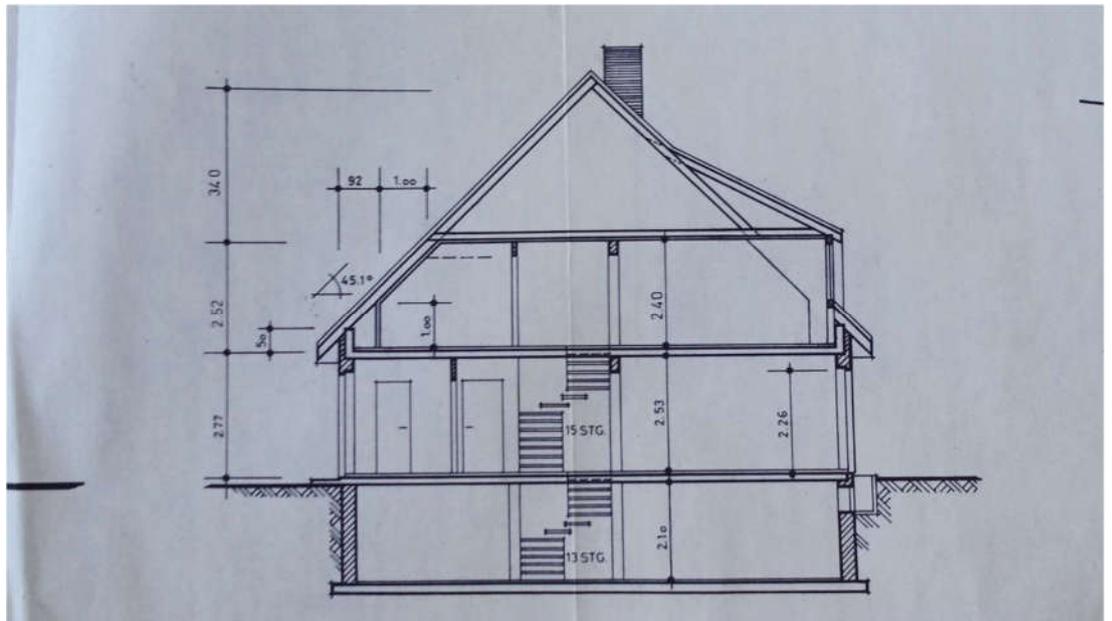


SE-Nr. 2 / Kellergeschoss / Stand 1986 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt / Fassadenansichten / Stand 1986

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

SE-Nr. 2	Wohnfläche, ca.						Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm									
K2a																		
EG																		
WohnZi	4,76	x	5,90	-	0,35	x	0,70	=	27,84	x	0,97	=	27,00					
EssZi	3,92	x	3,65	+	0,85	x	2,01	=	16,00	x	0,97	=	15,52					
Küche	2,14	x	3,42					=	7,29	x	0,97	=	7,07					
WF/WC	2,53	x	1,64	+	1,01	x	1,64	=	5,78	x	0,97	=	5,61					
								(56,91)			(55,20)			
OG																		
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00					
								(0,00)			(0,00)			
DG																		
Diele	2,20	x	2,01					=	4,42	x	0,97	=	4,29					
Bad	1,89	x	3,39					=	6,38	x	0,97	=	6,19					
Eltern	11,82	x	1,00					=	11,82	x	0,97	=	11,47					
Kind 1+2	13,63	x	1,00	+	8,80	x	1,00	=	22,43	x	0,97	=	21,76					
								(45,05)			(43,70)			
Sonstiges																		
SB ca.	4,20	x	4,93	-	1,00	x	1,00	=	19,69	x	0,25	=	4,92					
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00					
								(19,69)			(4,92)			
																=	103,8	
	Nutzfläche, ca.						Grund- fläche	Nutz- faktor						NF in qm				
KG																		
Hobby	5,87	x	3,38					=	19,82	x	1,00	=	19,82					
Flur (-Treppe)	2,01	x	3,24	-	1,00	x	1,89	=	4,63	x	1,00	=	4,63					
AbstR 1+2	2,01	x	2,51	+	3,87	x	4,73	=	23,31	x	1,00	=	23,31					
HeizR	1,89	x	4,73					=	8,91	x	1,00	=	8,91					
								(56,66)			(56,66)			
Carport																		
AbstR ca.	2,00	x	3,00					=	6,00	x	1,00	=	6,00					
								(6,00)			(6,00)			
																	=	62,7
	Zusammenstellung																	
	Gesamt WNF, rd.							100,0%	=					166,50				
	WF (Wohnhaus), rd.							62,3%	=					103,80				
	NF (Wohnhaus), rd.							34,1%	=					56,70				
	NF (Carport) rd.							3,6%	=					6,00				
	Flächenanteile Wohnhaus, rd.							100,0%	=					160,50				
	EG							34,4%	=					55,20				
	OG							0,0%	=					0,00				
	DG							27,2%	=					43,70				
	Sonstiges							3,1%	=					4,90				
	NF							35,3%	=					56,70				



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

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

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 Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung		
	1,00					
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		
	1,00					
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-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, 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%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%		
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00	=	0,0
	Standardstufe 2	60,0%	x	2,00	=	1,2
	Standardstufe 3	40,0%	x	3,00	=	1,2
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00	=	0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00	=	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			=	2,40	



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologie: Doppelhaushälften
 NHK-Typ-Nr. 2.01 (EG, KG, DG mit Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	615 €/qm	685 €/qm	785 €/qm	945 €/qm	1.180 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 157,55 €				157,55 €/qm
Dach 15%		1,00 102,75 €				102,75 €/qm
Fenster 11%		1,00 75,35 €				75,35 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 75,35 €				75,35 €/qm
Decken 11%			1,00 86,35 €			86,35 €/qm
Fußböden 5%			1,00 39,25 €			39,25 €/qm
Sanitär 9%			1,00 70,65 €			70,65 €/qm
Heizung 9%			1,00 70,65 €			70,65 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 47,10 €			47,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						725,00 €/qm
Anpassung Objekt	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						1.268,75 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x 1,813
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.					





■ Straßenraum Kortenenden





■ | Zuwegung / Eingangsfassade





■ | Eingangssituation / Ostfassade / Dachgaube Südseite





Bodenrichtwertnummer: 01134912

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	600
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	663,74 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	333
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	736,59 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kortenenden 2
PLZ, Gemeinde	22399 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Poppenbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	67005
Baublock	519042

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Kortenenden 2a (DHH)“

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

