

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20149 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de * ivd * vhh *

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das Wohnungseigentum Nr. N 1

Manshardtstraße 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, Stoltenstraße, Hermann-
Heberlein-Ring 1a,1b, 1c, 1d, 1e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f,
7g, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 11a, 11b,11c,11d

Endreihenhaus Hermann-Heberlein-Ring 11 a

in 22119 Hamburg Horn

zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2022



Geschäfts-Nr.: 902 K 10/19

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg St. Georg, Abteilung 902
Lübeckertordamm 4
20099 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-St. Georg

Gemarkung: Horn-Geest; Wohnungsgrundbuch von: Horn-Geest, Blatt 4338

Miteigentums-
anteil: 1/42; Flurstück: 1981; Größe: 11.459 m²

Beschluss vom: 20.02.2022

Tag der
Ortsbesichtigung: 07.07.2022

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Hauke Kruse

Verkehrswert: € 630.000

Zweck des
Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteige-
rung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Dieses Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeich-
nis, 39 Seiten, Anlagenverzeichnis und 30 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Grundstücksbeschreibung	2
3.1 Standort und Lage	2
3.2 Wohnlage	3
3.3 Zustand der Erschließung	4
3.4 Grundstück	4
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	5
3.5.1 Grundbuch	5
3.5.2 Teilungserklärung	5
3.5.3 Baulasten	6
3.5.4 Bauleitplanung	6
3.5.5 Hausverwaltung	7
3.5.6 Mietverhältnis	7
3.5.7 Mietpreisbindung	7
4. Baubeschreibung	8
4.1 Art und Baujahr	8
4.2 Bautechnische Beschreibung	8
4.3 Außenanlagen	10
5. Instandhaltungszustand	10
6. Bauzahlen	12
6.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	12
6.2 Geschossfläche	13
6.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	13
6.4 Bruttogrundfläche	13
6.5 Wohnfläche	13
7. Bewirtschaftungskosten	15
8. Bodenwert	15
8.1 Bewertungsfläche	15
8.2 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung	15
8.3 Vergleichswertverfahren	16
8.4 Bodenrichtwerte	16
9. Sachwert	18
9.1 Normalherstellungskosten	18
9.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010	18
9.3 Wertminderung wegen Alters	21
9.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	22
10. Ermittlung des Sachwertes	23
11. Ertragswert	24
11.1 Vorbemerkung	24
11.2 Ertragsverhältnisse	24
11.3 Rohertrag	24
11.3.1 Betriebskostensituation	24
11.3.2 Mietansatz	24
11.3.3 Betriebskosten	25
11.3.4 Instandhaltungskosten	25
11.4 Verwaltungskosten	25

11.4.1	Mietausfallwagnis	26
11.5	Liegenschaftszinssatz	26
11.6	Restnutzungsdauer	29
11.7	Ermittlung des Ertragswertes	30
12.	Wert des Außenstellplatzes	31
13.	Vergleichswerte	32
13.1	Vergleichsfaktorverfahren	32
13.2	Mittelbare Vergleichspreise	35
14.	Zusammenfassende Übersicht	36
14.1	Wichtige Bewertungsparameter	36
14.2	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen	36
15.	Verkehrswert	37
16.	Verzeichnis der Anlagen	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 20.02.2022 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Wohnungseigentums „Manshardtstraße 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, Stoltenstraße, Hermann-Heberlein-Ring 1a,1b, 1c, 1d, 1e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 11a, 11b,11c,11d, (Endreihenhaus) in 22119 Hamburg Horn“ bestellt worden. Die Sachakte ist am 05.03.2022 bei mir eingegangen.

Mit Schreiben vom 18.05.2022 habe ich die Verfahrensbeteiligten über deren Rechtsanwälte vom geplanten Ortstermin am 10.06.2022 informiert und um ergänzende Auskünfte gebeten.

Daraufhin teilte mir die Antragsgegnerin mit, dass sie diesen Termin nicht wahrnehmen kann, ein neuer Terminvorschlag sollte nach der 25. KW erfolgen.

Ich habe somit mit Schreiben vom 07.06.2022 den Termin am 07.07.2022 mitgeteilt. Weiterhin habe ich darauf hingewiesen, dass eine weitere Verschiebung nicht möglich ist und ich das Gutachten ansonsten ohne Innenbesichtigung erstellen müsste, was sich ggf. negativ auf den Verkehrswert auswirken könnte.

Am 07.07.2022 konnte ich im Beisein der Antragsgegnerin das Objekt von außen und innen besichtigen.

Die Bauakte des Bewertungsobjekts habe ich am 03.05.2022 im zuständigen Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg Mitte eingesehen.

Weitere Unterlagen wurden mit von der Hausverwaltung überlassen.

Weitere Bewertungsunterlagen habe ich bei einigen Behörden angefordert. Es handelt sich hier um ein Haus, das erst rund 16 Jahre alt ist.

Bewertet werden soll hier das Wohnungseigentum Nr. N 1. Hierbei handelt es sich um ein Endreihenhaus im mittleren Grundstücksbereich.

Auch wenn es sich um Wohnungseigentum handelt, ist hier eine übliche Reihenhausbewertung vorzunehmen. Die individuellen baulichen und rechtlichen Besonderheiten werden wertmäßig berücksichtigt. Ausgehend von den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und den mir vorliegenden Unterlagen ergibt sich die nachfolgende Wertermittlung.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das Wohnungseigentum liegt in der Eigentümergemeinschaft Manshardtstraße 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, Stoltenstraße, Hermann-Heberlein-Ring 1a,1b, 1c, 1d, 1e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 11a, 11b,11c,11d in 22119 Hamburg Horn mit insgesamt 42 Reihenhäusern in 7 Zeilen und ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Horn-Geest, Blatt 4338. Die postalische Anschrift des Bewertungsobjekts lautet „Herrmann-Heberlein-Ring 11a“.

Es besteht aus einem 1/42 Miteigentumsanteil an dem 11.459 m² großem Flurstück Nr. 1981, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenhaus Nr. N 1 (Endreihenhaus). Es handelt sich um ein voll unterkellertes Endreihenhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Baujahr des Reihenhauses 2006. Die Ausstattung ist im Wesentlichen durchschnittlich. Wohnfläche laut Bauakte insgesamt 117,42 m². Zum Wohnungseigentum gehört das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Garten) und ein Kfz-Stellplatz. Das Sondernutzungsrecht am Garten hat eine deutlich überdurchschnittliche Größe von 443 m².

Beheizung über ein Blockheizkraftwerk, Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage. Isolierverglaste Kunststoffenster mit Doppelverglasung. Ein Energieausweis liegt mir vor. Hiernach hat das Haus einen Endenergieverbrauch von 73,1 KW/h im Jahr. Hierin ist auch schon die Warmwassererwärmung enthalten.

Das Reihenhaus wurde am Tage der Ortsbesichtigung für eigene Wohnzwecke der Antragsgegnerin genutzt. Es befindet sich im Wesentlichen in einem durchschnittlichen Zustand.

Verkehrswert € 630.000¹.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt östlich der Hamburger City im Stadtteil Horn. Es handelt sich um eine Randlage im Stadtteil, rund 800 m entfernt liegt auf der anderen Seite der Autobahn der Stadtteil Mariental. Horn gehört zum Bezirksamt Hamburg-Mitte. Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft liegt zwischen Stoltenstraße und Manshardtstraße, die innere Erschließung erfolgt über die kleine Anliegerstraße Hermann-Heberlein-Ring.

Der Hermann-Heberlein-Ring liegt im Nordosten von Horn. Es handelt es sich um eine wenig befahrene Ringstraße, die östlich von der Stoltenstraße abzweigt und nach rund 120 m wieder auf diese Straße trifft. Die Straße ist mit Betonverbundsteinen befestigt.

Vom Hermann-Heberlein-Ring zweigen einige kleine Stichstraßen ab, die als Sackgasse diese Reihenhaussiedlung erschließen. Südlich liegt unweit die Manshardtstraße.

Die Manshardtstraße ist eine vielbefahrene zweispurige Durchgangsstraße, die nordöstlich vom Hermannstal abzweigt und rund 2.500 m in nordöstlicher Richtung verläuft und dann auf den Friedhof Öjendorf trifft. Die Stoltenstraße zweigt nördlich von der Manshardtstraße ab und verläuft dann rund 1.000 m in nördlicher Richtung, und trifft dann auf die Oktaviostraße.

Die Stoltenstraße überquert weiter als Brücke die A24. Der Hermann-Heberlein-Ring zweigt im südlichen Bereich der Stoltenstraße hiervon auf der Ostseite ab. Die Nachbarbebauung besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Staffelgeschoss.

Es handelt sich hier um eine individuelle Solitäranlage im Wohngebiet. Östlich befinden sich viergeschossige Wohngebäude aus den 60-er Jahren. Gegenüber auf der Nordseite der Stoltenstraße befinden sich Kleingärten. Die eigentliche Hauptstraße der Nachbarschaft ist die Manshardtstraße, diese liegt knapp 100 m vom Gebäude entfernt.

Im Nahkreis befinden sich Schule, Sportplatz, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind im rund 2,5 km entfernten Zentrum von Billstedt vorhanden (Billstedt Center).

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind im Umkreis von rund 2 km vorhanden. Die Horner Rennbahn liegt nur rund 700 m westlich entfernt. Das Horner Moor mit See liegt rund 200 m südlich. Der Öjendorfer Friedhof mit großzügigen Grünanlagen ist in rund 2,5 km zu erreichen (Anschlussstelle Horner Kreisel).

In rund 10 Minuten Fußwegentfernung ist die Bushaltestelle der Linie 261 am Horner Moor zu erreichen. In rund sieben Minuten Fahrtzeit ist die U-Bahn der Linie U2 an der Horner Rennbahn erreicht. Mit dieser beträgt die Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof rund 10 Minuten.

¹ Sechshundertdreißigtausend.

Als Verbindung zur U-Bahn Horner Rennbahn kann auch die Buslinie 161 genutzt werden. Der Fußweg zur Haltestelle Grüningweg beträgt ebenfalls rund 10 Minuten. Im Bereich Stoltenstraße ist der Bau einer neuen U-Bahnhaltestelle geplant. Dies wäre eine Haltestelle der U-4, die in die Horner-Geest verlängert wird.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 15 bis 20 Minuten in rund 8 km entfernte Innenstadt.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 24 beträgt rund 2 km. In Luftlinie verläuft die Autobahn in rund 700 m Entfernung.

Es ist nicht auszuschließen, dass hier gelegentliche Lärmimmissionen wahrnehmbar sind. Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können somit als etwas unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

3.2 Wohnlage

Der Stadtteil Horn hat rund 38.000 Einwohner und wird geprägt von einem großen Anteil an einfachen Mietwohnungen aus der Zeit des Wiederaufbaus (50-er Jahre) sowie von gewerblicher- und industrieller Nutzung im südlichen Bereich.

Es handelt sich um einen innerstädtischen Stadtteil mit einer insgesamt deutlich unterdurchschnittlichen Beliebtheit. Horn teilt sich auf in Geest und Marsch, die Grenze verläuft von Norden nach Süden durch den Stadtteil. Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich von Horn, in der Gemarkung Horn-Geest.

Kennzahlen wie Arbeitslosenquote, Ausländeranteil und Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II liegen zum Teil deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Wohnungsgröße und Einkommensniveau sind unterdurchschnittlich.

Vom Durchschnittseinkommen gehört Horn zu den ärmsten der Hamburger Stadtteile. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 61 m² liegen fast alle Wohnungen in Horn in Mehrfamilienhäusern.

Bei der Straße Hermann-Heberlein-Ring handelt es sich um eine überdurchschnittliche Lage innerhalb des Stadtteils Horn. Positiv wird die Lage geprägt durch die relative Nähe zur City und zu den gewerblichen Arbeitsplatzschwerpunkten im Bereich Billstedt und Billbrook.

Es gibt eine einheitliche Bebauung mit gleichen Reihenhäusern und Naherholungsgebiete in der Nähe.

Die Straßen Hermann-Heberlein-Ring, Manshardtstraße und Stoltenstraße sind im Wohnlagenverzeichnis¹ der Baubehörde als normale Wohnlagen eingestuft.

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt in unterdurchschnittlich beliebter Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen.

Im Sinne der Beurteilungskriterien des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich hier um eine mäßige Wohnlage. Dies ist die zweitschlechteste Wohnlage von insgesamt fünf Lageklassen des Gutachterausschusses. Diese Einordnung ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

3.3 Zustand der Erschließung

Die Erschließungsanlagen Manshardtstraße und Stoltenstraße sind endgültig hergestellt worden¹. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Das Grundstück liegt an der Unternehmerstraße Hermann-Heberlein-Ring. Die Straße ist noch nicht von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen worden.

Ob nach einer Übernahme noch Erschließungsbeiträge und/oder Kosten der nachzuholenden Unterhaltung zu zahlen sind, kann zurzeit nicht gesagt werden. Derzeit ist für die Straße Hermann-Heberlein-Ring keine Widmung geplant.

Ausbaubeiträge werden nicht mehr erhoben. Derzeit sind keine städtebaulichen Maßstäbe geplant.

Vor der Front zur Manshardtstraße und zur Stoltenstraße liegt jeweils ein Mischwassersiel. Für die Siele werden bei der jetzigen Frontlänge keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Die Front zur Straße Hermann-Heberlein-Ring ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles. Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

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

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

3.4 Grundstück

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft hat die Flurstücksnummer 1981 der Gemarkung Horn-Geest mit einer Größe von 11.459 m².

Der Zuschnitt des Grundstücks kann der in der Anlage beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden, die ich im Anhang beigefügt habe.

Hinsichtlich Zuschnitt und Lage des Sondernutzungsrechts des Wohnungseigentums Nr. N 1 verweise ich auf den in der Anlage beigefügten Lageplan.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten² können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden. Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Mir liegt ein Schreiben der Umweltbehörde vor. Hiernach gibt es für das Grundstück keine Hinweise auf Altlasten bzw. einen Altlastenverdacht.

Das Grundstück liegt zudem im Bereich einer Bombenblindgängerverdachtsfläche. Das Grundstück wurde 2006 neu bebaut. Nur bei einem Neubau oder bei größeren Bodenbewegungen wären Sondierungen erforderlich. Die ist hier nicht der Fall. Eine Wertrelevanz ergibt sich hieraus nicht.

¹ Laut Anliegerbescheinigung des Landesabgabenamts Hamburg. Im Anhang diesem Gutachten beigefügt.

² Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 31.07.2019 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

Das Bewertungsobjekt ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

1/42übertragener Miteigentumsanteil von Blatt 2744 an dem Grundstück Gemarkung Horn-Geest, Flurstück 1981, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Manshardtstraße 59a-59k, Stoltenstraße, Hermann-Heberlein-Ring 1a-1e, 3a-3e, 5a-55e, 7a-7g, 9a-9f, 11a-11d. Größe 11.459 m², verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Reihenhauses, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. N 1. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Im Bestandsverzeichnis ist zusätzlich vermerkt:

2/zu1: Wegerecht, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Horn Geest Blätter 3980 bis 4020, Stellplatz für Entsorgungsbehältnisse und Leitungsrecht Blätter 3980 bis 4020.

3/zu 1: Stellplatz für Entsorgungsbehältnisse.....

4/zu 1: Leitungsrecht, eingetragen....

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4310 bis 4351). Die Teilungserklärung ist geändert, Sondernutzungsrechte wurden hinsichtlich der Ausübung beschränkt.....

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 1 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) eingetragen. Eine Dienstbarkeit (Netzstations- und Kabelrecht) ist unter der laufenden Nummer 2 eingetragen. Unter der laufenden Nr. 4 ist die Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft am 31.07.2019 eingetragen worden. Alle drei Eintragungen sind hier nicht wertbeeinflussend.

Im übrigen sind ohnehin Eintragungen in Abteilung II sowie etwaig vorhandene Eintragungen in Abteilung III¹ des Grundbuchs bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht wertbeeinflussend.

3.5.2 Teilungserklärung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben.

Mir lag die Teilungserklärung vom 12. April 2006 vor. Hiernach besteht das Wohnungseigentum aus einem 1/42 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

sämtlichen Räumen des Reihenhauses, die im beiliegenden Plan mit Nr. N 1 bezeichnet sind. Die zugewiesenen Sondernutzungsrechtsflächen sind mit den Nummern der jeweiligen Einheiten beziffert. Dies sind hier das Gartensondernutzungsrecht N 1 und das Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz N 1.

Die Fläche des Sondernutzungsrechts des Wohnungseigentums Nr. N 1 ist im Lageplan zur Teilungserklärung mit 443 m² angegeben. Dies erscheint plausibel.

Hierbei handelt es sich um die bebaute Fläche des Reihenhauses und die Sondernutzungsrechtsfläche vor, hinter und links des Hauses.

Hinzu kommen anteilige Gemeinschaftsflächen und die Stellplatzfläche.

Das Sondernutzungsrecht darf alleine genutzt und gärtnerisch gestaltet werden. Jeder Eigentümer muss sein Eigentum selbst instand halten. Er ist grundsätzlich wie ein Realeigentümer zu behandeln, soweit es nicht um Einrichtungen geht, die von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden.

Zum Sondereigentum gehören unter anderem der Fußbodenbelag, Deckenputz, nicht tragende Zwischenwände, Wanderverkleidung, Wohnungstür und Innentüren, Vor- und Rücklaufleitungen und Heizkörper der Zentralheizung.

Weiter geht unter anderem hervor, dass die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes der Zustimmung des Verwalters bedarf. Eine Zustimmung kann verweigert werden, falls eine große Abnutzung stattfindet oder andere Eigentümer gestört werden. Bauliche Änderungen, die das Erscheinungsbild der Anlage verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

Weitere wertrelevante Aspekte ergeben sich meines Erachtens aus der Teilungserklärung nicht.

3.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung in Fotokopie vor¹.

Hiernach sind auf dem Flurstück Nr. 1981 der Gemarkung Horn-Geest keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor. Aus der eingesehenen Bauakte konnte ich auch keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erkennen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird mit Ausnahme der oben beschriebenen Baulast von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.5.4 Bauleitplanung

Das Objekt liegt im Bereich des alten Bebauungsplans Horn aus dem Jahre 1964. Die vorhandene Bebauung weicht hiervon ab, sie wurde vermutlich im Wege der Befreiung genehmigt, weil der Bebauungsplan schon sehr alt ist.

Aus der am 03.05.2022 eingesehenen Bauakte geht hervor, dass das Reihenhaus etwa 2006 errichtet wurde. Es gibt in der Siedlung, die von der errichtet worden ist, insgesamt 42 Reihenhausmaisonetten in 7 Gebäuden. Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um das Endreihenhaus Nr. N1, demnach ist hier 443 m² Gartenfläche vorhanden. Der Heizraum befindet sich in der Reihenhauszeile.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks liegen laut Schreiben des Fachamtes Bauprüfung vom 04.09.2019 nicht vor.

3.5.5 Hausverwaltung

Die Eigentümergemeinschaft wird von einer Hausverwaltung verwaltet. Von dieser sind mir umfangreiche Unterlagen überlassen worden. Die Inhalte sind in das Gutachten eingeflossen, soweit es erforderlich war.

3.5.6 Mietverhältnis

Das Reihenhaus wurde am Tage der Ortsbesichtigung für eigene Wohnzwecke der Antragsgegnerin genutzt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor.

3.5.7 Mietpreisbindung

Laut Eintragungen Nr. 3 in Abteilung III des Grundbuchs ist das Objekt nicht von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (jetzt Investitions- und Förderbank IFB) gefördert worden.

4. Baubeschreibung

4.1 Art und Baujahr

Art

Zweigeschossiges Endreihenhaus mit ausgebautem Staffelgeschoss und Vollkeller.

Baujahr

2006

4.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag eine Baubeschreibung für das Haus aus der Bauakte vor. Soweit nicht anders erkennbar, unterstelle ich die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten.

Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden. Wie bereits dargestellt, war keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums möglich.

Konstruktionsart Massiver Mauerwerksbau.

Außenwände Laut Baubeschreibung Wandaufbau mit 20 cm Leichtbetonsteinen, 19 cm Dämmung/22 cm Dämmung, 1cm Luftschicht, Putz 1,5 cm. Verkleidung mit Putz, hell gestrichen, Giebelwand mit rotem Verblendmauerwerk, Gesamtdicke 51,5 cm. Staffelgeschoss Holzbauweise mit 30 cm Wandstärke. Außenwände mit Holzverkleidung.

Innenwände Laut Baubeschreibung 15 cm Leichtbeton bzw. 10 cm Metallständerwerk mit Gipskartonplattenverkleidung. Haustrennwand 20 cm Wandstärke. Innendekoration überwiegend mit Putz, hell gestrichen, teilweise auch farbiger Anstrich bzw. Tapeten.

Geschossdecken Keller, Erd- und Obergeschossdecke laut Baubeschreibung aus Stahlbeton, 16 cm. Deckenunterseiten verputzt und hell gestrichen.

Dach Laut Baubeschreibung Pultdach mit 5 Grad Dachneigung als zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion. Höhe im vorderen Bereich 2,15 m, hinten 2,80 m. Gründachaufbau gemäß Herstellvorschrift auf Holzschalung. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Treppen Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als geschlossene Betontreppe mit Holzbelag, Treppe zum Dachgeschoss ebenso. Kel-

lertreppe als Betontreppe mit Anstrich und mit Stahlgeländer. Treppe von der Terrasse in den Garten als flache Betontreppe.

Fußbodenbeläge	Keller- Erd-, Ober und Staffelgeschoss laut Bauunterlagen mit schwimmendem Estrich. Im Keller Laminat und Anstrich, Belag im Erdgeschoss Wohnzimmer mit dunklem Parkett, Küche, Flur und Duschbad mit dunklen Bodenfliesen. Im Obergeschoss und Staffelgeschoss Belag mit dunklem Holzparkett, teilweise auch Bodenfliesen.
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster (mit Doppelverglasung), weiß mit Dreh-/bzw. Drehkippsbeschlägen aus dem Baujahr. Kellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
Türen	Innentüren überwiegend als hölzerne Sperrtüren in hölzernen Zargen. Haustür laut Baubeschreibung aus Kunststoffrahmentür mit verglasten Lichtausschnitten. Außen in rotbraun, innen weiß. Zur Küche führt eine Glas-Schiebetür.
Heizung	Die Beheizung des Hauses erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, Baujahr laut Energieausweis 2007, die Heizung hat ihren Standort neben einer Reihenhauszeile, es handelt sich um eine Holzpelletheizung. Wärmeverteilung über Stahlblechplattenheizkörper mit Thermostatventilen. In den Bereichen mit Bodenfliesen gibt es eine Fußbodenheizung. Im Keller sind ebenfalls Heizkörper vorhanden. Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage. Heizungsleitungen aus Kupfer. Im Wohnzimmer befindet sich ein gemauerter Kamin.
Elektroinstallation	Durchschnittliche Elektroinstallation, moderne Sicherungsverteilung mit Automaten. Standort im Keller. Verlegung der Leitungen unter Putz. Im Keller auch teilweise auf Putz. Im Staffelgeschoss befindet sich eine Klimaanlage.
Sanitärinstallation und Ausstattung	Moderne und bauzeitgemäße Sanitärinstallation, Wasserleitungen aus Kupfer, Abwasserleitungen aus PVC und Guss. Erdgeschoss: Es gibt ein durchschnittlich ausgestattetes Duschbad/WC. Wände mit weißen Fliesen, Fußboden dunkle Fliesen. Ausstattung mit wandhängendem WC-Becken, Waschbecken und eingefliester Duschwanne mit Vorhang. Sanitärobjekte in weiß. Obergeschoss: Vorhanden ist ein durchschnittlich ausgestattetes Badezimmer/WC. Wände mit weißen Fliesen und Fußboden mit dunklen Fliesen. Ausstattung mit wandhängendem WC-Becken, eingeflieste Badewanne und Waschbecken. Sanitärobjekte in weiß. Es gibt ein Außenfenster und eine elektrische Lüftung.
Küche	Im Erdgeschoss gibt es eine durchschnittlich ausgestattete Einbauküche. Kücheneinrichtung vermutlich aus dem Baujahr. Fliesenschild in weiß. Ausstattung mit Ober- und Unterschränken, Unterschränke mit hellen Fronten, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet. Edelstahlspülbecken mit einer Abtropffläche. E-Herd mit Cerankochfeld und eingebautem Backofen. Es gibt eine Ablufthaube. Kühlschrank und Geschirrspüler.
Balkon/Terrasse	Es ist ein Balkon im Staffelgeschoss vorhanden. Dieser verfügt über einen Betonboden, Belag mit rötlichen Fliesen. Geländer aus Stahl mit Holzverkleidung.

Im Erdgeschoss ist eine Terrasse vorhanden, die nach Süden ausgerichtet ist und von dieser der Garten zu erreichen. Die Terrasse ist mit roten Verbundpflastersteinen befestigt. Überdachung der Terrasse mit Aluminiumkonstruktion mit Doppelstegplatten. Vorhanden ist, wie beim Balkon, ein Stahlgeländer mit Holzverkleidung.

4.3 Außenanlagen

Auffahrt, Stellplatz, Rangierfläche zwischen den Stellplätzen und Hauszuwegung mit grauen und rötlichen Betonpflastersteinen. Zu den Müllcontainern führt ein Tor mit Stahlmatten, grün.

Das Sondernutzungsrecht ist mit einem besonderen Betonzaun aus Fertigteilelementen eingefriedigt. Rasenfläche vor und seitlich des Hauses. Weitere Bepflanzung mit einigen Büschen und Sträuchern. Im Garten gibt es ein kleines Gartenhaus aus Stahlblech. Hauszuwegung mit Betonpflastersteinen, im Vorgarten befinden sich Beete und Sträucher.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen durchschnittlichen Eindruck.

5. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungsstaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem baualtermäßig durchschnittlichen Zustand. Die äußeren Bauteile wie Dach, Fassade und Fenster stammen aus der Bauzeit des Hauses und sind, soweit sichtbar, ohne wesentliche Mängel. In Teilbereichen ist die Riemchenverblendung des Wärmedämmverbundsystems abgefallen. Dies betrifft die Giebelwand beim Bewertungsobjekt. Laut Protokoll 2021 soll die gesamte Fassade im Jahre 2022 instandgesetzt bzw. gestrichen werden. Die gesamte Wohnanlage hat Probleme mit Wasser in den Kellern. So wurden bereits 10 Einheiten von 42 saniert. Durch den U-Bahnbau ist vermutlich der Grundwasserspiegel angestiegen. Problembereich ist hier vermutlich die Fuge zwischen Betonsohle und Halbfertigteilen der Kellerwände.

Das Haus wurde 2006 errichtet und ist zum Bewertungsstichtag rund 16 Jahre alt. Vermutlich hat es seit diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Veränderungen gegeben.

E-Ausstattung, Sanitär- und Wasserleitungen, Heizung, Badezimmer und die Küche stammen vermutlich aus der Bauzeit und befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Der Fußboden wurde in Teilbereichen erneuert, dieses betrifft die Bereiche, wo jetzt die dunklen Bodenfliesen vorhanden sind. Von Vorteil ist, dass das Wohnzimmer im Erdgeschoss über Parkettboden verfügt und das Obergeschoss über Holzfußboden.

Die Küche, das Duschbad im Erdgeschoss sowie Badezimmer im Obergeschoss sind farblich recht neutral gehalten und entsprechen vermutlich noch dem gewöhnlichen Geschmack des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Im Bereich Wand- und Deckenbeläge wären im Rahmen eines Nutzerwechsels übliche Anstricharbeiten erforderlich. Die Fußböden befinden sich in einem guten Zustand.

In einigen Bereichen des Hauses sind zudem vermutlich baualterstypische Gebrauchsspuren einer Nutzung zu Wohnzwecken vorhanden, die sich hier jedoch nicht gesondert auswirken.

Mir lagen die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlungen vor. Hieraus ergeben sich die folgenden Inhalte:

In 2018 berichtet die Verwaltung unter anderem über den Stand verschiedener Punkte, so zum der anstehende Erweiterungsbau der U-Bahnlinie 4 (betreffend Manshardtstraße), Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen bis Ende 2020 etc.. Weiterhin wurde unter anderem beschlossen, den Winterdienst aus Sicherheitsgründen an einen Dritten zu vergeben, beschlossen wurde auch die Abdichtung der feuchten Kellerräume, hierzu sollen Angebote eingeholt werden. Weiterhin wurden noch mehrere kleinere Punkte ohne Beschlussfassung angesprochen.

Dem Protokoll 2019 ist unter anderem zu entnehmen, dass die Messgeräte (Fa. Kalo) auf Funkmess-technik umgestellt werden sollen. Weiterhin wurde nun eine Firma für die Sanierung der feuchten Keller beauftragt. Diese hat eine Gewährleistungspflicht von 5 Jahren. Die Kosten für die Sanierung sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Für unvorhergesehenes steht eine Summe zur Verfügung. Auch hier wurden noch weitere kleinere Punkte ohne Beschlussfassung angesprochen.

Aus 2021 geht hervor, dass die nicht ordnungsgemäße Überwachung der Trocknungsarbeiten nicht gerichtlich verfolgt werden sollen. Dies wurde beschlossen. Weiterhin wurde die Sanierung der Fassaden beschlossen, aufgrund der Bahnarbeiten wird die Hauszeile Manshardtstraße 59 erst einmal zurückgestellt. Die Kosten sollen gemäß des Instandhaltungskonzeptes finanziert werden. Auch steht Geld für „Unvorhergesehenes“ zur Verfügung. Es wurden einige weitere Punkte/Maßnahmen angesprochen.

Das Protokoll 2020 lag mir nicht vor. Aus der Beschlussfassung gehen im Großen und Ganzen die aufgeführten Punkte aus den Protokollen hervor.

Zusammenfassend handelt es sich hier um ein durchschnittlich gepflegtes Endreihenhaus, das im Rahmen einer Folgenutzung vermutlich nur geringe Investitionen erfordert.

Für die Beurteilung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein übliches Gebäude dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung aus dem Jahre 2006 hat in Teilbereichen immer einige Ausstattungsmerkmale, die einem Folgenutzer nicht optimal gefallen.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Gebäude, sondern ein übliches Gebäude aus dem Jahre 2006 im Durchschnittszustand.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden. Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen, die auch im Rahmen dieser Bewertung zur Ergebnisplausibilisierung verwendet werden.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Der hierfür angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Hier muss beachtet werden, dass in der nachfolgenden Sachwertermittlung ohnehin schon 21 Prozent Alterswertminderung abgezogen worden sind.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
• Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 100
• Unterdurchschnittlicher Zustand	100 bis 250
• Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	250 bis 500
• Verwahrloster Zustand	500 bis 1.000

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreinsniveau abhängig. Für die Verhältnisse in diesem Fall sind meines Erachtens rund € 50 je m² Wohnfläche marktgerecht.

Bei einer Wohnfläche von 117,42 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 5.871.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 6.458 = rund € 6.000 hier für marktgerecht. Für den Bereich der Außenanlagen halte ich keine Wertminderung für marktgerecht.

Insgesamt ergibt sich für das Haus somit eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 6.000.

Ich gehe davon aus, dass bei der vorhandenen Rücklage (€ 6.838) diese für die Sanierung der Fassade und die Sanierung einiger Keller ausreichen wird. Diese Bereiche sind Gemeinschaftseigentum, deshalb ist hier die Gemeinschaft zuständig. Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten Hauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungskosten handelt.

6. Bauzahlen¹

6.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist mit rund 2.200 m² Grundfläche bebaut. Nicht berücksichtigt sind hier befestigte Freiflächen und vorhandene Gartenhäuser.

Bei einer Grundstücksgröße von 11.459 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$(2.200 \text{ m}^2 / 11.459 \text{ m}^2) = 0,19$. Dies ist eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung eines solchen Grundstücks.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsgenauigkeit ist vertretbar.

6.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Laut vorliegender Unterlagen ist das Grundstück der Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 4.400 m² Geschossfläche bebaut.

Hierbei gehe ich davon aus, dass es sich bei den Staffelgeschossen nicht um Vollgeschosse handelt.

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl des Grundstücks von $(4.400 \text{ m}^2 / 11.459 \text{ m}^2) = 0,38$.

6.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gearbeitet. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt.

Auf eine Berechnung der Volumina des Bewertungsobjektes wird deshalb verzichtet. Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht.

Hinweis: Der Bauakte ist für das Bewertungsobjekt ein umbauter Raum von 597,92 m³ zu entnehmen.

6.4 Bruttogrundfläche¹

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. Für die Flächenermittlung sind hier die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie zum Beispiel Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen.

Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Flächen in den einzelnen Ebenen des Bewertungsobjektes:

Geschoss	m²
Keller	51,94
Erdgeschoss	55,05
Obergeschoss	55,05
Staffelgeschoss mit Balkon	55,05
Bruttogrundfläche	217,09

6.5 Wohnfläche

Für das Haus lag mir eine Wohnflächenberechnung vor. Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt:

¹ Nach DIN 277/1987.

Hiernach ergibt sich:

EG	m²
Küche	7,04
Flur/Garderobe	5,74
Wohnen/Essen	25,26
Duschbad/WC	1,80
OG	
Zimmer 1	14,77
Zimmer 2	15,17
Badezimmer/WC	6,40
Flur	3,47
Staffelgeschoss	
Galerie	15,10
Zimmer 3	16,69
Balkon 11,96 m ² zu ½	5,98
Wohnfläche	117,42
Nutzfläche Keller ca.	41,50
Gesamtfläche	158,92

Tatsächlich vorhanden ist im Erdgeschoss ein Duschbad/WC. Dieses ist zu Lasten des Flurbereichs vermutlich etwas größer. Die Terrasse im Erdgeschoss habe ich nicht anteilig bei der Wohnfläche berücksichtigt. Dies ist bei einem Reihenhaus nicht marktgerecht.

Es handelt sich um ein dem Baualter entsprechendes Endreihenhaus mit guter Grundrissgestaltung und einer durchschnittlichen Ausstattung.

Das Verhältnis der Wohnnutzfläche zur Bruttogrundfläche liegt bei 0,73. Dies ist für ein Objekt dieser Art durchschnittlich.

Das Haus verfügt somit insgesamt über Wohn-Esszimmer, Küche, Duschbad/WC und Flur im Erdgeschoss. Die lichte Höhe beträgt im Erdgeschoss 2,48 m.

Im Obergeschoss sind zwei weitere Zimmer, Bad-WC sowie ein Flur vorhanden. Die lichte Höhe beträgt hier rund 2,47 m.

Im Dachgeschoss/Staffelgeschoss gibt es nur ein Zimmer sowie eine Galerie. Im vorderen Bereich beträgt die Höhe 2,15 m und im hinteren Bereich 2,80 m. Grund hierfür ist das abfallende Pultdach. Weiterhin gibt es im Staffelgeschoss einen Balkon mit südlicher Sonnenausrichtung.

Der Keller ist gut geschnitten und bietet genügend Abstellraum für ein Haus dieser Größe. Die lichte Höhe beträgt hier rund 2,18.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten sind gut. Von der Gesamtfläche her hat das Reihenhaus eine für heutige Wohnverhältnisse durchschnittliche Wohnfläche.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um ein überwiegend ansprechendes und zeitgemäßes Endreihenhaus handelt, das normale Wohnbedürfnisse von Familien in dieser etwas unterdurchschnittlichen Wohnlage noch gut befriedigt.

Ich weise darauf hin, dass die in der Anlage beigefügten Grundrisse nicht örtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert worden sind.

7. Bewirtschaftungskosten

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. N 1 beträgt laut vorliegender Unterlagen der Hausverwaltung (Wirtschaftsplan 2022) monatlich € 382.

Darin enthalten sind auch die Kosten für Heizung und die Warmwasseraufbereitung. Im laufenden Wohngeld enthalten ist eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 1.220,95. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 liegt ausgehend von den Miteigentumsanteilen bei rund € 6.838 für das Bewertungsobjekt.

Diese Informationen gehen aus der Abrechnung 2021 hervor.

Aus der mir vorliegenden Wohngeldabrechnung des Jahres 2021 haben sich Gesamtkosten in Höhe von € 4.120,66 ergeben. Dies entspricht Kosten je m² Wohnfläche mtl. in Höhe von € 2,92.

Das gesamte Wohngeld beträgt bei einer Wohnfläche von 117,42 m² je Quadratmeter rund € 3,25 im Monat. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewirtschaftungskosten bei einer überdurchschnittlichen Höhe der Instandhaltungsrücklage und einer durchschnittlichen Zuweisung zur Rücklage im mittleren Bereich eines solchen Objekts liegen.

Hinweis: Ein Energieausweis liegt mir vor. Hiernach hat das Haus einen Endenergieverbrauch von 73,1 KW/h im Jahr. Hierin ist auch schon die Warmwassererwärmung enthalten.

Hierbei handelt es sich um einen guten Wert für ein Gebäude dieses Baujahrs.

8. Bodenwert

8.1 Bewertungsfläche

Das hier zu bewertende Reihenhaus hat einen Anteil von 1/42 am gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Grundstück¹. Somit ist es rechnerisch möglich, den anteiligen Bodenwert zu ermitteln, der dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums entspricht.

Rein rechnerisch entfallen auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum: $(1/42) \cdot 100 = 2,38 \%$.

Bei einer Grundstücksgröße von 11.459 m² entspricht dies einem Anteil von 272,72 m². Alle 42 Häuser haben hier den gleichen Miteigentumsanteil, dieser steht nicht im Bezug zu einer Wohnfläche.

Laut Lageplan hat das Sondernutzungsrecht des Hauses eine Größe von 443 m².

Hinzu kommt der Stellplatz. Hierfür halte ich einen Ansatz von weiteren rund 15 m² für marktgerecht. Dies ergibt dann eine maßgebliche Fläche für die Bodenwertermittlung von 443 m² + 15 m² = 458 m². Weitere anteilige Gemeinschaftsflächen und Rangierflächen erhöhen hier den Wert nicht.

8.2 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen

¹ § 1 (V) WEG.

Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstücks

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

8.3 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

8.4 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert veröffentlicht.

Eine Richtwertauskunft habe ich im Anhang beigefügt. Hieraus kann man auch die Richtwertzone erkennen.

Es handelt sich um:

Richtwert 01112849: Lagebezeichnung der Richtwertzone „Hermann-Heberlein-Ring 9a“, Bodenrichtwert für 500 m² große Endreihenhausbaugrundstücke € 737 je m² Grundstücksfläche.

Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2022. Ich halte hier grundsätzlich aufgrund der aktuellen Preisentwicklung einen Bodenwert in Höhe von rund € 740 je m² Grundstücksfläche für marktgerecht. Hier ist aufgrund vermutlich stagnierender Preise nur eine Rundung vorgenommen worden.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes weicht hier von der Größe des Richtwertgrundstücks ab. Deshalb ist hier die Bodenwertermittlung differenziert durchzuführen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass kleinere Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr höhere m²-Preise als größere Grundstücke erzielen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht die nachfolgende Regressionsformel für die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = (\text{Fläche}/1.000 \text{ m}^2)^{-0,2640}$$

Ausgehend von einer kalkulatorischen Grundstücksgröße von 458 m² ist der obige Bodenrichtwert in Höhe von € 740 je m² somit wie folgt umzurechnen:

Grundstücksgröße	458 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,23
Grundstücksgröße	500 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,20

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: (1,23/1,20) = 1,03.

Somit ergibt sich ausgehend von dem Bodenrichtwert in Höhe von € 740 je m² ein größenangepasster Bodenwert in Höhe von: € 740* 1,03 = € 762,20.

Ausgehend von einer kalkulatorischen Grundstücksgröße von 458 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von: € 762,20 * 458 m² = € 349.088.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit der Richtwertbezeichnung „Hermann-Heberlein-Ring 9a“. Es ist somit lagemäßig exakt mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Das ermittelte Ergebnis ist ein rein mathematischer Wert.

Ein übliches Mittelreihenhausgrundstück hat rund 150 m² Grundstücksanteil, es hat einen Bodenwert von insgesamt rund € 150.000.

Dies ist ein marktgerechter Anteil für ein Reihenhaus. Hier liegt eine Bodenwertdifferenz von rund € 200.000 vor, die sich durch das große Gartensondernutzungsrecht ergibt. Dies ist nicht marktgerecht. Das Grundstück kann nicht neu bebaut werden. Das Haus zusammen mit dem Grundstück ist keinesfalls € 100.000 mehr wert, als ein übliches Mittelreihenhaus mit gleicher Größe.

Ein Käufer freut sich hier über einen großen Garten, er ist jedoch nicht bereit hierfür nennenswert mehr zu bezahlen, als für ein übliches Endreihenhausgrundstück. Dieses hätte rund 250 m² Größe und einen gesamten Bodenwert von € 885 (Bodenrichtwert) * 250 m² = € 221.250.

Insgesamt betrachtet halte ich hier einen Bodenwert von € 250.000 für marktgerecht. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund € 1.000 bei € 250 m². Ein ähnlicher Quadratmeterpreis ergibt sich auch, wenn man die anteilige Fläche am Gemeinschaftsgrundstück (272,72 m²) für die Bewertung zugrunde legt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein real abgeteiltes Grundstück, sondern um einen Miteigentumsanteil an einem Gemeinschaftsgrundstück mit einem eingetragenen Sondernutzungsrecht.

Auch wenn die Teilungserklärung den Eigentümern viel Freiheit bietet, sind solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr etwas schlechter verkäuflich als real geteilte Endreihenhausbauplätze.

Ich halte aufgrund der Teilungssituation hier einen Abschlag in Höhe von rund 10 Prozent für marktgerecht.

Ich schätze ausgehend von der obigen Berechnung den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit auf: € 250.000 * 0,9 = rund € 225.000.

Dieser Betrag wird im Rahmen der nachfolgenden Bewertung als Bodenwert zum Ansatz gebracht.

Die Teilungssituation führt somit zu einer Wertminderung in Höhe von € 25.000. Dies ist hier marktgerecht.

9. Sachwert

9.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Endreihenhaus. Solche Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben.

Für die Wertermittlung ist somit nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag, sondern der auf der Beurteilung technischer Merkmale basierende Sachwert maßgeblich.

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal mit dem Zeitwert geschätzt werden.

Im Gesamtwert sind unter anderem die Zeitwerte der nachfolgenden Positionen enthalten:

- Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Anschlüsse für Grundstücksentwässerung
- Einfriedigung
- Wege, Plätze und Kfz-Stellflächen
- Gartenanlage und Bepflanzung

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Sie sind mit Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

9.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010

In der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es detaillierte Regelungen zur Sachwertermittlung mit vielen Hinweisen, um einen solchen Wert möglichst „exakt“ zu ermitteln. Hierzu gibt es neue Normalherstellungskosten auf Basis 2010.

Dies ist meines Erachtens praxisfremd, weil eine solche Berechnung nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führt.

Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt vor. Bei der Anwendung der Sachwertrichtlinie kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen.

Dies könnte nur durch entsprechende Sachwertfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung gesetzt werden.

Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es zwar Sachwertfaktoren für Reihenhäuser, diese sind aber stark fehlerträchtig, weil sie nicht die wirklich wertbeeinflussenden Parameter betrachten.

So sind die Kostenkennwerte der NHK 2010 geringer als die mit den entsprechenden Faktoren korrigierten Normalherstellungskosten auf Basis der „alten“ NHK 2000.

Die NHK 2010 sind konstruierte Kostenkennwerte aus der „Retorte“, die zur Aufteilung des Verkehrswertes gemäß Sachwertmethode ohne weitere Modifikationen fragwürdig sind. Für diesen Zweck sind die Werte auch nicht ermittelt worden. Hier geht es um die Verkehrswertermittlung mit Sachwerten und Sachwertfaktoren.

Nur im Zusammenhang mit „guten“ Sachwertfaktoren könnte man die Werte verwenden, ohne diese sind es reine Berechnungsergebnisse ohne ökonomisch nachvollziehbare Relevanz.

So ist zum Beispiel nach den NHK 2010 der Gebäudewert eines Objektes in Hamburg ebenso hoch, wie zum Beispiel im Ostteil Niedersachsens oder im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, wobei in Hamburg deutlich höhere Herstellungskosten anfallen.

Durch entsprechende Sachwertfaktoren könnte dies für die Zwecke der Verkehrswertermittlung korrigiert werden, solche Faktoren in „guter Qualität“ werden für die meisten Immobilienarten von den Gutachterausschüssen nicht veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 haben keinen Bezug zu realen Herstellungskosten mehr.

Während bei der Anwendung der NHK 2000 durch Ortsgrößen- und Regionalfaktoren zumindest theoretisch die Baukosten abgebildet werden konnten, ist dies mit den NHK 2010 nicht mehr der Fall¹.

Ermittelt wird mit den bundeseinheitlichen NHK 2010 kein Sachwert, sondern nur ein „vorläufiger“ Sachwert. Ein „vorläufiger“ Sachwert eignet sich nicht für eine Kaufpreisaufteilung, denn hier wird ein „richtiger“ und endgültiger Sachwert benötigt.

Bei den verwendeten Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich, wie bereits dargestellt, um Bundesmittelwerte. Die gewöhnlichen Herstellungskosten eines Gebäudes weichen in der Regel in unterschiedlichen Gegenden Deutschlands erheblich voneinander ab.

Die typisierten Normalherstellungskosten passen nur dann „zufällig“, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die in allen wertbeeinflussenden Kriterien mit dem fiktiven Standardobjekt der NHK 2010 übereinstimmt. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

Für die Regionalfaktoren gibt es verschiedene Untersuchungen. So gab es zu den Normalherstellungskosten 1995 eine Spanne von 1,25 bis 1,30 des bundeseinheitlichen Mittelwertes.

Eine Untersuchung der LBS-Research 2012 weist für Hamburg einen Faktor 1,29 aus. Das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) hat zum Beispiel 2022 für Hamburg einen Faktor von 1,183 ermittelt².

¹ Siehe zur Anwendbarkeit der Sachwertrichtlinie bei der Kaufpreisaufteilung auch: Moll-Amrein/Schaper, Ermittlung des Gebäudewertanteils von Renditeobjekten in Gebieten mit hohem Bodenpreisniveau. In: GuG 2013, Seite 257 ff.

² Abweichungen von Korrekturfaktoren sind nicht nur zulässig, sondern auch geboten, wenn es die Marktverhältnisse erfordern. Vor der Verwendung der Regional- und Ortsgrößenfaktoren des BKI wird abgeraten, weil sich diese im Vergleich zu den von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Faktoren als unzuverlässig erwiesen haben und zudem auf einer unzureichenden Datenbasis beruhen. Vgl.: KLEIBER; Verkehrswertermittlung von Immobilien, 8. Auflage 2017, Seite 2063 f.

Auch die konjunkturelle Lage ist zu berücksichtigen. Hier erfolgten schon bei den NHK 2000 entsprechende Zuschläge. Für die momentan sehr gute konjunkturelle Lage ist von Zuschlägen von etwa 5 Prozent auszugehen¹.

Selbst innerhalb Hamburgs sind die Baukosten unterschiedlich. So sind in Randgebieten die Baukosten günstiger als in innerstädtischen Lagen.

Dies ist nachvollziehbar, denn hier sind An- und Abfahrtswege länger, es gibt kaum Parkmöglichkeiten, Liefervorgänge sind komplizierter und auch die Erreichbarkeit von Fernstraßen bei überregionalen Anlieferungen ist größer.

Unter Berücksichtigung der Lage in Hamburg, der individuellen Situation im Bereich Hermann-Heberlein-Ring und der guten konjunkturellen Lage zum Bewertungsstichtag halte ich insgesamt einen Zuschlag von rund 15 Prozent auf die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten für marktgerecht.

Dies ergibt dann einen Anpassungsfaktor von 1,15.

Ich halte es hier für sachgerecht, eine detaillierte Sachwertermittlung auf Basis der tatsächlichen Bruttogrundfläche vorzunehmen. Ausgangspunkt sind nicht die Normalherstellungskosten 2010, sondern die Baukosten des BKI (Baukosteninformationssystems Deutscher Architektenkammern).

Diese weisen für unterkellerte Endreihenhäuser mit Keller (mittlerer Standard) einen Durchschnittswert von € 1.385 je m² BGF bzw. € 2.405 je m² Wohnfläche aus.

Dies sind nur die reinen Kostenkennwerte des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400). Hinzu kommen die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen (Kostengruppe 500), Ausstattung (Küchen, Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten.

Aus einem Gutachten der Hansestadt Hamburg zum Thema Baukosten in Hamburg aus dem Jahre 2017 haben sich für die obigen Bereiche die nachfolgenden Prozentsätze der reinen Bauwerkskosten ergeben:

- Herrichten und Erschließen 2,4 Prozent
- Außenanlagen 4,3 Prozent
- Ausstattung 1,9 Prozent
- techn. Baunebenkosten 14,7 Prozent

In der Summe sind dies 23,3 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind.

Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei rund 19 Prozent. Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 20 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$$1,20 * € 1.385 = € 1.662 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,20 * € 2.405 = € 2.886 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und bedürfen deshalb jeweils einer Anpassung an die speziellen regionalen Verhältnisse.

Wie bereits dargestellt, halte für den Bereich Hamburg einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,15 für angemessen. Dies entspricht dann Baukosten je m² in Höhe von:

$$1,15 * € 1.662 = € 1.911 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,15 * € 2.886 = € 3.319 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

¹ Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 1553.

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.800 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten. Der gewählte Ansatz liegt rund 5,81 Prozent unterhalb der Neubaukosten 2022 in Höhe von € 1.911 je m² Bruttogrundfläche. Der Wert berücksichtigt, dass es sich nicht um ein neues Haus des Baujahres 2022, sondern lediglich um ein 2006 errichtetes Gebäude handelt.

Für besondere Bauteile (Terrassenüberdachung) habe ich einen Zuschlag von € 5.000 berücksichtigt.

Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt. Auch dies rechtfertigt einen etwas unterdurchschnittlichen Ansatz. Für sonstige baulichen Anlagen (Kamin und Klimaanlage) habe ich einen pauschalen Zuschlag (Zeitwert) in Höhe von € 5.000 berücksichtigt.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2022. Als Baupreisindex zum Bewertungsstichtag 07.07.2022 wird deshalb ein Ansatz von 103 gewählt.

9.3 Wertminderung wegen Alters

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer etwa 60 bis 70 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 2006 haben die Baulichkeiten am Bewertungsstichtag ein Alter von rund 16 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten.

Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer normalverteilten Stichprobe liegt eine Verteilungsfunktion zugrunde, die „rechts“ und „links“ des Mittelwertes deutlich längere und deutliche kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein.

Ebenso wenig, wie zum Beispiel ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen auf das individuelle Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch.

Der Modernisierungsgrad des Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meines Erachtens nicht allzu bedeutsam. Die bloße „Ausrechnung“ der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern.

Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.

Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit.

So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben.

Schematisches Vorgehen aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer. Grund hierfür ist die Größe und der Zustand. Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 55 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 15 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren. Am Ende der Restnutzungsdauer hätte das Haus dann ein Baualter von 16 Jahren + 55 Jahren = 71 Jahren.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 21 Prozent aus. Dies erscheint hier marktgerecht.

9.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden¹ nach Erfahrungssätzen zu bestimmen. Zu dieser Wertminderung wird auf Abschnitt 5. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

¹ Baumängel entstehen während der Bauzeit, zum Beispiel durch eine unsachgemäße Bauausführung. Bauschäden hingegen entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung, wie zum Beispiel durch vernachlässigte Instandhaltung oder als Folge Baumängeln.

10. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kosten-
gruppen"

Typbeschreibung:

Endreihenhäuser mit Keller

Ausstattungsstandard BKI: mittlerer Standard

BKI

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2022 (mit Baunebenkosten) € je m ² Bruttogrundfläche (BGF)	1.800
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,15
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m ² BGF =	2.070
Baupreisindex zum 07.07.2022 (Basisjahr 2022 = 100)	103
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag € je m² BGF	2.132
<hr/> Bruttogrundfläche m ²	<hr/> 217,09

	€
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	462.836
= BGF * Normalherstellungskosten	
+ besondere Bauteile: Terrassenüberdachung	5.000
Herstellungswert am 07.07.2022	467.836
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 % 0
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	467.836
- Alterswertminderung	21 % 98.246
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	369.590
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	6.000
- Weitere Wertminderung	0
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 21 % Alterswertminderung.	18.480
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Kamin und Klimaanlage	5.000
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungstichtag	387.070
 + Bodenwert	 225.000
= Sachwert	612.070

Sachwert rund **612.000**

Sachwert je m² Wohnfläche (117,42 m²): € 5.212,06

11. Ertragswert

11.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

11.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

11.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Vergleichsmiete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

11.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Angaben über Nebenkosten liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines neueren Endreihenhauses.

11.3.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit bei einer Wohnfläche von 117,42 m² einschließlich Gartennutzungsrecht einen monatlichen Rohertrag (Nettokaltmiete) in Höhe von € 1.650 für angemessen.

Dies entspricht einer Miete in Höhe von € 14,05 monatlich je m² Wohnfläche. Für den Stellplatz ist ein Rohertrag in Höhe von € 35 im Monat angemessen.

Der geschätzte Rohertrag muss mit den entsprechenden mietrechtlichen Vorschriften zu vereinbaren sein.

So dürfen in ganz Hamburg nach der sogenannten „Mietpreisbremse“ bei Neuvermietungen nur Mieten verlangt werden, die maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mietenspiegelmittelwert hier nicht die ortsübliche Vergleichsmiete für ein Reihenhaus darstellt. So sind immer individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Gerade in besonders schlechten oder sehr teuren Wohnlagen passen zudem die Mietenspiegelmittelwerte nicht.

In der Praxis stellt sich die Frage, ob tatsächlich alle Vermieter sich so exakt an die Gesetzesvorgaben halten. Für dieses Gutachten ist ein Rohertrag zu schätzen, der aus Sicht eines üblichen Käufers angemessen ist.

Dieser wird in Zukunft bei Neuvermietungen ggf. etwas geringere Mietansätze wählen. Keinesfalls steht fest, ob die Mietpreisbremse überhaupt über die gesamte Restnutzungsdauer des Objekts Bestand haben wird. Zudem sind in Hamburg die Mieten bei Neuvermietungen ohnehin leicht gefallen, so dass jeder Investor hier bei einem Ertragswertobjekt moderatere Ansätze kalkuliert, als es noch vor zwei oder drei Jahren der Fall war. Sollten sich die Mietanstiege reduzieren und durch viele neue Wohnungen es zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, so kann es durchaus sein, dass die Mietpreisbremse wieder abgeschafft wird.

Im Übrigen gibt es schon immer § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Hiernach stellt eine Vermietung von mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet wird, sofern der Vermieter hier ein geringes Angebot an Wohnraum entsprechend ausnutzt. Bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50 Prozent liegt zudem Mietwucher vor. Diese Vorschriften gibt es schon seit Jahrzehnten, in der Regel haben Vermieter sich hier nicht dran gehalten. Auch ein Mieter ist in der Regel froh eine Wohnung bekommen zu haben und beruft sich nachfolgend nur selten auf die entsprechenden Vorschriften.

Es ist somit zu vermuten, dass die neue „Mietpreisbremse“ bei der aktuellen Konjunkturlage auf dem Mietwohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung haben wird.

Der hier gewählte Mietansatz beruht auf meiner Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise der Käufer solcher Objekte. Ich kann nicht versichern, dass dieser Mietertrag tatsächlich immer und in dieser Höhe zu realisieren sein wird.

11.3.3 Betriebskosten

Bei vermieteten Doppelhaushälften werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

11.3.4 Instandhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt werden ausgehend vom Baualter, der Ausstattung und der Nutzungsart € 15,00 je m² Wohnfläche angesetzt. Es ergeben sich somit jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von:

$$117,42 \text{ m}^2 * € 15,00 = € 1.761.$$

11.4 Verwaltungskosten

Aus den Wertermittlungsrichtlinien ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5% des Rohertrages.

Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Verwaltung Gemeinschaftseigentum (WEG - Verwaltung)	€	300
Sondereigentumsverwaltung pauschal Schätzwert	€	360
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	660

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 19.835,00 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit $(€ 660 / € 19.835,00) * 100 = 3,33 \%$.

Grund für diesen hohen Ansatz ist, dass neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein Betrag für die kalkulatorische Sondereigentumsverwaltung angesetzt werden muss. Auch wenn letzterer häufig nicht anfällt, weil die Sondereigentumsverwaltung vom Eigentümer durchgeführt wird, ist im Ertragswertverfahren trotzdem ein Ansatz erforderlich. Nicht maßgeblich ist, welche Verwaltungskosten hier tatsächlich anfallen.

11.4.1 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2% des Rohertrages anzusetzen. Einschließlich eines Ausfallwagnisses für die Nebenkosten halte ich hier einen Ansatz von 2,25 Prozent für angemessen.

11.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Hier hat eine objektbezogene Risikoeinschätzung zu erfolgen. Da es sich im Ertragswertverfahren um eine Barwertberechnung handelt, ist der Liegenschaftszinssatz ein Abzinsungssummenfaktor.

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden. Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich in der Praxis nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines fiktiv voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Im Liegenschaftszinssatz sind systematisch bereits allgemein zu erwartende Änderungen im Bereich der Erträge, Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Änderungen der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Eine weitere Dynamisierung passt nicht in dieses Modell.

Nur wenn objektbezogene Änderungen, wie zum Beispiel temporäre Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblichen Erträgen erkennbar sind, werden diese durch gesonderte Zu- und Abschläge am Ende des Verfahrens berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird in der Praxis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, ihm kommt deshalb im Ertragswertverfahren auch die Funktion eines Marktanpassungsfaktors zu. Eine solche Marktanpassung ist systematisch im Zinssatz enthalten und muss demzufolge im Ertragswertverfahren am Ende nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Käufer geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- die Lage ist unterdurchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 117,42 m² und der Grundrissgestaltung durchschnittlich
- es handelt sich um ein recht modernes Haus des Baujahres 2006

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze für solche Häuser in etwa zwischen 1,5 und 2,5 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt im mittleren Bereich der Spanne.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2022 wie folgt:

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses in der Baujahresklasse des Bewertungsobjektes wie folgt:

$$\begin{aligned} & (4,37 \\ & * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0) / 1.100})^{-0,282} \\ & * \text{Altersfaktor (1,0)} \\ & * \text{Stadtteilkfaktor für Horn (1,0)} \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2022 0,33} \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 960 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * ((€ 960)/1.100)^{-0,282} * 1,0 * 1,0 * 0,33) = 1,50 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahresklasse für den dargestellten Stichtag.

Die obige Formel beschreibt einen Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Normgrundstück. Um diesen Zinssatz anwenden zu können, wäre es erforderlich die Ableitungsmethode und alle durchschnittlichen Grundstücksmerkmale zu kennen, um letztendlich das Bewertungsobjekt sachgerecht einordnen zu können.

Ableitungsmethode, durchschnittliche Grundstückmerkmale und statistische Kennzahlen werden nicht veröffentlicht.

Die Formel ist somit zur Grundstückswertermittlung kaum geeignet. In der Praxis müsste man den Liegenschaftszinssatz für Objekte mit ähnlicher Größe und Risikosituation, im gleichen Instandhaltungszustand, mit einem vergleichbaren Mietpreisniveau aus Kaufverträgen in gleicher Lage ableiten.

In der Regressionsformel des Gutachterausschusses werden lediglich die Kriterien, wie das Baujahr, Stadtteil und Bodenpreisniveau berücksichtigt.

Sämtliche anderen Kriterien, die in der Praxis Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes haben, bleiben unberücksichtigt.

Es handelt sich um eine Regressionsformel, die sich lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung eignet.

Schon die Stadtteilmfaktoren passen nicht zusammen und haben unerklärliche Differenzen untereinander. So ist der erforderliche Liegenschaftszins in einer sehr guten Wohnlage deutlich geringer als in einer nur mäßigen oder schlechten Wohnlage. Ein geringerer Zinssatz bedeutet eine geringere Abzinsung der Erträge und im Endeffekt einen höheren Ertragswert.

Die Formel stammt aus einer Auswertung der Kaufpreise von mehreren Jahren. Die statistischen Kennzahlen zu der Regressionsformel sind mir nicht bekannt, in der Regel ist das sogenannte Bestimmtheitsmaß als statistisches „Gütekriterium“ der Funktion bei den Regressionsformeln dieser Art so „schlecht“, dass eigentlich mit einer solchen Formel keine Wertermittlung möglich ist.

Es handelt sich bei dem obigen Ergebnis anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses also nicht um den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt, sondern um einen allgemeinen Durchschnittswert, der im Hinblick auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts immer noch einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Hier muss insbesondere auch die Risikoeinschätzung und Attraktivität aus Sicht eines Käufers berücksichtigt werden.

So hat zum Beispiel ein Objekt mit tatsächlichen Mieten von € 5,00 je m² bei gleicher Lage und Baujahrsklasse ein geringeres individuelles Risiko, als ein Objekt, das für € 15,00 je m² vermietet ist.

Auch innerhalb der einzelnen Baujahrgruppen gibt es deutliche Unterschiede.

Auch die optische Präsentation, die Zeitgemäßheit der Grundrisse und auch der Zustand hat letztendlich Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

In der Praxis passt dies nahezu nie auf alle Merkmale des Bewertungsobjektes. Deshalb sind immer noch kleinere oder größere Korrekturen erforderlich, um aus dem Ergebnis der Liegenschaftszinsformel des Gutachterausschusses letztendlich den „richtigen“ Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zu ermitteln.

In der Praxis weichen die tatsächlichen Liegenschaftszinssätze aufgrund der individuellen Eigenschaften des jeweiligen Bewertungsobjekts meist vom durchschnittlichen Liegenschaftszins auf Basis der Formel des Gutachterausschusses ab.

Es sind Korrekturen um plus/minus 1,0 Prozentpunkte um den obigen Wert erforderlich, um aus dem obigen Durchschnittswert einen Liegenschaftszinssatz abzuleiten, der beim Bewertungsobjekt die wertrelevanten Eigenschaften marktgerecht abbildet.

Eine Korrektur von plus 1,0 Prozentpunkte ist bei einem Objekt erforderlich, das deutlich unattraktiver im Hinblick auf die beschriebenen Merkmale des Liegenschaftszinssatzes ist.

Umgekehrt ist eine Korrektur um bis zu minus 1,0 Prozentpunkte dann erforderlich, wenn es sich um ein Objekt handelt, das in nahezu allen wertbeeinflussenden Merkmalen deutlich besser (attraktiver) ist als ein übliches Durchschnittsobjekt.

In der Praxis sollte versucht werden, die erforderlichen Zu- und Abschläge auf den Durchschnittsliegenschaftszinssatz in 0,25 Prozent-Schritten zu schätzen.

Hierbei gilt dann die folgende Einordnung:

- 0,25 Prozentpunkte = geringe Abweichung
- 0,50 Prozentpunkte = mittlere Abweichung
- 0,75 Prozentpunkte = überdurchschnittliche Abweichung
- 1,0 Prozentpunkte = starke (erhebliche) Abweichung

Ich halte hier im Rahmen der Plausibilisierung eine kleine Korrektur des Liegenschaftszinssatzes für angemessen. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,5 Prozentpunkte.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

$$1,50 \% + 0,5 \% = 2,00 \text{ Prozent.}$$

Der von mir geschätzte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent ist hier somit auch im Hinblick auf die Plausibilisierung auf Basis der Formel des Gutachterausschusses durchaus marktgerecht.

11.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Angesichts vorstehender Ausführungen und des unter Punkt 5 dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 55 Jahren aus.

11.7 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Endreihenhaus	19.800		
Rohertrag Stellplatz	35		
Gesamtrohertrag p.a.	19.835		19.835
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,25%	446	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	1.761	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	660	
Gesamt		2.867	2.867
Jahresreinertrag =			16.968
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (2,0 % von € 225.000)			4.500
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			12.468
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 55 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,0 %</i>			
Vervielfältiger somit = 33,17			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	12.468,00	* 33,17 =	413.564
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			6.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			225.000
= Zwischensumme			632.564
- Sonstige Wertminderung			0
			0
= Ertragswert			632.564
Ertragswert rund			633.000

Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m ² Wohnfläche	5.387
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	31,89-fach
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	14,45 %
Bodenwertanteil am Ertragswert	35,57%

12. Wert des Außenstellplatzes

Zusätzlich ist für die nachfolgenden Wertbetrachtungen des Außenstellplatzes zu schätzen. Im Ertragswertverfahren wurde dieser bereits beim Rohertrag entsprechend berücksichtigt.

Die Kaufpreise von Außenstellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sind im Wesentlichen von der Lage und der vorhandenen Parkplatzsituation abhängig.

Im Gegensatz zu Wohnungskaufpreisen spielen hier Kriterien wie Optik, Baujahr, Größe, etc. nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wertunterschiede ergeben sich nur zwischen "normalen" offenen Tiefgaragenstellplätzen, Doppelparkern¹, geschlossenen Stellplätzen mit Tor sowie Stellplätzen auf verschiebbaren Unterkonstruktionen.

Einzelkaufpreise können nur dann in Erfahrung gebracht werden, wenn es sich um Teileigentum handelt, für das es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Meistens handelt es sich jedoch um Stellplätze, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Reihenhaus verkauft werden. Es handelt sich hier um eine Lage, in der nicht optimal im öffentlichen Raum geparkt werden kann.

In Horn bewegen sich die Kaufpreise für Stellplätze bei Bestandsimmobilien je nach Lage zwischen etwa € 10.000 und € 15.000.

Mir liegen jedoch nicht genügend Vergleichskaufpreise für eine sorgfältige statistische Erhebung vor.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Wertanteiles im Bezug zu Haus habe ich keine Bedenken, nachfolgend den Wert in Anlehnung an die obige Kaufpreisspanne im Wege der Schätzung zu bestimmen. Ich schätze somit aufgrund der Lage und Parkplatzsituation den Wert des Stellplatzes auf rund € 15.000.

Dieser Wert ergibt sich ebenfalls in etwa, wenn man eine monatliche Miete von € 35 über 55 Jahre Restnutzungsdauer bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent kapitalisiert.

Hier ergibt sich dann ein Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) in Höhe von 33,17.

Somit als überschlägiger Ertragswert des Stellplatzes:

$$33,17 * € 420 = € 13.931.$$

Dieser Wert weicht lediglich ein wenig von der obigen Schätzung ab und zeigt die Plausibilität der Wertermittlung in Bezug auf die Stellplätze.

Vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt es eine Regressionsformel zur Ermittlung des Kaufpreises von Garagenstellplätzen, Einzelgaragen und offenen Stellplätzen. Für offene Stellplätze ergibt sich als Wert:

$$€ 11.305 * (\text{NormRW } 2018/1.100)^{0,6535} * \text{Aktualisierungsfaktor } 1,494.$$

Mit den Daten des Bewertungsobjekts und dem NormRW 2018 in Höhe von € 960 ergibt sich:

$$€ 11.305 * 0,91 * 1,494 = \text{rund } € 15.369.$$

In der Untersuchung wurden Verkäufe untersucht, bei denen der Verkauf gleichzeitig mit einer Eigentumswohnung erfolgt ist. Auch dies passt zu dem von mir geschätzten Wert. Ich halte den von mir geschätzten und mit einem Ertragswert plausibilisierten Wert in Höhe von € 15.000 für den Stellplatz auch aufgrund der Regression des Gutachterausschusses für angemessen.

¹ Duplex-Stellplätze.

13. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor.

Trotz fehlender direkter Vergleichspreise gibt es hier die Möglichkeit, einen indirekten Preisvergleich zur Plausibilisierung vorzunehmen.

Hierfür stehen zwei Erkenntnisquellen des Gutachterausschusses zur Verfügung:

13.1 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser verwendet das Finanzamt eine Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, bei der unter Berücksichtigung einiger Daten ein Vergleichsfaktor (Quadratmeterpreis) ermittelt wird.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses entsprechend dargestellt. Die Formel gilt durch verschiedene veröffentlichte Aktualisierungsfaktoren für Berechnungen ab 2009.

Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2022
- Baujahr: 2006, Wohnfläche: 117,42 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke = € 490

Mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses wird ein Quadratmeterpreis je m² Wohnfläche ermittelt, der den Wert des Grund- und Bodens beinhaltet. Dies entspricht üblichem Käuferverhalten, auch hier wird in der Regel mehr Wert auf die Größe des Hauses als auf das Grundstück gelegt. Das Grundstück muss für die Lage nur ausreichend groß genug sein. Die Erkenntnisse für die Regressionsformel stammen aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche ist mit einer Vielzahl von Faktoren an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts anzupassen. Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 (€ 490/630)^{0,6798} hier = € 0,84. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 16 Jahre: 1,09 – 0,003* 16 = 1,04. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier nicht der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 2006 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
bis 1919	0,926
1920 bis 1929	0,935
1930 bis 1939	0,951
1940 bis 1949	0,931
1950 bis 1959	0,913
1960 bis 1969	0,881
1970 bis 1979	0,889
1980 bis 1989	0,966
ab 1990	1,000

Für das Bewertungsobjekt mit dem Baujahr 2006 ist hier ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 458 m² ermittelt er sich wie folgt: 0,9109+0,0001485*458m²= 0,98.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

Für freistehendes Einfamilienhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2855}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1824}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1772}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,872

Für Endreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2338}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(117,42 \text{ m}^2/120)^{-0,2238} = 1,00$.

Standardstufenfaktor: Hier ist die Standardstufe des Bewertungsobjekts zu schätzen. Entsprechend der Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe im Grundstücksmarktbericht ergibt sich:

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	3	0,69
Dach	0,15	3	0,45
Fenster und Außentüren	0,11	3	0,33
Innenwände und -türen	0,11	3	0,33
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	3	0,33
Fußböden	0,05	3	0,15
Sanitäreinrichtungen	0,09	3	0,27
Heizung	0,09	4	0,36
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	3	0,18
Summe	1,00		3,09

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 3,09 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 * 3,09 = 1,00$.

Ecklagenfaktor für Einfamilienhäuser: Bei Einfamilienhäusern in Ecklage beträgt dieser 0,987. Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor somit 1,0 (keine Ecklage).

Wohnungsanzahlfaktor: Ist im Haus mehr als eine Wohnung vorhanden, so reduziert sich hierdurch der Wert. Bei zwei Wohnungen beträgt der Faktor 0,897, bei drei Wohnungen 0,818. Im vorliegenden Fall ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Einbauküchenfaktor: Beim Vorhandensein einer Einbauküche ist ein Faktor von 1,03 zu verwenden. Hier gibt ein Faktor von 1,03.

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,023.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Solarenergiefaktor: Ist Solarthermie oder Fotovoltaik vorhanden, so ist ein Faktor von 1,021 zu verwenden. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Rechtsformfaktor: Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist wertmindernd. Ist dies der Fall, ist für ein Einfamilienhaus ein Faktor von 0,916 anzusetzen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt der Faktor 0,946, für ein Reihenhaus 0,971. Im Fall des Bewertungsobjekts ist ein Faktor von 0,971 zu verwenden.

Stellungsfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt der Faktor 1,0, für eine Doppelhaushälfte 0,910, für ein Mittelreihenhaus 0,827 und für ein Endreihenhaus 0,862. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 0,862.

Stadtteilmfaktor: Stadtteil: Horn; Stadtteilmfaktor: 0,929

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 07.07.2022 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,267.

Mit diesen ermittelten 18 Faktoren kann nun der Quadratmeterpreis des Bewertungsobjekts ermittelt werden:

Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche wird mit den einzelnen Faktoren multipliziert.

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	0,84		
Altersfaktor	1,04	0,8736	16 Jahre
Baujahrsfaktor	1,0	0,8736	2006
Grundstücksgrößenfaktor	0,98	0,8561	11.459 m ²
Kellerfaktor	1,042	0,8921	
Garagenfaktor	1,0	0,8921	
Wohnflächenfaktor	1,00	0,8921	117,42m ²
Standardstufenfaktor	1,00	0,8921	
Ecklagefaktor	1,0	0,8921	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	0,8921	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,9189	
Geschossfaktor	1,023	0,9400	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,9400	
Solarenergiefaktor	1,0	0,9400	
Rechtsformfaktor	0,971	0,9127	Wohnungseigentum
Stellungsfaktor	0,862	0,7867	
Stadtteilmfaktor	0,929	0,7308	
Aktualisierungsfaktor	1,267	0,9259	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 0,9259. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert. Dies ergibt dann einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von € 5.355 * 0,9259 = € 4.958,19. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 117,42 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:

117,42 m² * € 4.958,19 = € 582.191. Hiervon ist eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen.

Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 5.000 für sonstige bauliche Anlagen (Kamin und Klimaanlage) und der Außenstellplatz mit € 15.000.

Somit ergibt sich dann:

€ 582.191 - € 6.000 + 5.000 + € 15.000 = € 596.191.

Bei der Regressionsformel des Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet.

Bei Durchschnittsobjekten können sich brauchbare Werte ergeben, die sich hier immer nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses eignen.

Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann. Bei dem Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um eine Wertermittlungsmethode und keineswegs um ein richtiges Vergleichswertverfahren. Die statistischen Kennzahlen der Formeln des Gutachterausschusses sind mir aus mehreren Verfahren bekannt, auch wenn sie nicht im Marktbericht veröffentlicht werden. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses geht davon aus, dass man Käuferverhalten berechenbar machen kann. Die Formel enthält jedoch nicht alle Einflusskriterien, die für einen Käufer bedeutsam sind. Insbesondere Aussehen und Architektur, Charme und Grundrissgestaltung sind nicht enthalten, obwohl dies neben der Lage und Wohnfläche die wichtigsten Kriterien sind.

Dem Bodenwert kommt in den meisten Bewertungen eine Bedeutung zu, die nicht dem Käuferverhalten entspricht. Ein Käufer bewertet auch ein Endreihenhaus nach der Wohnfläche, der Bodenwert ist unbedeutend, sofern das Grundstück groß genug ist. Ich halte für eine Plausibilisierung einen kleinen Zuschlag von rund 5 Prozent für angemessen. Grund hierfür ist die deutlich überdurchschnittliche Größe des Gartens.

Somit ergibt sich dann:

€ 596.191 * 1,05 = € 626.001.

13.2 Mittelbare Vergleichspreise

Aus tatsächlichen Verkäufen von Mittelreihenhäusern sind dem Marktbericht 2022 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mäßige Lage: Baujahr 2000 bis 2009: Mittelwert € 4.851 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2022 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2021. In der Baualtersklasse gab es 8 Verkäufe. Es handelt sich hier um eine mäßige Lage. Systematisch beziehen sich die Preise des Marktberichtes auf Mitte 2021. Bewertungsstichtag ist hier der 07.07.2022.

Ich halte in Anlehnung an die obigen Vergleichszahlen und der Größe, Art und Ausstattung des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale zum Bewertungsstichtag einen Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 5.300 je m² Wohnfläche für marktgerecht. Aufgrund der Eigenschaft Endreihenhaus mit großem Garten habe ich einen etwas höheren Wert gewählt.

Lage und Baujahr sind bereits berücksichtigt worden. Auch hierfür waren keine Zu- oder Abschläge mehr erforderlich. Abzuziehen ist hier eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden. Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 5.000 für sonstige bauliche Anlagen (Kamin und Klimaanlage) und der Außenstellplatz mit € 15.000.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 5.300	
117,42 m ² Wfl. * € 5.300 =	622.326
+ Kamin und Klimaanlage	5.000
+ Außenstellplatz	15.000
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-6.000
Vergleichswert	636.326
Vergleichswert rund	636.000

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt.

Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Im Jahre 2021 wurden im Stadtteil Horn insgesamt nur 8 freistehende Einfamilienhäuser verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei € 558.000. Für Reihenhäuser gibt es solche stadtteilbezogenen Werte nicht.

14. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

14.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	458 m ²
Bodenrichtwert je m ²	740 €
Bebaute Fläche	2.200m ²
Wohnfläche	117,42 m ²
Bruttogrundfläche	217,09 m ²
Baumängel und Bauschäden	6.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,15
Baupreisindex am Stichtag	103
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.800 €
Alterswertminderung	21 %
Baunebenkosten	0 %
Rohrertrag jährlich	19.835 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohrertrag	14,45 %
Liegenschaftszinssatz	2,0%
Restnutzungsdauer	55 Jahre

14.2 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen und die Marktanpassung sind die Werte um eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen. Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
23	Sachwert rund	618.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	5.213	
	Bodenwertanteil 36,41%		
30	Ertragswert	639.000	103,40%
	= je m ² Wohnfläche	5.387	
	Bodenwertanteil 35,21%		
35	Vergleichswert anhand mittelbarer Vergleichsdaten des Gutachterausschuss	642.000	103,88%
	= je m ² Wohnfläche	5.416	
	Bodenwertanteil 35,05%		
32	Vergleichswert anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses	632.001	102,27%
	= je m ² Wohnfläche	5.331	
	Bodenwertanteil 35,21%		

15. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind.

Für die Wertermittlung ist somit in erster Linie die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich.

Der ermittelte Sachwert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Aus zeitnahen Vergleichspreisen ist zu überprüfen, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden.

Eine ältere Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg hatte ergeben, dass Häuser dieser Art in der Regel unter dem Sachwert gehandelt werden. Bei den heutigen Marktverhältnissen ist grundsätzlich von einem geringeren durchschnittlichen Abschlag bzw. von einem Zuschlag auszugehen.

Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Hamburg haben nichts mit einem üblichen Käuferverhalten zu tun. Sie passen bei strikter Anwendung des Modells bei Durchschnittsobjekten manchmal, umgekehrt können sie zu erheblichen Falschbewertungen führen. Das statistische Modell ist meines Erachtens unbrauchbar, weil es die Einflussfaktoren des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Sachwert und Kaufpreis ignoriert.

Die konkrete Höhe des Zu- oder Abschlages im Hinblick auf den ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig. Diese Zusammenhänge bestehen unabhängig vom Modell.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

- Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 117,42 m² für die Lage durchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 612.000 für die Lage im mittleren Bereich.
- Das Objekt liegt in mäßiger Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 36,41% Prozent durchschnittlich.

In der Summe liegen Kriterien für einen kleinen Marktanpassungszuschlag vor.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 639.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 3,4 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 618.000 und einem Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 642.000 liegt die Abweichung bei 3,88 Prozent.

In Bezug auf den Wert nach der Regressionsformel des Gutachterausschusses (€ 632.001) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 2,27 Prozent¹.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(2,27 \% + 3,4 \% + 3,88 \%) / 3 = 3,18 \%$$

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungsabschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 3,0 %.

Somit ergibt sich: € 618.000 * 1,030 = € 636.540. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 636.540 - € 6.000 = € 630.540 = \text{rund } € 630.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 5.365.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt bestand zum Bewertungsstichtag eine sehr gute Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete. Es handelt sich um ein modernes Endreihenhaus mit großem Garten und einem Außenstellplatz. Es hat eine gute Grundrissgestaltung. Eine gute Wärmedämmung und eine gasunabhängige Holzpelletheizung sind für Käufer attraktiv. Etwas nachteilig ist die Eigenschaft „Wohnungseigentum“ und der In-

¹ Bei allen Werten handelt es sich um Zahlen, bei denen die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und der Stellplatz noch nicht berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen ist zur Ermittlung der Marktanpassung erforderlich.

standhaltungszustand im Bereich Fassade und Keller. Hierfür ist jedoch eine Rücklage vorhanden, die alleine für das Bewertungsobjekt Ende 2021 bei € 6.838 lag.

Zusammenfassend handelt es sich um ein attraktives Endreihenhaus in einer etwas unterdurchschnittlichen Lage.

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Sachwert ableitet und dieser auch im Bereich vergleichbarer Objekte liegt und auch andere wertbeeinflussende Umstände angemessen berücksichtigt worden sind, bin ich der Auffassung, dass es keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

Manshardtstraße 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, Stoltenstraße, Hermann-Heberlein-Ring 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 11a, 11b, 11c, 11d

Endreihenhaus Hermann-Heberlein-Ring 11 a

in 22119 Hamburg Horn

zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2022 auf

€ 630.000¹

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 26.09.2022

Hauke Kruse

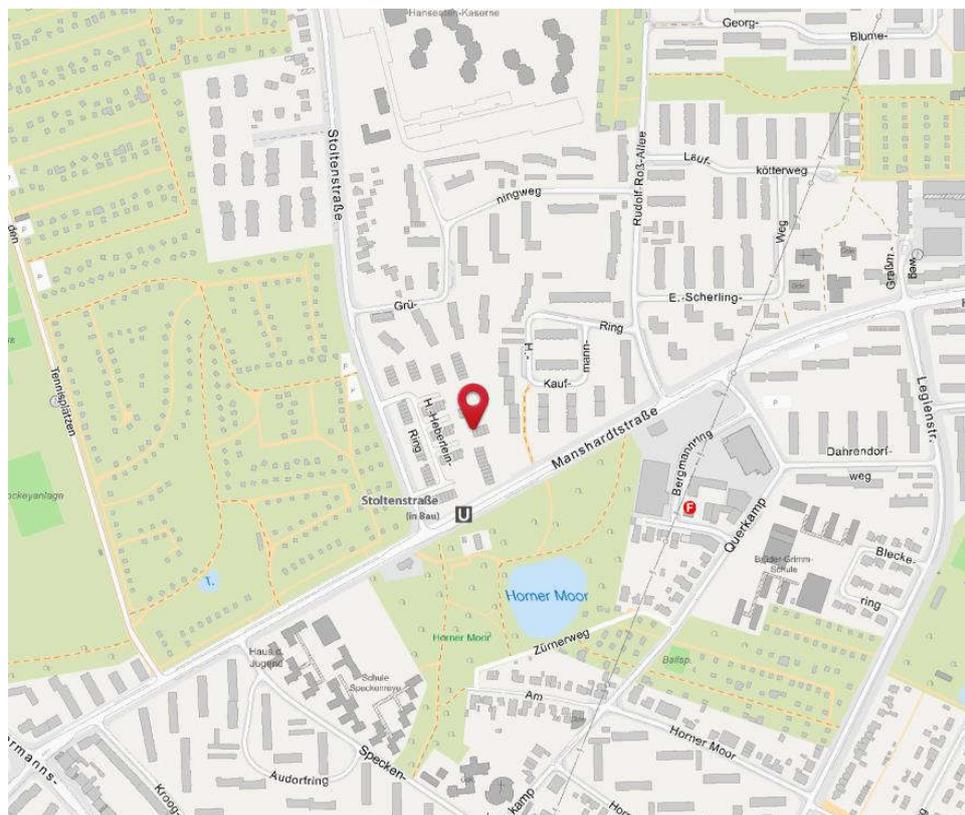
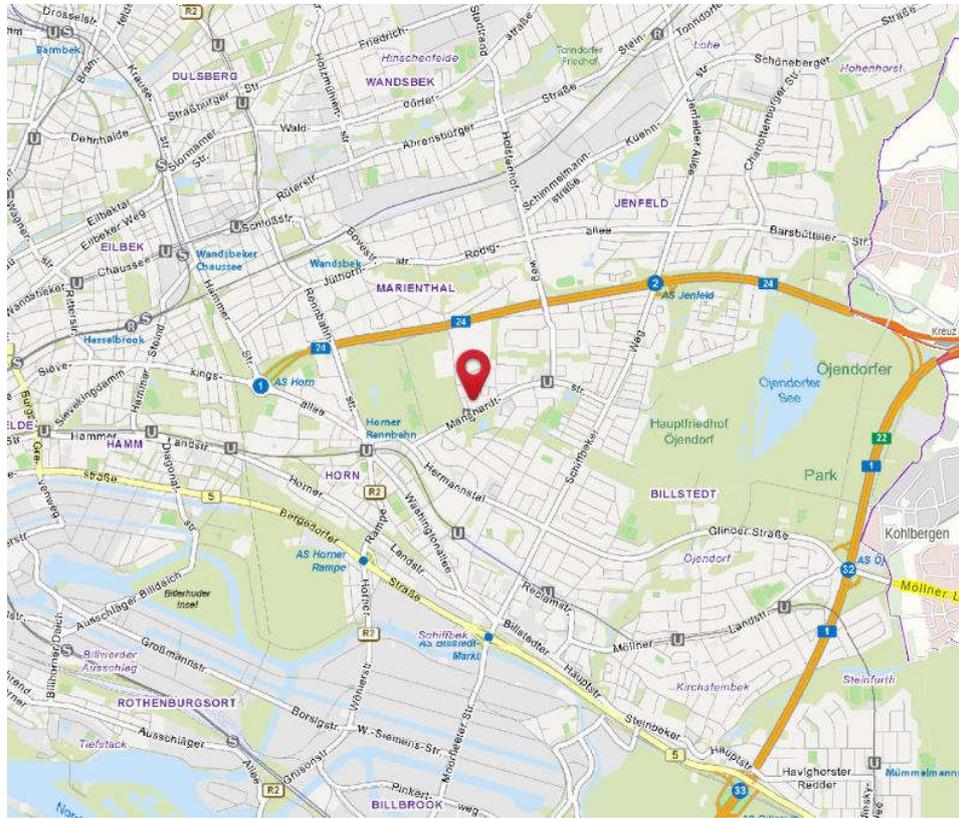
¹ Sechshundertdreißigtausend.

16. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte -----	2
III.	Lageplan aus der Bauakte mit Gärten und Stellplätzen -----	3
IV.	Lageplan aus der Bauakte -----	4
V.	Luftbild mit Haus N1 und Stellplatz N 1 -----	5
VI.	Objektfotos I -----	6
VII.	Objektfotos II -----	7
VIII.	Objektfotos III -----	8
IX.	Objektfotos IV -----	9
X.	Objektfotos V -----	10
XI.	Objektfotos VI -----	11
XII.	Objektfotos VII -----	12
XIII.	Objektfotos VIII -----	13
XIV.	Objektfotos IX -----	14
XV.	Schnitt -----	15
XVI.	Grundriss Keller Sondereigentum N1 (rot umrandet) -----	16
XVII.	Grundriss Erdgeschoss Sondereigentum N1 (rot umrandet) -----	17
XVIII.	Grundriss Obergeschoss Sondereigentum N1 (rot umrandet) -----	18
XIX.	Grundriss Staffelgeschoss Sondereigentum N1 (rot umrandet) -----	19
XX.	Ansichten I -----	20
XXI.	Ansicht II (Osten) -----	21
XXII.	Berechnung Umbauter Raum -----	22
XXIII.	Berechnung Wohnflächen- und Nutzflächen Sondereigentum N1 -----	23
XXIV.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	25
XXV.	Anliegerbescheinigung -----	26
XXVI.	Liegenschaftskataster -----	31

XXVII.	Altlastenhinweiskataster -----	32
XXVIII.	Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren Fachamt Bauprüfung -----	33
XXIX.	Auszug aus dem Energieausweis -----	34
XXX.	Bodenrichtwertauskunft -----	37

I. LAGEPLÄNE



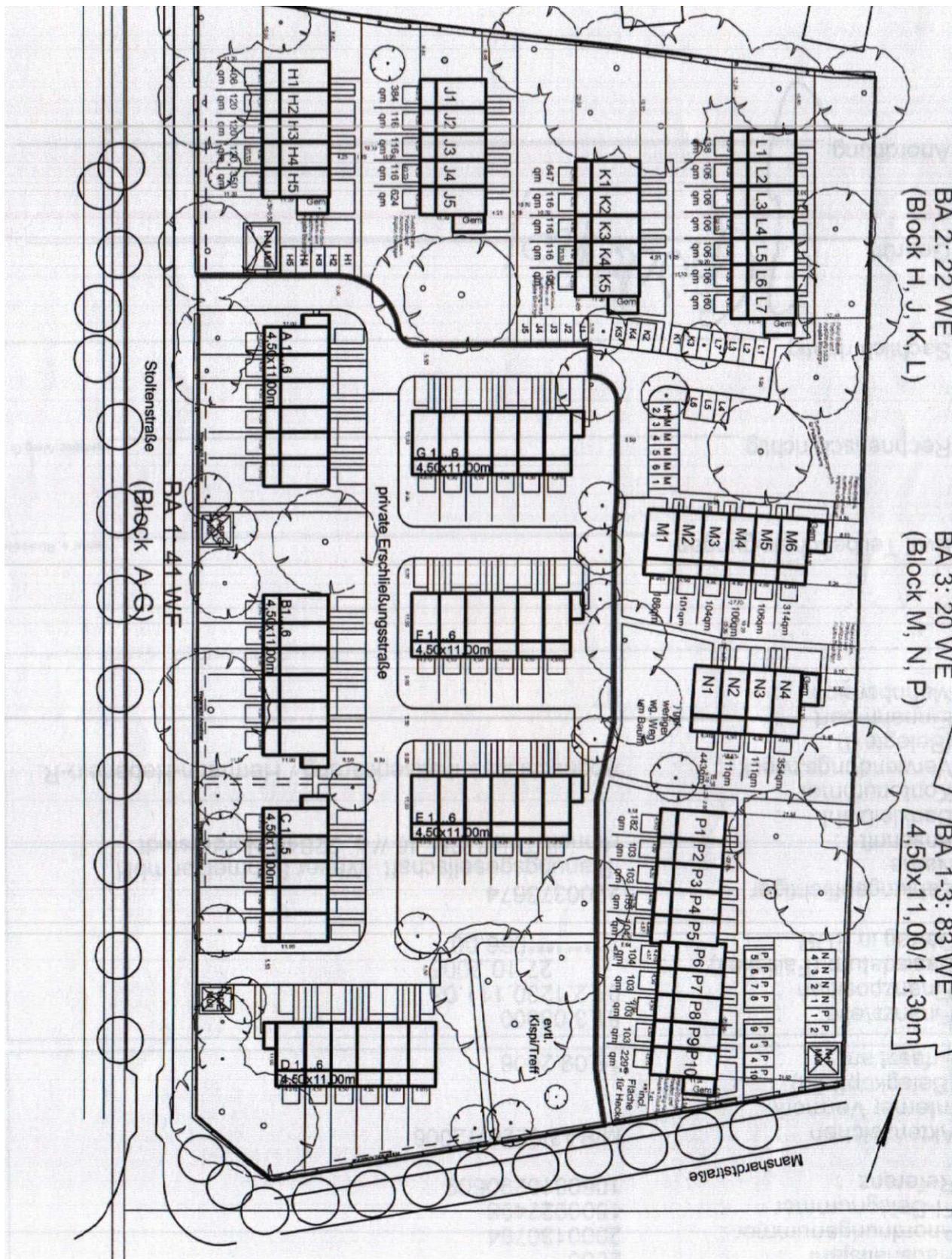
II. LIEGENSCHAFTSKARTE



III. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE MIT GÄRTEN UND STELLPLÄTZEN



IV. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE



V. LUFTBILD MIT HAUS N1 UND STELLPLATZ N 1



VI. OBJEKTFOTOS I



VII. OBJEKTOTOS II



VIII. OBJEKTOTOS III



Einfriedigung



Ansicht Rückseite Süden

IX. OBJEKTOTOS IV



Wohnweg zum Stellplatz



Stellplatz Nr. N 1

X. OBJEKTFOTOS V



Müllcontainer

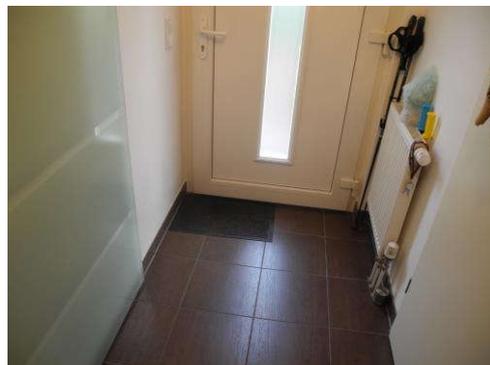


Manshardtstraße südlich vom Grundstück

XI. OBJEKTOTOS VI



Hauseingang



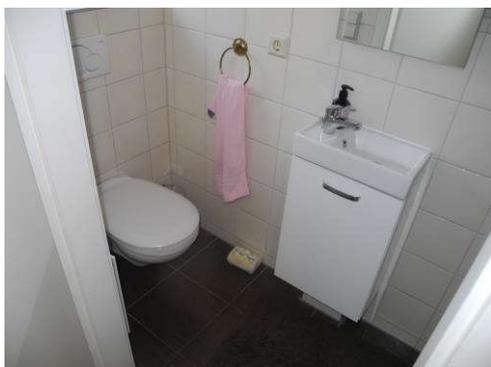
Eingangsbereich EG



Küche EG Bild 1



Küche EG Bild 2



Duschbad/WC EG Bild 1



Duschbad/WC EG Bild 2

XII. OBJEKTFOTOS VII



Kamin im Wohnzimmer EG



Kellertreppe



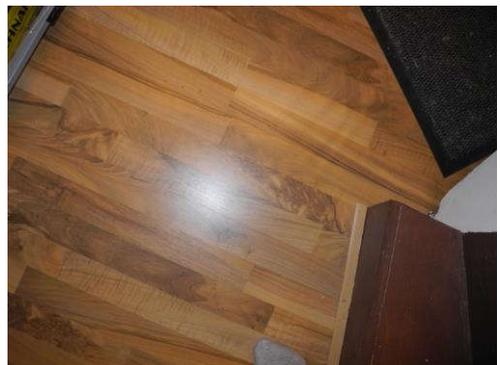
Sicherungsverteilung im Keller



Kabelverteilung im Keller



Waschküche im Keller



Beispiel Fußboden Keller

XIII. OBJEKTFOTOS VIII



Treppe vom EG zum DG



Badezimmer/WC DG Bild 1



Badezimmer/WC DG Bild 2



Beispiel Fenster DG



Ausblick nach Norden



Detail Fußboden

XIV. OBJEKTOTOS IX



Treppe zum Staffelgeschoss



Klimaanlage



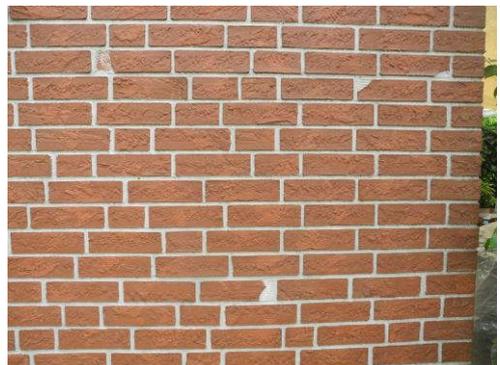
Balkon Staffelgeschoss



Detail Wand Staffelgeschoss

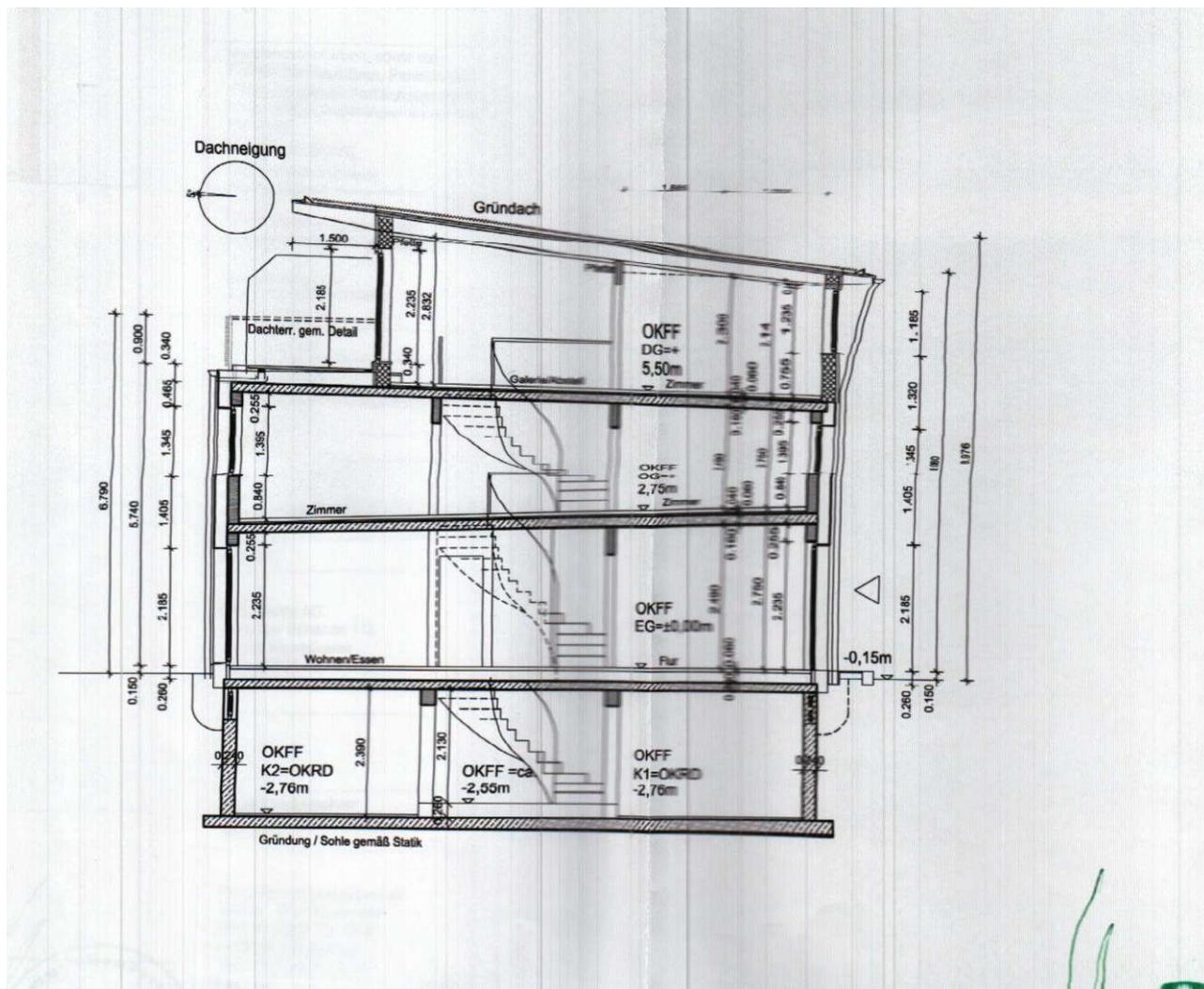


Detail Terrassenüberdachung Süden

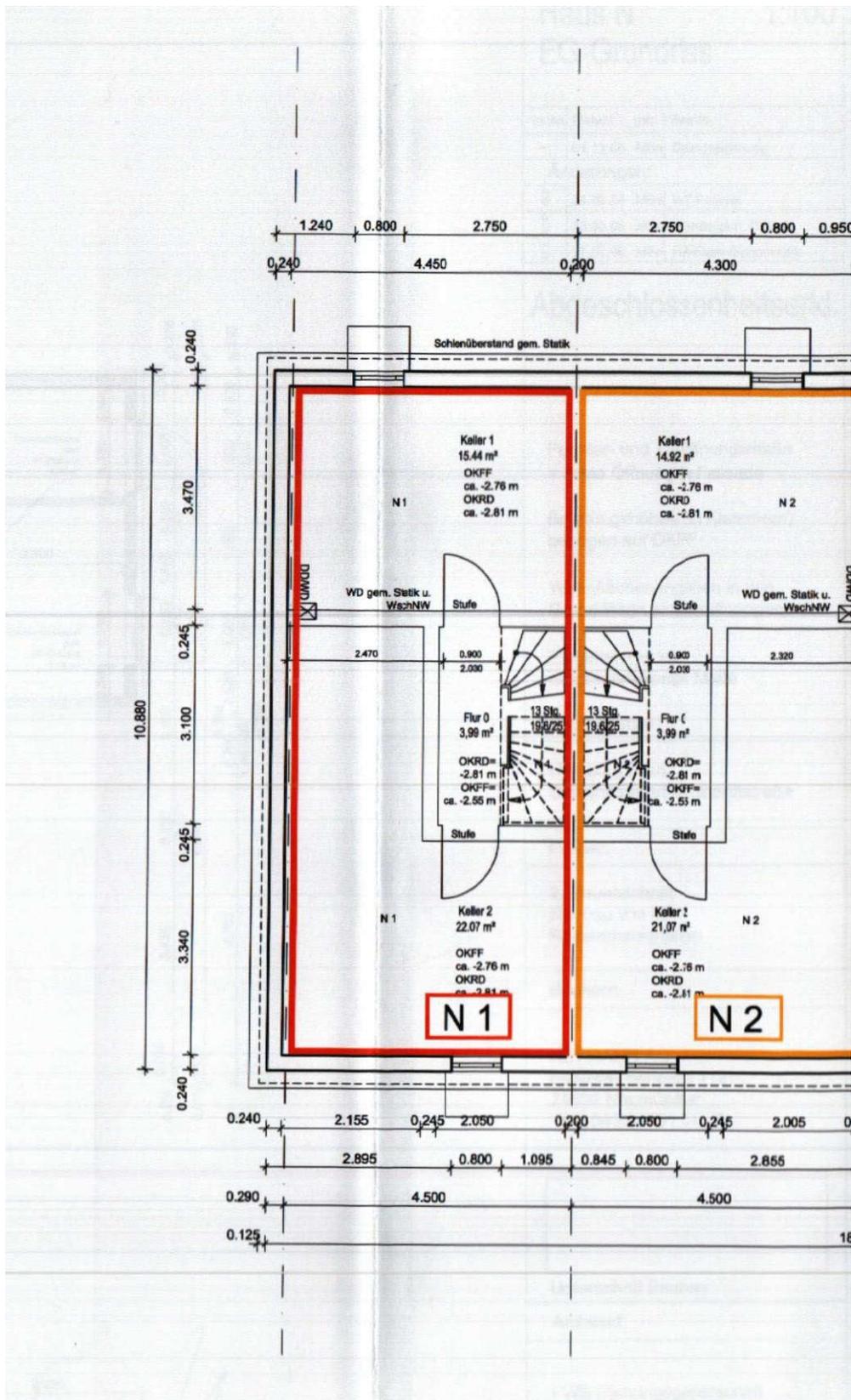


Detail Fassade EG Ostseite

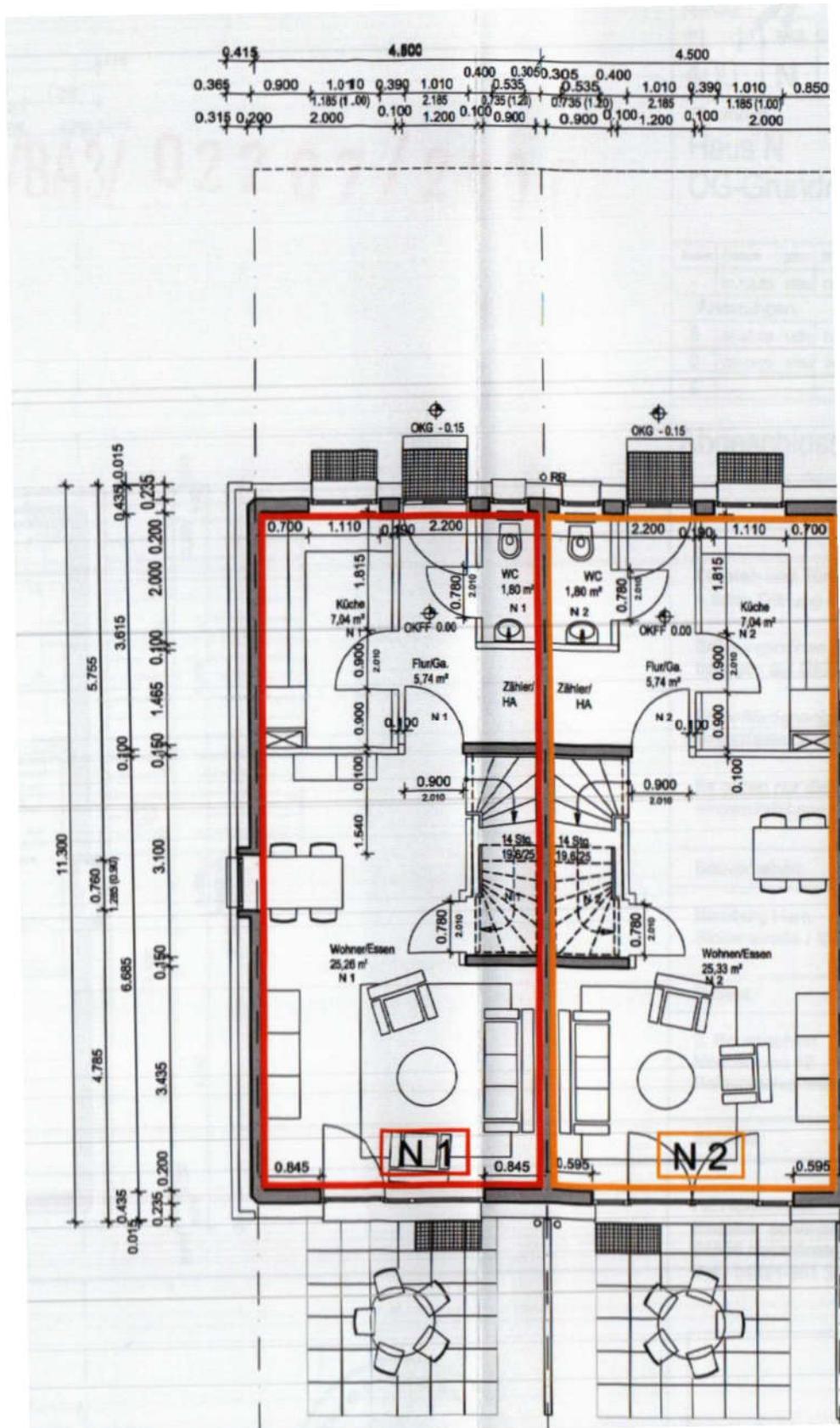
XV. SCHNITT



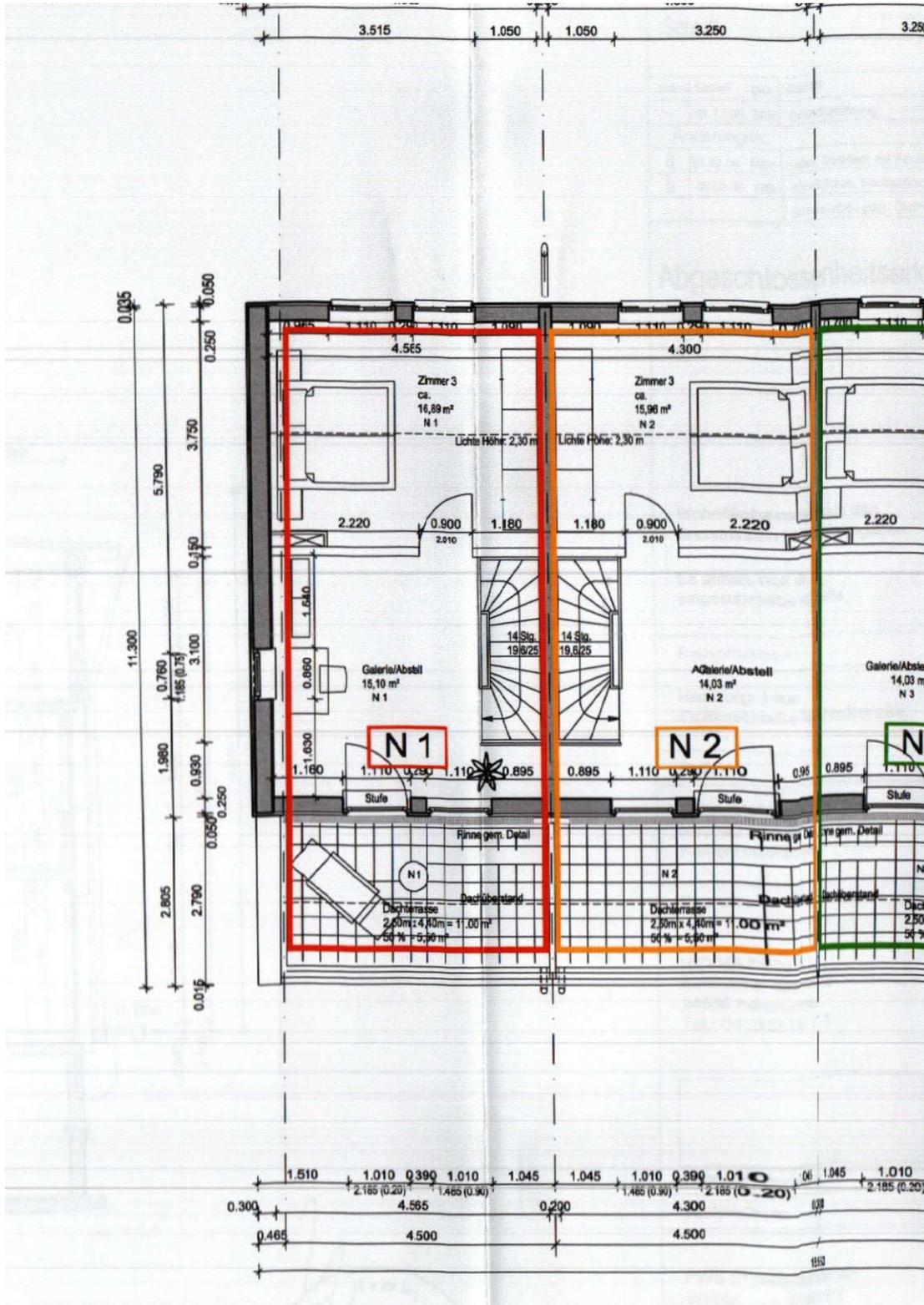
XVI. GRUNDRISS KELLER SONDEREIGENTUM N1 (ROT UMRANDET)



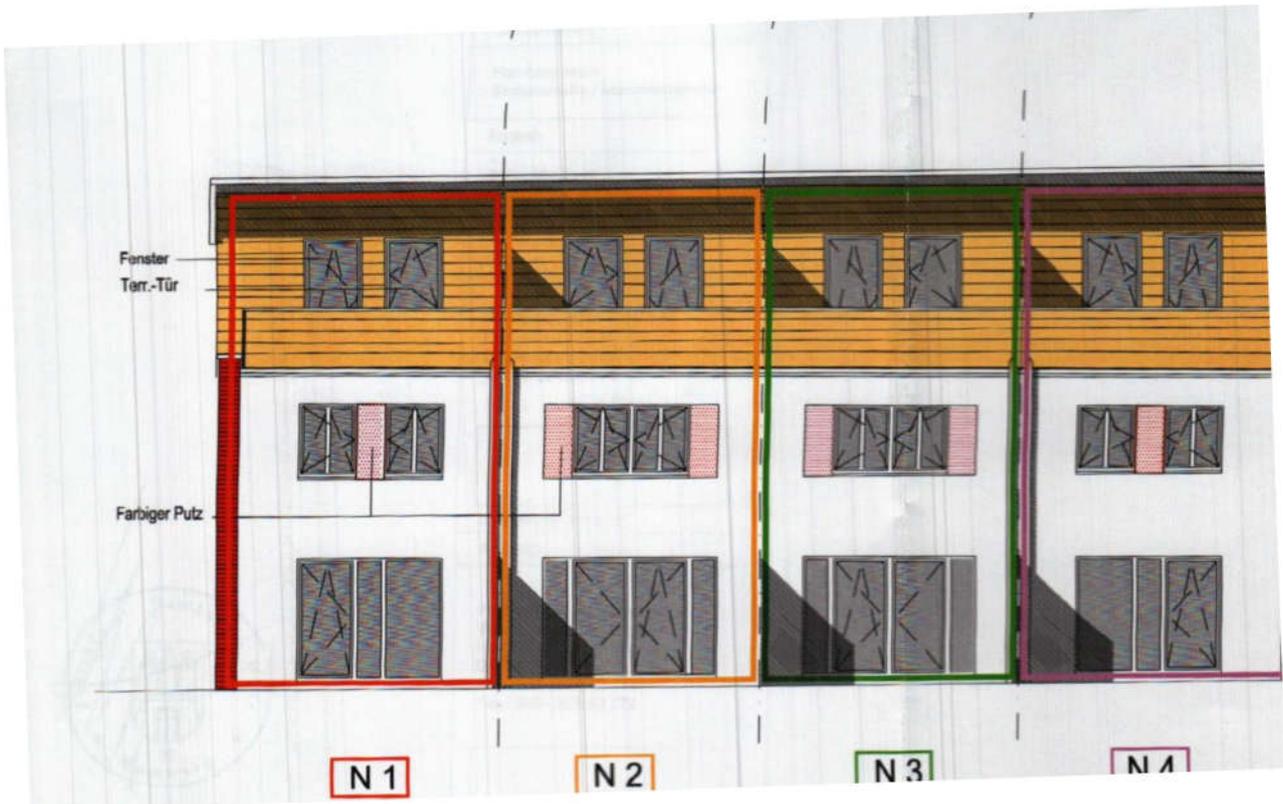
XVII. GRUNDRISS ERDGESCHOSS SONDEREIGENTUM N1 (ROT UMRANDET)



XIX. GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS SONDEREIGENTUM N1 (ROT UMRANDET)



XX. ANSICHTEN I



XXI. ANSICHT II (OSTEN)



XXII. BERECHNUNG UMBAUTER RAUM

1. Ausfertigung
4 33

M/BA3/01219/2006

Projekt:	Hamburg Horn - STOLTENSTRASSE / MANSHARDTSTRASSE 2. BA	BRI Block P	
	42 Reihenmaisonetten	Stand: 20.11.2006	
Projekt-Nr.:	P		
Haustyp:	Reihenend- und Mittelwohnung		
Dauherr:			
Entwurfsverfasser:	PWS Planungsgesellschaft Weber & Schmetzer mbH Hinrich-Thieß-Straße 46e, D-22844 Norderstedt	Norderstedt, den 20.11.2006 Unterschrift Entwurfsverfasser	

Berechnung des umbauten Raumes (BRI nach DIN 277)

Gebäudeteil Bauteil	Breite [m]	Länge [m]	Höhe [m]	Faktor	Zwischensumme [cbm]	Summe BRI [cbm]	Bemerkungen:
(gemäß DIN 277 unter Vernachlässigung von Dachgauben, Dachüberständen und Eingangsüberdachungen etc.)							
Reihenendwohnung P1, P10							
Bodenplatte/Keller	4,735	10,970	2,950	1,0	153,23	153,23	(bei 25cm Sohlplatte)
Erdgeschoß	4,915	11,200	2,750	1,0	151,38	151,38	
Obergeschoß	4,915	11,200	2,750	1,0	151,38	151,38	
Dachgeschoß	4,965	11,250	1,120	1,0	62,56		
Brüstung bis Traufe	4,965	8,480	1,515	1,0	63,79		
mit 5°	4,965	8,480	0,740	0,5	15,58	141,92	
Summe						597,92 cbm	
Reihenmittelwohnung P2 bis P9							
Bodenplatte/Keller	4,560	10,970	2,950	1,0	147,57	147,57	(bei 25cm Sohlplatte)
Erdgeschoß	4,560	11,200	2,750	1,0	140,45	140,45	
Obergeschoß	4,560	11,200	2,750	1,0	140,45	140,45	
Dachgeschoß	4,560	11,250	1,120	1,0	57,46		
Brüstung bis Traufe	4,560	8,480	1,375	1,0	53,17		
mit 5°	4,560	8,480	0,735	0,5	14,21	124,84	
Summe						553,30 cbm	
HA-Raum P							
Bodenplatte/Fußboden	2,910	5,330	0,150	1,0	2,33	2,33	
Erdgeschoß	2,910	5,330	2,750	1,0	42,65	42,65	
Summe						44,98 cbm	

Zusammenstellung des umbauten Raumes (BRI nach DIN 277)

Block P	WE P1	597,92
	WE P2	553,30
	WE P3	553,30
	WE P4	553,30
	WE P5	553,30
	WE P6	553,30
	WE P7	553,30
	WE P8	553,30
	WE P9	553,30
	WE P10	597,92
	<u>Heizraum P</u>	<u>44,98</u>
	Zeile incl. Heizraum	5.667,22

Summe BRI Block P mit HA-Raum und Keller
5.667,22 cbm

XXIII. BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN- UND NUTZFLÄCHEN SONDEREIGENTUM N1

Projekt:	Hamburg Horn - STOLTENSASSE / MANSHARDTSTRASSE		Wfl/Teil 1c			
Projekt-Nr.:	42 Reihenmaisonetten		Stand: 13.02.2007			
Haustyp:	H1; H5; K1; K5; L1; L7; M1; M6; N1; N4; P1; P10					
	Reihenendwohnung mit Keller					
Bauherr:						
Entwurfsverfasser:	PWS Planungsgesellschaft Weber & Schmetzer mbH Hinrich-Thieß-Straße 46e; D-22844 Norderstedt		Norderstedt, den 13.02.2007 Unterschrift Entwurfsverfasser			
Berechnung der Wohnflächen nach der WofIV und der Nutzflächen						
Geschoss/Raum	Breite [m]	Länge [m]	Faktor	Teilsummen	Summen Wfl. [qm]	Bemerkungen
					Rohbau-/Fertigmaß	
Hinweis: Flächenangaben sind zweistellig gerundet, jedoch mit allen Stellen gerechnet, so daß sich Rundungsabweichungen bei den Eridsummen gegenüber den Summen der gerundeten Einzelflächen ergeben können						
Die Wände werden nicht verputzt, Rohbaumaße = Fertigmaße						
Die Berechnungen entsprechen dem Planungsstand Baueingabeplanung/Entwurf, und können sich noch durch die definitive Ausführungsplanung verändern.						
ERDGESCHOSS Standardausführung						
Wohnen/Essen	4,300	3,435	1,0	14,771		
	3,150	3,250	1,0	10,238		
Fensterische	2,610	0,140	1,0	0,365		
Treppe	0,100	1,150	-1,0	-0,115		
				25,258		25,26
Küche	2,000	3,615	1,0	7,230		
Schacht	0,650	0,300	-1,0	-0,195		
				7,035		7,04
Flur	1,200	3,565	1,0	4,278		
	1,000	1,465	1,0	1,465		
				5,743		5,74
WC	0,900	2,000	1,0	1,800		1,80
Terrasse	3,000	3,000	0,25	2,250		2,25 25% zu Wfl. (nicht förderfähig!)
Summe EG						42,09 m² Wfl.
OBERGECHOSS Standardausführung						
Zimmer 1	4,300	3,435	1,0	14,771		14,77
Zimmer 2	4,300	3,565	1,0	15,330		
Schacht	0,650	0,250	-1,0	-0,163		
				15,167		15,17
Bad	2,000	3,200	1,0	6,400		6,40
Flur	1,150	3,100	1,0	3,565		
Treppenantritt	0,100	1,000	-1,0	-0,100		
				3,465		3,47
Summe OG						39,80 m² Wfl.
Summe Wfl. (nicht förderfähig)						119,33 m² Wfl.
Summe Wfl./NF (nicht förderfähig)						160,88 m² Wfl./NF

Projekt:	Hamburg Horn - STOLTENSASSE / MANSHARDTSTRASSE	Wfl./Teil 1d
Projekt-Nr.:	42 Reihemaisonetten	Stand: 13.02.2007
Haustyp:	H1; H5; K1; K5; L1; L7; M1; M6; N1; N4; P1; P10	
	Reihenendwohnung mit Keller	
Bauherr:		
Entwurfsverfasser:	PWS Planungsgesellschaft Weber ? Schmetzer mbH Hinrich-Thieß-Straße 46e; D-22844 Norderstedt	Norderstedt, den 13.02.2007 Unterschrift Entwurfsverfasser

Berechnung der Wohnflächen nach der WofIV und der Nutzflächen

Geschoss Raum	Breite [m]	Länge [m]	Faktor	Teilsummen	Summen Wfl. [qm]		Bemerkungen
					Rohbau/Fertigmaß		

Hinweis: Flächenangaben sind zweistellig gerundet, jedoch mit allen Stellen gerechnet, so daß sich Rundungsabweichungen bei den Endsummen gegenüber den Summen der gerundeten Einzelflächen ergeben können
Die Wände werden nicht verputzt, Rohbaumaße = Fertigmaße
Die Berechnungen entsprechen dem Planungsstand Baueingabeplanung/Entwurf, und können sich noch durch die definitive Ausführungsplanung verändern.

DACHGESCHOSS: Standardausführung							
Zimmer 3		4,565	1,865	1,0	8,514		
2,00-h<-2,30m		4,565	1,885	1,0	8,605		
Schacht		0,915	0,250	-1,0	-0,229		
					16,890		16,89
Galerie/Abstellen		4,565	4,030	1,0	18,397		
Treppe		3,140	1,050	-1,0	-3,297		
					15,100		15,10
Dachterrasse		4,400	2,500	0,50	5,500		5,50 (nur 25% = 2,75 m² förderfähig!)
Summe DG						37,49 m² Wfl.	

KELLERGESCHOSS: Standardausführung							
Keller 1		4,450	3,470	1,0	15,442		15,44
Keller 2		4,450	3,340	1,0	14,863		
		3,345	2,155	1,0	7,208		
					22,071		22,07
Flur/Treppe		3,100	2,050	1,0	6,355		
		1,000	2,500	-1,0	-2,500		
Antritt		0,900	0,300	0,5	0,135		
					3,990		3,99
Summe KG						41,50 m² NF	

Wfl. je Endwohnung: Standardausführung H1; H5; K1; K5; L1; L7; M1; M6; N1; N4; P1; P10							
Erdgeschoss							42,09 m² Wfl.
Obergeschoss							39,80 m² Wfl.
Dachgeschoss							37,49 m² Wfl.
Kellergeschoss							41,50 m² NF
Summe Wfl.						119,38 m² Wfl.	
(davon förderfähig!)						114,38	
Summe Wfl./NF						160,88 m² Wfl./NF	
(davon förderfähig!)						114,38	

XXIV. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: L41-2019-1381218

2. August 2019

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Schreiben vom 31.07.2019; Ihr Zeichen: 902 K 10/19; Manshardtstraße 59a - 59k

Für das Flurstück 1981 ---

der Gemarkung Horn Geest ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Bauprüfung, Verwaltungsabteilung,
Caffamacherreihe 1-3, Raum: Infopoint,
20355 Hamburg, Tel.: +49 40 42854-3448, FAX +49 40 4279-01541**

XXV. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

HAUKE KRUSE
Sachverständigenbüro
Oberstraße 18a

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gängemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4375 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Grindemann
Zimmer: 14

Az.: 635/84 HA 4310-4351W

Hamburg, 19.03.2020

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Manshardtstraße 59a-k, Stoltenstraße, Hermann-Heberlein-Ring 1a-e, 3a-e, 5a-e, 7a-g, 9a-f, 11a-d, in Hamburg-Mitte
Grundbuch: Horn Geest
Blatt: 4338W (Wohnungs-/Teileigentum)
Flurstück: 1981

Schreiben vom 09.03.2020, i.S. AG Hamburg-St. Georg: 902K10/19, i.A. S. Schlicht

Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsanlagen **Manshardtstraße** und **Stoltenstraße** sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Das Grundstück liegt an der Unternehmerstraße **Hermann-Heberlein-Ring**. Die Straße ist noch nicht von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen worden. Ob nach einer Übernahme noch Erschließungsbeiträge und/oder Kosten der nachzulegenden Unterhaltung zu zahlen sind, kann zurzeit noch nicht gesagt werden.

Derzeit ist für die Straße **Hermann-Heberlein-Ring** keine Widmung geplant.

Ausbaubeiträge

Ausbaubeiträge für Erweiterungen und /oder Verbesserungen von endgültig hergestellten Erschließungsanlagen werden nach dem Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes vom 16.11.2016 nicht mehr erhoben.

Ausbaumaßnahmen

Derzeit sind keine städtebaulichen Maßnahmen geplant.

- 2 -

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur **Manshardtstraße** und zur **Stoltenstraße** liegt jeweils ein Mischwassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Die Front zur Straße **Hermann-Heberlein-Ring** ist unbesielt.

Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

HA 4310-4351W

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Finanzbehörde, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

- 3 -

Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

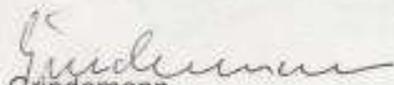
Innovationsbereich

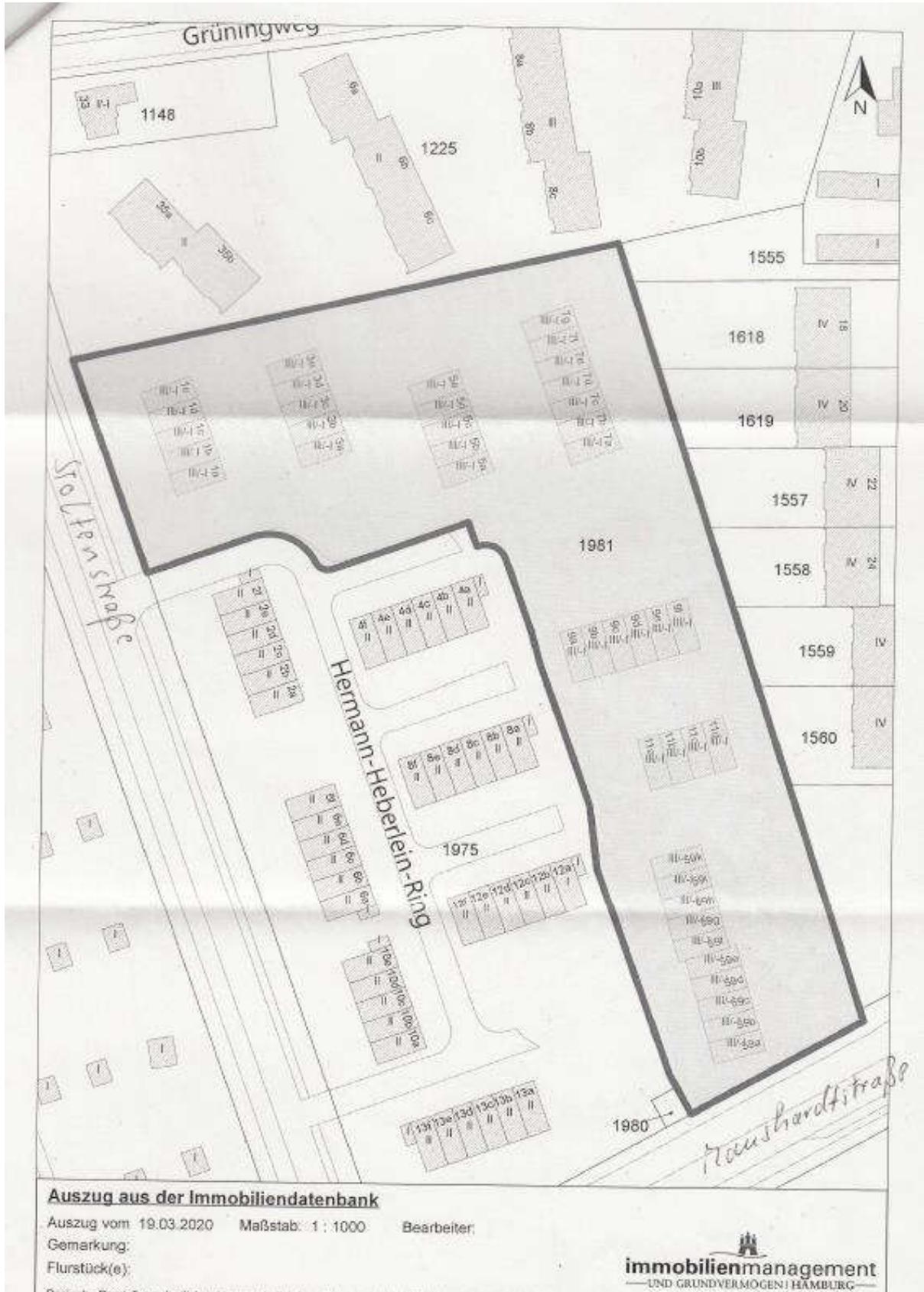
Es liegt keine Verordnung zur Einrichtung eines Innovationsquartiers gemäß § 3 und § 8 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 80,75 Euro.

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


Grindemann





XXVI. LIEGENSCHAFTSKATASTER

	<p>Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg</p>	<p>110</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis Erstellt am: 02.08.2019 Auftragsnummer: L41-2019-1361218</p>
<hr/>		
Flurstück 1981 Gemarkung Horn Geest Bezirk Hamburg-Mitte		
Gebietszugehörigkeit:	Hamburg	
Lage:	Hermann-Heberlein-Ring 11a, 11b, 11c, 11d, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, Manshardtstraße 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, 59k, Stoltenstraße ,	
Fläche:	11459 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	11 459 m ² Wohnbaufläche (Offen)	
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum	
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg Grundbuchbezirk Horn Geest Grundbuchblatt 4310 Laufende Nummer 1	

XXVII. ALTLASTENHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-A2104-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informationssysteme
-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5278

Per E-Mail

Ansprechpartner Thomas Prüfer

E-Mail - Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: 1951/2022
01.08.2022

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg

Manshardtstraße 59a-k, Stoltenstraße und Hermann-Heberlein-Ring 1 a-e, 3a-e, Sa-e, 7a-9, 9a-f, 11 a-d, Flurstück 1981

Sehr geehrte Frau Schlicht,

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung

XXVIII. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN FACHAMT BAUPRÜFUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Amtsgericht St. Georg
Lübeckertordamm 4
20099 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Melanie Lütkemeyer
Telefon 040 - 4 28 54 - 3449
E-Mail Melanie.Luetkemeyer@hamburg-
mitte.hamburg.de



GZ.: M/BP/01683/2019

Hamburg, den 4. September 2019

Verfahren	Eingaben und Anfragen
Beginn	01.08.2019
Grundstück	
Belegungen	Hermann-Heberlein-Ring 1a-e, 3a-e, 5a-e, 7a-g, 9a-f, 11a-d, Manshardtstraße 59a-i, 59k
Baublock	129-019
Flurstück	01981 in der Gemarkung: Horn Geest

Zwangsversteigerung Geschäfts-Nr. 902 K 10/19

BEANTWORTUNG DER EINGABE

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Fachamt Bauprüfung teilt Ihnen nach Sichtung der hier vorhandenen Bauakten zu Ihrer Anfrage mit, dass Benutzungsbeschränkungen oder Auflagen gegen die Eigentümer nicht festgestellt werden konnten.

Mit freundlichen Grüßen

Heintschl



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 09:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 09:00 - 17:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt



XXIX. AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 16.07.2023

1

Gebäude	144075 / 000		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hermann-Heberlein-Ring 7 a - g; 22119 Hamburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2007		
Baujahr Anlagentechnik *)	2007 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	996,264 m ²		
Erneuerbare Energien	Pellettheizung		
Lüftung	Fensterlüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges(freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe) .

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
 Michael Vogelgesang
 Dipl. Ing. (FH), Technischer Fachwirt Bau (IHK)
 Gebäudeenergieberater HwK
 Kalorimeta AG & Co. KG
 Heidenkampsweg 40
 20097 Hamburg

17.07.2013
 Datum



Unterschrift des Ausstellers

*) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 144075 / 000

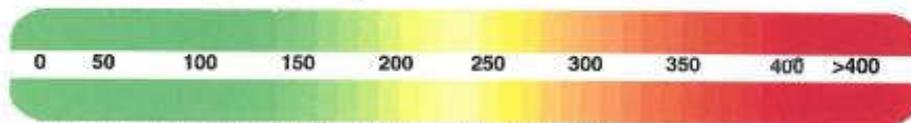
3

Energieverbrauchskennwert Hermann-Heberlein-Ring 7 a - g; 22119 Hamburg

17.07.2013

Dieses Gebäude:

73,1 kWh/(m²·a)



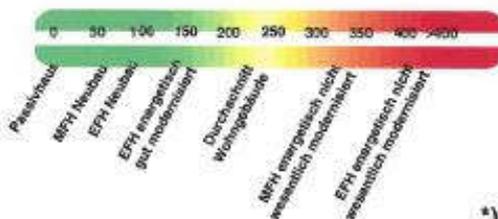
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energie-Verbrauch [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Holzpellets	01.01.2010	31.12.2010	63800,0	34832,8	0,94	27,3	35,0	62,3
Holzpellets	01.01.2011	31.12.2011	72700,0	40455,3	1,20	38,8	40,6	79,5
Holzpellets	01.01.2012	31.12.2012	74100,0	39013,0	1,09	38,4	39,2	77,6
Durchschnitt:								73,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß §20 Energieeinsparverordnung

Gebäude 144075 / 000

Adresse **Hermann-Heberlein-Ring 7 a - g
22119 Hamburg**

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie **Wohngebäude**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummer:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller
Michael Vogelgesang
Dipl. Ing. (FH), Technischer Fachwirt Bau (IHK)
Gebäudeenergieberater HwK
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

17.07.2013

Datum



Unterschrift des Ausstellers

XXX. BODENRICHTWERTAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg

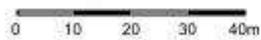
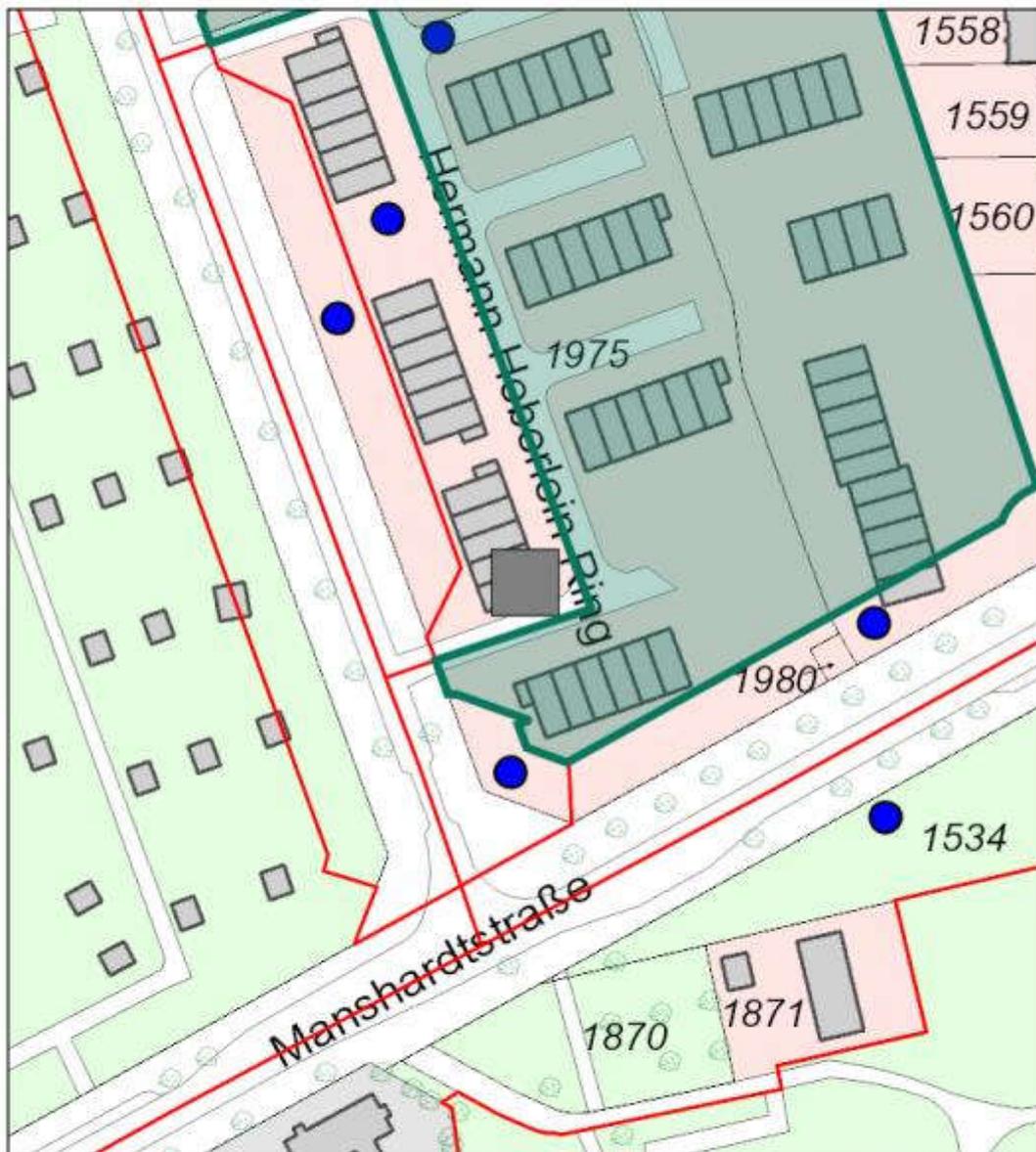
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01112849



Legende

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertstandortes

Maßstab 1:1000

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 25.09.2022



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01112849

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	dh Doppelhaushälften	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	500	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	707,27 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	re Reihenendhaus	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	500	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	737,05 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hermann-Heberlein-Ring 9a
PLZ, Gemeinde	22119 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Horn
SGE (Stat. Gebietseinheit)	11003
Baublock	129019

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