

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
Email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

Wittdüner Weg 2 b
Doppelhaushälfte

in 22117 Hamburg-Billstedt

zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2022



Geschäfts-Nr.: 902 K 14/22

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St.Georg, Abteilung 902
Lübeckertordamm 4
22117 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-St. Georg, Gemarkung Kirchsteinbek

Grundbuch von: Steinbek, Blatt 3146, Flurstück: 3040; Größe: 308 m²

Beschluss vom: 22.06.2022, Tag der Ortsbesichtigung: 22.09.2022

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Eigentümer, Hauke Kruse

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Verkehrswert: € 600.000./ In Worten: Sechshunderttausend.

Dieses Gutachten wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 46 Seiten, Anlagenverzeichnis und 27 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag	2
3.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen	2
3.2 Allgemeine Marktsituation zum Bewertungsstichtag	3
3.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten	4
4. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Billstedt	5
5. Vorgehensweise der Wertermittlung	5
6. Grundstücksbeschreibung	6
6.1 Standort und Lage	6
6.2 Wohnlage	7
6.3 Zustand der Erschließung	7
6.4 Grundstück	8
6.5 Rechtliche Gegebenheiten	8
6.5.1 Grundbuch	8
6.5.2 Baulasten	9
6.5.3 Bauleitplanung	9
6.5.4 Mietverhältnisse	10
6.5.5 Mietpreisbindung	10
6.5.6 Denkmalschutz	10
7. Baubeschreibung	10
7.1 Art und Baujahr	10
7.2 Bautechnische Beschreibung	10
7.3 Außenanlagen	13
8. Instandhaltungszustand	13
9. Bauzahlen	17
9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	17
9.2 Geschossfläche	17
9.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	17
9.4 Bruttogrundfläche	17
9.5 Wohnfläche	18
10. Bewirtschaftungskosten	19
11. Bewirtschaftungskosten	20
12. Bodenwert	20
12.1 Vorbemerkung	20
12.2 Vergleichswertverfahren	20
12.3 Bodenrichtwerte	21
13. Sachwert	22
13.1 Normalherstellungskosten	22
13.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010	23
13.3 Wertminderung wegen Alters	25
13.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	29
14. Ermittlung des Sachwertes	30
15. Ertragswert	31
15.1 Vorbemerkung	31
15.2 Ertragsverhältnisse	31
15.3 Rohertrag	31

15.3.1	Betriebskostensituation-----	31
15.3.2	Mietansatz -----	32
15.4	Bewirtschaftungskosten-----	32
15.4.1	Betriebskosten-----	32
15.4.2	Instandhaltungskosten-----	32
15.4.3	Verwaltungskosten -----	33
15.4.4	Mietausfallwagnis -----	33
15.4.5	Liegenschaftszinssatz -----	33
15.5	Restnutzungsdauer -----	35
15.6	Ermittlung des Ertragswertes-----	36
16.	Vergleichswerte -----	37
16.1	Vergleichsfaktorverfahren -----	37
16.2	Mittelbare Vergleichspreise -----	40
17.	Zusammenfassende Übersicht -----	42
17.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	42
17.2	Ermittelte Werte-----	42
17.3	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen -----	42
18.	Verkehrswert -----	43
19.	Verzeichnis der Anlagen-----	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 22.06.2022 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Wittdüner Weg 2 b, (Doppelhaushälfte) in 22117 Hamburg-Billstedt“ bestellt worden. Die Sachakte ist am 27.06.2022 bei mir eingegangen.

Mit Schreiben vom 02.08.2022 habe ich die Verfahrensbeteiligten vom geplanten Ortstermin am 08.09.2022 informiert.

Daraufhin teilte mit einer der Miteigentümer telefonisch und mit Schreiben vom 03.08.2022 mit, dass aufgrund gesundheitlicher Probleme ein Besichtigungstermin erst nach dem 20.09.2022 möglich sei. Ich habe somit mit Schreiben vom 16.08.2022 den zweiten Besichtigungstermin mitgeteilt, der am 22.09.2022 stattfinden soll. Ich habe in meinem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine weitere Verschiebung nicht möglich ist. Ich müsste ansonsten das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellen, was sich ggf. negativ auf den Verkehrswert auswirken könnte.

Am 22.09.2022 konnte ich im Beisein der beiden Eigentümer sowie eines Freundes der Eigentümer das Haus besichtigen.

Am 25.07.2022 habe ich im zuständigen Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg Mitte die Bauakte des Bewertungsobjekts einsehen. Die im Anhang veröffentlichten Pläne stammen aus der Bauakte. Es sind leider die Pläne des Nachbarhauses 2a welches etwas kleiner ist. Andere Unterlagen lagen mir nicht vor. Die vorhandene Wohnflächenberechnung betrifft jedoch das Bewertungsobjekt.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das bebaute Grundstück liegt im Wittdüner Weg 2 b in 22117 Hamburg-Billstedt und ist eingetragen im Grundbuch von Steinbek, Blatt 3146.

Es besteht aus dem 308 m² großen Flurstück Nr. 3040 der Gemarkung Kirchsteinbek und ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Vorhanden ist weiterhin ein Vollkeller.

Baujahr 1986, Errichtung in Massivbauweise. Die Ausstattung ist im Wesentlichen durchschnittlich.

Wohnfläche insgesamt 159,00 m². Beheizung über Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage. Das Haus hat ältere isolierverglaste Kunststoffenster mit Rollläden, vermutlich aus dem Baujahr 1986. Kellerfenster teilweise einfachverglaste Kunststoffenster. Im ausgebauten Spitzboden befinden sich zwei isolierverglaste Dachflächenfenster aus Holz.

Insgesamt verfügt das Haus im Bereich Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden über 5 Zimmer bzw. Räume, Flure, Küche, Gäste-WC, zwei Bäder und Terrasse. Im Keller gibt es einen weiteren wohnlich ausgebauten Hobbyraum mit 24,38 m² Nutzfläche. Im Keller gibt es genügend Abstellfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von 159,00 m². Der Keller hat rund 69,50 m² Nutzfläche. Es gibt ein Carport, der seitlich an das Haus angrenzt. Das Haus wurde am Tage der Besichtigung für eigene Wohnzwecke der Eigentümer genutzt. Das Haus befindet sich in der Summe im Hinblick auf das Ursprungsbaujahr im Wesentlichen in einem knapp durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen einer Folgenutzung sind ggf. nicht unerhebliche Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Verkehrswert € 600.000¹.

¹ In Worten: Sechshunderttausend.

3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 22.09.2022. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese werden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenheit ermittelt. Der letzte Immobilienmarktbericht zeigt als Durchschnitt die Jahresmitte 2021. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022. Die Stichtage liegen lange zurück. Nach einer langanhaltenden starken Aufwärtsbewegung am Immobilienmarkt gibt es im Moment gänzlich andere Marktverhältnisse. Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Ähnlich wie im Bereich Möbel und Autos haben sich viele Verbraucher versorgt und Konsum vorgezogen. Seit etwa Jahresbeginn 2022 haben sich die Rahmendaten am Immobilienmarkt deutlich verändert. Deutschland hat die höchste Inflationsrate der Nachkriegszeit, Energiekosten und Zinsen sind deutlich teurer geworden.

3.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen

Maßgeblich für die weitere Entwicklung des Marktes und die gegenwärtigen Risikoeinschätzungen ist vor allem der Zins. Kein Analyseinstitut sieht für das Jahr 2023 Leitzinssenkungen. Prognosen liegen etwa im Bereich von 3 bis 3,5 Prozent. Für die Folgejahre liegen Leitzinsprognosen bei 2,5 bis 3 Prozent. Kurzfristig günstiger werdende Bauzinsen sind somit nicht zu erwarten. Zumindest für die nächsten zwei Jahre wird noch mit hoher Inflation gerechnet. Die Banken sehen die Entwicklung noch „optimistisch“, sonst würde bei 10 Prozent Inflation niemand für 3,5 oder 4 Prozent langfristig sein Geld verleihen. Auch wenn es Fälle gibt, in denen ein Käufer nicht finanzieren muss, hat das Zinsniveau doch den größten Einfluss auf den Immobilienmarkt. Selbst der Käufer, der nicht finanzieren muss, weiß um seine Sonderstellung und wird längst nicht mehr den Preis bereit sein zu zahlen, der noch 2022 angemessen war. Ein starker Einfluss hat die Zinsveränderung vor allem auch auf den Bereich der Immobilienkapitalanlagen. Die Zinsen haben im Moment in etwa das Niveau von 2010. Zwischen Zinsen und den Immobilienpreisen gibt es einen signifikanten Zusammenhang.

Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den Preisrückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes kann nicht nur mit einer moderaten Veränderung der Preise verbunden sein.

Im Rahmen der Liegenschaftszinssatzableitung bei einer Immobilienkapitalanlagen stellt sich die Frage, ob in der Höhe der Zinsveränderung nach Steuern der objektspezifische Liegenschaftszinssatz erhöht werden muss, um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden. Bei einer Käufererwartung die langfristig von hohen Zinsen ausgeht, ist dies vermutlich ein nachvollziehbarer Gedankengang. Indizien für die „richtige“ Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind Zinssätze der Vergangenheit aus Zeiten, in denen das Zinsniveau im ähnlichen Bereich lag. Dies war etwa 2010/2011, danach fielen die Zinsen und die Preise stiegen im gleichen Maße erheblich.

Nur mit einer sehr erheblichen Kaufpreissenkung kann heute die Rendite weiter positiv bleiben. Solche Preisrückgänge sind kurzfristig nicht denkbar, denn zu so reduzierten Preisen wird ein Verkäufer nicht verkaufen. Dies ist der Grund für den momentanen Marktstillstand.

Durch die Zinserhöhungen sind auch die Renditen für alternative Anlagen deutlich gestiegen. Während in der Vergangenheit bei zum Teil vorhandenen Negativzinsen sich auch institutionelle Anleger in das Immobiliengeschäft „geflüchtet“ haben, gibt es mittlerweile für sichere Alternativenanlagen im europäischen Raum schon wieder Renditen von bis zu 4 Prozent.

Diese Anleger haben sich zurückgezogen und werden nur dann wieder investieren, wenn trotz hoher Zinsen wieder attraktive Renditen möglich sind.

Die Darstellung zeigt, dass die Zinsveränderung zusammen mit den stark angestiegenen Energiepreisen und dem Kaufkraftverlust zu einer erheblichen Marktveränderung führen. Bei Selbstnutzern können die Zinsen steuerliche nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus. Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große

Rolle. War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu erwerben, hat sich dies nur gänzlich verändert. Dies verdeutlicht, dass viele Selbstnutzer nicht mehr kaufen können und auf den Mietwohnmarkt ausweichen, wenn sie ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen oder müssen.

Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften eines Objekts werden deutlich mehr beachtet und haben mittlerweile einen hohen Einfluss auf den Kaufpreis. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zinsentwicklung einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat. Durch die Abzugsfähigkeit der Zinsen ist der Einfluss im Bereich vermietete Immobilien geringer als bei Selbstnutzerobjekten.

3.2 Allgemeine Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Der Markt für Verkaufsobjekte wird im Moment geprägt durch eine sehr hohe Anzahl an Angeboten, die noch auf Preisvorstellungen der Vergangenheit beruhen. Trotz hoher Inflation, sinken die Preise für Immobilien. Wie stark die Preise sinken, kann nicht abgeschätzt werden, es gibt Zahlen über den Durchschnitt der finanzierten Objekte, diese zeigen aber nicht, inwieweit im Durchschnitt die tatsächlich erzielten Preise sich verändern. Käufer können wollen die Objekte nicht mehr zu den herkömmlichen Preisen erwerben, dies führt zu einem Stillstand, bei denen alle Marktakteure abwarten. Wer zeitnah verkaufen muss, kann dies nur zu deutlich reduzierten Preisen machen. Verkäufer hoffen noch auf moderate Preisrückgänge, dies wird durch entsprechende Veröffentlichungen der Presse unterstützt. Auch wird auf eine baldige „Besserung“ der Lage gehofft.

Durch die dargestellten Veränderungen hat sich ökonomisch betrachtet die Nachfragekurve verändert. Bei einem gleichbleibenden Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Tatsächlich haben die Angebote in 2022 im Vergleich zu 2021 deutlich zugenommen. Allein dieser Umstand, auch ohne eine Veränderung der Nachfragekurve wegen der Zinserhöhung, würde zu sinkenden Preisen führen. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preisverfall. Hierdurch kommt eine zeitliche Komponente in das Modell. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sich deutlich. Deshalb kann sich für einige Zeit hier kaum ein echter Gleichgewichtspreis bilden. Für die gegenwärtigen Marktverhältnisse gibt es keine belastbaren Vergleichsdaten. Sämtliche Veröffentlichungen zeigen nur das Sinken der Angebotspreise und nicht tatsächliche Transaktionen. Ein moderates Sinken der Angebotspreise ist normal und sagt nichts über das tatsächliche Preisniveau aus. Verkäufer reduzieren langsam ihre Forderungen, längst ist es nichts mehr so, dass Käufer diese Forderungen auch bereit sind zu bezahlen. Hinzu kommt, dass viele Interessenten mittlerweile keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt erhalten, welches in der Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war.

Die Bank achtet auf das verbleibende Budget. Dies hat sich durch hohe Zinsen, hohe Energiekosten und Kaufkraftverlust deutlich reduziert. Ein Durchschnittskäufer mit vielleicht 20 Prozent Eigengeld bekommt heute in der Regel kein Objekt mehr finanziert, welches seinen Wohnbedürfnissen entspricht.

Der Immobilienmarkt befindet sich zurzeit in einem Stand-by-Modus in einem nicht genau bekannten Preisniveau. Erst wenn die genauen Vergleichszahlen des Gutachterausschusses für 2022 bekannt sind, kann eine retrograde Kontrolle heute geschätzter Werte erfolgen. Im Moment findet nahezu kein Handel statt. Kaum jemand hat beim Kriegsbeginn in der Ukraine am 24.02.2022 gedacht, dass dieser Konflikt so lange dauert und so erhebliche Auswirkungen auf Preise und Zinsen haben wird. Der Immobilienmarkt ist ausgesprochen träge. Sämtlich Kennzahlen, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze stammen aus Zeiten, wo bei gänzlich anderen Marktparametern noch eine hohe Nachfrage vorhanden war. Auch übliche Jahresdurchschnittswerte 2022 sind nur mit Einschränkung zur Wertermittlung geeignet. Sie enthalten das weitgehend „normale“ erste Quartal 2022. Hier wurden noch viele Verkäufe auf einem hohen Preisniveau abgewickelt, die noch Ende 2021 eingeleitet worden sind. Ein Indiz für die erforderlichen erheblichen Preiskorrekturen sind auch die Kurse der Aktien von Immobilienaktiengesellschaften. So brachen diese seit Januar 2022 um rund 50 bis über 70 Prozent ein. Negativbeispiel sind hier die Aktien der TAG-Immobilien, mit 74,3 Prozent Wertverlust. Selbst die

Aktien von Vonovia stürzten 2022 um rund 51 Prozent ab. Unternehmen dieser Art haben einen hohen Anteil an Verbindlichkeiten und sind somit stark zinsabhängig. Indiz für die besondere Marktsituation ist auch das eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Gegenüber dem Höchststand im März 2021 ist das Geschäft per November 2022 um etwa 60 Prozent eingebrochen. Jeden Monat ist die Veränderung zum Vorjahr deutlicher. Auch hier werden Vervierfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt.

Hinzu kommt, dass Kaufwillige, die noch 2021 eine Finanzierung bekamen, nun häufig durch das Raster fallen und von den Banken abgelehnt werden. Bekommt ein Käufer keine Finanzierung, so kann er auch nicht kaufen. Der Einfluss des Geschäfts der Immobilienfinanzierer auf den Handel ist erheblich. Die restriktive Beleihungsprüfung senkt die Nachfrage deutlich, dies wirkt sich selbst bei einem gleichbleibenden Angebot erheblich preissenkend aus. Erhebliche Preisänderungen werden sich einstellen, sobald der Markt durch Transaktionen wieder in Bewegung gekommen ist. Die Nachfrager können durch feststehende Parameter ihre Nachfragefunktion nicht beeinflussen.

Nur die Verkäufer können durch eine Reduzierung der Preise dafür sorgen, dass sich wieder ein Gleichgewichtspreis bildet, an dem Handel möglich ist. Hier muss dann eine Zeit vergehen, bis Verkäufer merken, dass ein weiteres Abwarten und Hoffen keine Veränderung bringt.

3.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten

Der Immobilienmarkt ist nicht durch streng rationales Käuferverhalten geprägt. Jeder Käufer, Verkäufer und auch die Entscheider in Banken und Unternehmen sind letztendlich Menschen und Menschen handeln meist irrational. Beim Immobilienkauf, gerade in der gegenwärtigen Lage handelt es sich nicht um eine Entscheidung unter Risiko, denn bei einer solchen könnten für bestimmte Ereignisse Wahrscheinlichkeiten geschätzt werden. Stattdessen handelt es sich im Moment um Entscheidungen unter Unsicherheit, subjektive oder objektive Schätzungen von Eintrittswahrscheinlichkeiten sind nicht möglich. Vergangenheitswerte haben keine Bedeutung mehr. So haben jährliche Preissteigerungen von 10 Prozent und mehr den Käufern Sicherheit gegeben. Diese Preissteigerungen haben schnell auch kleinere Ankaufsfehler aufgefangen. Wer zu teuer gekauft hatte, war nach einiger Zeit dennoch in der Gewinnzone. Um das Käuferverhalten in der gegenwärtigen Lage nachvollziehen zu können, muss man sich mit dieser Unsicherheit der Entscheidungssituation beschäftigen. Dies ist angewandte Verhaltensökonomie.

Die Verhaltensökonomie beschäftigt sich mit menschlichem Verhalten in wirtschaftlichen Situationen. Käufer verhalten sich zudem nicht linear und logisch. Eine zu erwartende Zinssenkung um 1 Prozent hat betragsmäßig nicht den gleichen Effekt, wie eine Erhöhung um den gleichen Satz. Grund für die Irrationalität beim Käufer- und Verkäuferverhalten, ist die unterschiedliche Gewichtung von Gewinnen und Verlusten bei Entscheidungssituationen. Statt seinen eigenen Erwartungsnutzen zu maximieren, handeln Verkäufer und Käufer im Sinne der „Neue Erwartungstheorie“ des Wirtschaftsnobelpreisträgers Daniel Kahnemann. Die einfache Konsequenz der Forschungen ist, dass Menschen Gewinne und Verluste gänzlich unterschiedlich gewichten und diese unterschiedliche Gewichtung zur Grundlage der Entscheidungen machen.

Ein Käufer handelt in der Regel nicht nach dem Grundsatz der Nutzenmaximierung, sondern seine Handlungen werden stark von Emotionen, Ängsten, Ungeduld und anderen menschlichen Eigenschaften geprägt. Erwartet der Käufer mit einer signifikant hohen Wahrscheinlichkeit einen geringeren Wert, so wird dieser vermeintliche Verlust eingepreist, auch wenn er nicht genau feststeht. Die verhaltensökonomische Ungleichbehandlung von vermeintlichen Gewinnen und Verlusten ist ein Grund dafür, dass Interessenten sich im Moment stark zurückhalten. Ein Käufer verhält sich in einem fallenden Markt ganz anders als noch im Jahr 2021, wo das Preisniveau kontinuierlich gestiegen ist. Wer jetzt kauft, hat die Befürchtung, die erworbene Immobilie werde weiter an Wert verlieren. Während ein zukünftiger und natürlich ungewisser Gewinn nur eine recht geringe Auswirkung auf den Kaufpreis hat, ist bei drohenden Verlusten das Käuferverhalten massiv beeinflusst. Aus verhaltensökonomischer Sicht ist die derzeitige Marktsituation somit sehr nachvollziehbar. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus.

Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt.

Dies macht deutlich, dass die momentan unsichere Situation auf dem Immobilienmarkt sich nur stark preisreduzierend auswirken kann. Allein die Befürchtung eines Käufers auf einen starken Preisrückgang führt dazu, dass er nicht mehr bereit ist zu zahlen, als der von ihm befürchtete Rückgang noch wirtschaftlich vernünftig und tragbar erscheint.

4. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Billstedt

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren. So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier um ein grundsätzlich attraktives und nachgefragtes Objekt. Es besteht durchschnittlicher Investitionsbedarf. Das Objekt eignet sich gut für eine Familie. Es ist etwas unterdurchschnittlich von den Folgen der aktuellen Immobilienmarktsituation betroffen.

5. Vorgehensweise der Wertermittlung

Die beschriebenen Marktentwicklungen verdeutlichen, es handelt sich mittlerweile um einen Käufermarkt. Grund für sinkende Preise sind insbesondere:

- Erhöhung der Finanzierungszinsen
- Restriktive Beleihungswertermittlung der Banken
- Stark gestiegene Baukosten, auch für Modernisierungsmaßnahmen
- Sinkende Realeinkommen, gerade auch durch hohe Energiepreise und Inflation
- Sättigungseffekt durch vorgezogene Käufer der Vorjahre
- Verunsicherung der Nachfrager
- Zunahme der Angebote

Während die meisten ökonomischen Aspekte für eine Dämpfung der Nachfrage sorgen, darf nicht vergessen werden, dass das Angebot an Immobilien stark gestiegen ist. Allein das erhebliche Steigen der Angebote würde bei sonst gleichbleibenden Umständen im Bereich der Nachfrage zu deutlich sinkenden Preisen führen.

Mit der jetzt vorhandenen Anzahl an Angeboten am Markt hätte sich auch im Boomjahr 2021 nicht das Preisniveau entwickelt, welches Vergleichspreis und Bodenrichtwerte zeigen. Auch dies ist ein Umstand, der deutlich zeigt, wie wenig Daten aus der Vergangenheit sich noch zur Wertermittlung eignen.

Ein hoher Kaufpreis des Jahres 2021 lag nicht nur am geringen Zins, sondern auch am geringen Angebot. Der Immobilienmarkt ist zu komplex, um mit einem mathematischen Modell sämtliche Einflussparameter zu simulieren, um dann mathematisch zu errechnen, wo der Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragefunktion momentan ist. Dies müsste zudem regional sehr begrenzt und für die unterschiedlichen Teilmärkte durchführbar sein.

Die Einflüsse verhalten sich nicht linear, viele irrationale und subjektive Kriterien haben Auswirkungen auf Preise. Zudem müssten Zukunftserwartungen mit den entsprechenden verhaltensökonomischen Betrachtungen einer Entscheidung unter Unsicherheit eingepreist werden. Somit muss ich für diese Bewertungen die Besonderheiten des Marktes entsprechend berücksichtigen.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in etwa in der Mitte des Stadtteils „Billstedt“¹, Gemarkung Steinbek rund 10 Kilometer östlich der Hamburger Innenstadt. Billstedt hat rund 70.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg Mitte.

Der Wittdüner Weg zweigt ab von dem Amrumer Knick und verläuft dann rund 200 m in östlicher Richtung und trifft dann auf den Horst-Böttger-Weg. Sowohl der Amrumer Knick als auch der Horst-Böttger-Weg zweigen ab von der vielbefahrenen Möllner Landstraße, die sich als Hauptverkehrsstraße präsentiert.

Die Möllner Landstraße verbindet in etwa die Stadtteile Schiffbek mit Oststeinbek und Glinde. Das Bewertungsobjekt liegt in rund 80 m Luftlinie (südlich) von der Möllner Landstraße entfernt. Entsprechende Lärmimmissionen sind hier im vorderen Grundstücksbereich vorhanden. Der Garten der Doppelhaushälfte liegt jedoch ruhiger auf der Rückseite. Bei östlichen Winden ist hier auch die in rund 700 m Entfernung verlaufende A 1 zu hören.

Der Wittdüner Weg ist eine zweispurig befahrene Anliegerstraße mit Asphaltdecke. Befestigte Gehwege gibt es nicht, die Seitenstreifen sind mit Schotter befestigt.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte liegt im westlichen Bereich des Wittdüner Weges auf der südlichen Straßenseite. Es handelt sich um eine reine Wohngegend mit durchschnittlicher Durchgrünung.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen sowie Doppelhaushälften. Rund 130 m östlich gibt es ein Gebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbauung.

In rund 500 m bis 1.000 m Entfernung liegen in der weiteren Nachbarschaft mehrere Großwohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbau.

Parkmöglichkeiten stehen im Seitenstreifenbereich des Wittdüner Weges eingeschränkt zur Verfügung.

Rund 600 m südöstlich entfernt liegt der Steinbeker Teich mit Grünanlagen, rund 1.000 m nördlich befindet sich der Öjendorfer Park. Weitere Naturschutzgebiete befinden sich in der Nachbarschaft. Drei Sportplätze liegen rund 500 m nordöstlich.

Einkäufe des täglichen Bedarfs können in der Nachbarschaft getätigt werden. Ärzte, Banken und diverse Ladengeschäfte befinden sich im Bereich des Billstedt Centers, rund 1,7 km entfernt vom Bewertungsobjekt. Schulen, Kindergärten und Sportstätten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Einige Läden liegen im Verlauf der Möllner Landstraße.

In rund 10 Fußwegminuten Entfernung ist die etwa 500 m entfernte Haltestelle Merkenstraße der U-Bahn Linie 2 zu erreichen. Mit dieser ist in rund 16 Minuten Fahrtzeit der Hamburger Hauptbahnhof zu erreichen.

Alternativ kann die Buslinie 133 (rund 5 Fußwegminuten entfernt) der Haltestelle Öjendorfer Steinkamp genutzt werden. Mit dieser gelangt man in rund 7 Minuten Fahrtzeit zum Bahnhof Billstedt.

Die Fahrtzeit von hier beträgt mit der U-Bahn Linie 2 rund 13 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof.

¹ Bei Billstedt handelt es sich um einen Zusammenschluss aus den 30-er Jahren der Gemeinden Kirchsteinbek, Öjendorf und Schiffbek. Die geringe Beliebtheit des Stadtteilbegriffs Billstedt ist der Grund, dass häufig als Stadtteil die Bezeichnung der ehemaligen Gemeinde gewählt wird.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 20-40 Minuten in die etwa 10 km entfernte Innenstadt.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 24 (Anschlussstelle HH-Jenfeld) beträgt rund 3,3 km, die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle HH-Öjendorf) beträgt ca. 1,2 km.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können für ein Stadtrandgebiet somit als durchschnittlich bezeichnet werden.

6.2 Wohnlage

Billstedt ist ein großer Hamburger Stadtteil mit etwa 71.000 Einwohnern mit einem unterdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Bereiche mit Geschosswohnungsbau aus den 60-er und 70-er Jahren sowie einige Bereiche mit Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung sowie Teilen mit gewerblicher Nutzung.

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

Bei einem Anteil an Sozialwohnungen von rund 16 Prozent liegen nur knapp 20 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche im Stadtteil beträgt etwa 72 Quadratmeter.

Positiv wird die Wohnlage geprägt durch die noch gute Erreichbarkeit der Innenstadt, eine durchschnittliche infrastrukturelle Versorgung und die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten.

Der Wittdüner Weg ist eine gering befahrene Straße, die überwiegend von Anliegern genutzt wird und stellt im Wesentlichen eine in etwas überdurchschnittliche Wohnlage in Billstedt dar.

Aufgrund des allgemein schlechten Sozialprestiges von Billstedt liegt insgesamt eine unterdurchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen vor.

In dem Wohnlagenverzeichnis 2021¹ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ist der Wittdüner Weg als normale Wohnlage ausgewiesen.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich hier um eine mäßige Wohnlage.

Hierbei erfolgt die Lageeinstufung anhand des Bodenpreisniveaus des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Diese Einstufung ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam. Bei einer mäßigen Wohnlage handelt es sich um die zweitschlechteste der insgesamt fünf Wohnlagenkategorien in Hamburg.

6.3 Zustand der Erschließung

Die Straße Wittdüner Weg ist noch nicht endgültig hergestellt worden². Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben.

¹ Hierbei handelt es sich um ein Verzeichnis aller Hamburger Straßen zur Lageklassifizierung für den Hamburger Mietenspiegel.

² Laut Angaben des Landesabgabenamtes der Hansestadt Hamburg. Vgl. hierzu die in der Anlage beigefügte Bescheinigung über Anliegerbeiträge.

Vor der Front zur Straße liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden bei der/den jetzigen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Insbesondere im Bereich Gehwege ist die Straße nicht endgültig hergestellt. Dies betrifft viele hundert Hamburger Straßen, die seit Jahrzehnten sich in einem solchen Zustand befinden. Davon werden jedes Jahr nur wenige endgültig hergestellt. Der Ausbauzustand betrifft alle Grundstücke der Nachbarschaft. Systematisch müsste er im Bodenrichtwert enthalten sein. Ich halte hier keinen Abschlag für angemessen. Der Käufer ist für den Ausbauzustand bis zur Übergabe verantwortlich, der Umstand, dass „vielleicht“ in Jahren oder Jahrzehnten hier noch Maßnahmen stattfinden könnten, kann nicht eingeschätzt werden. Auch einen Käufer würde dies nicht merklich negativ beeinflussen.

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

6.4 Grundstück

Das Grundstück hat die Flurstücksnummer 3040 der Gemarkung Kirchsteinbek mit einer Größe von 308 m². Es handelt sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück. Hinsichtlich Form und Zuschnitt verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte.

Die Straßenfrontbreite beträgt rund 11 m, im hinteren Bereich ist das Grundstück ebenfalls rund 11 m breit. Die durchschnittliche Tiefe beträgt rund 28 m.

Bei einer normalen Höhenlage zur Straße und einer durchschnittlichen südöstlichen Sonnenausrichtung des Gartens hinter dem Haus sind keine weiteren Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ 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.

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

6.5 Rechtliche Gegebenheiten

6.5.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-St. Georg, Grundbuch von Steinbek, Blatt 3146 vom 01.06.2022 vor.

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

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

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

Gemarkung Kirchsteinbek, Flurstück 3040, Gebäude- und Freifläche, Wohnen Wittdüner Weg 2 B, Größe 308 m².

In Abteilung II ist im Grundbuch unter der laufenden Nr. 3 die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Az: 902 K 14/22, eingetragen am 01.06.2022

Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

Etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind¹ hier ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

6.5.2 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vor². Hiernach sind auf dem Flurstück 3040 der Gemarkung Kirchsteinbek keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte über solche liegen mir nicht vor.

Auch aus der am 25.07.2022 eingesehenen Bauakte konnte ich solche Beschränkungen/Baulasten nicht entnehmen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

6.5.3 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Billstedt 14 vom 04.07.1966 und ist hier als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung ausgewiesen. Es gibt ein ausgewiesenes Baufenster. Einen Auszug aus dem Bebauungsplan samt Legende habe ich diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

Der Spitzbodenbereich des Hauses wurde ausgebaut. In der Wohnflächenberechnung ist dieser Bereich nicht enthalten.

Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind hier in der Regel nicht zulässig, weil es nicht möglich ist, über die Hälfte der Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,30 m zu erreichen.

Dennoch ist dieser Bereich gut nutzbar, zum Beispiel als Hobbyraum. Egal wie der Bereich genutzt wird, das Bauamt interveniert in der Regel nicht gegen eine Nutzung als Aufenthaltsraum. Dennoch muss der Umstand beim Verkauf offenbart werden.

Auch im Keller gibt es hier einen wohnlich ausgebauten Raum, der nicht für Aufenthaltsräume genutzt werden darf.

Aus der Bauakte ist folgendes zu entnehmen:

Das Haus wurde 1986 als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung errichtet. Die Wohnflächenberechnung enthält auch im Dachgeschoss ein Wohnzimmer und eine Küche.

Tatsächlich sind hier drei normale Zimmer vorhanden. Ein Haus mit Einliegerwohnung ist somit nicht gegeben. Die Schlussabnahme erfolgte am 11.02.1986.

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

² Diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Der Bauaufsichtsbehörde liegen für das Objekt vermutlich keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks liegen vermutlich ebenfalls nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

6.5.4 Mietverhältnisse

Das Haus wurde am Tage der Besichtigung für eigene Wohnzwecke der Eigentümer genutzt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor.

6.5.5 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht.

In Abteilung II des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

6.5.6 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

7. Baubeschreibung

7.1 Art und Baujahr

Art

Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

Baujahr

1986 Gebäudeerrichtung

7.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag eine kurze Baubeschreibung aus der Bauakte für das Haus 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.

Konstruktionsart	Massiver Mauerwerksbau auf Streifenfundamenten aus Beton. Laut Baubeschreibung konventionelle Bauweise, Fundamente mit tragender Sohle.
Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk, laut Baubeschreibung Kellermauerwerk aus KSV-Steinen in MG III (Brandschutzmörtel) vermauert. Außenwand Erdgeschoss aus 17,5 cm KSL-Steinen, MG II, 10 cm Hego-Dämmplatte S 10. Fassade mit rotem Verblendstein in MG III, Fugen in grau.
Innenwände	Unterschiedlicher Wandaufbau, teilweise massives Mauerwerk, aus KSV-Steinen und Hochlochziegeln in M II. Wände im Keller teilweise mit Rauhfasertapete, teilweise mit Wischputz auf Kalksandstein. Andere Bereiche im Haus überwiegend verputzt (laut Baubeschreibung „Hamburger Wandputz“), mit Rauhfasertapete versehen und gestrichen. Im Keller Teile mit Profilholzbrettern verkleidet.
Geschossdecken	Laut Baubeschreibung Decken über Keller- und Erdgeschoss als Stahlbetondecken, Decke über Dachgeschoss vermutlich als Holzbalkendecke mit Einschub. Decken in den Wohnbereichen überwiegend verputzt und mit Rauhfasertapete mit Anstrich versehen.
Dach	Das Dach hat eine zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion. Es handelt sich um ein klassisches Krüppelwalmdach. Auf beiden Traufseiten gibt es Dachgauben. Laut Baubeschreibung Schrägenverkleidungen durch 12,5 mm starke Rigips-Platten auf Sparschalung, feuerhemmend. Dachdämmung aus 16 mm Steinwolle.
Treppen	Das Haus hat einen Hauseingang auf der Straßenseite. Hier führt eine massive flache Außentreppe mit roten Flachklinkern zur Haustür. Auf der Rückseite gibt es eine Kelleraußentreppe. Auch hierbei handelt es sich um eine Massivtreppe mit Stahlgeländer auf der einen Seite. Von der Terrasse zum Garten führt eine Treppe aus Beton mit Stahlgeländer. Kellertreppe als Massivtreppe mit einem keramischen Belag (beigen Fliesen). Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss als offene Holztreppe, verziertes Stahlgeländer dunkel. Geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf vom Dachgeschoss zum Spitzboden.
Fußbodenbeläge	Laut Baubeschreibung Keller und Wohnräume mit schwimmendem Estrich. Bodenbeläge im Keller teilweise mit Laminat, teilweise mit Fliesen. Küche und Bäder mit Bodenfliesen, Wohnzimmer im Erdgeschoss mit beigen Bodenfliesen, andere Räume und Flur überwiegend mit Laminat. Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden ebenfalls mit Laminat.
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Innensprossen von 1986 (aus dem Baujahr des Hauses) in weiß mit Dreh-/Drehkippsbeschlägen Im Keller sind einfachverglaste Kunststofffenster vorhanden. Im ausgebauten Spitzboden befinden sich auch isolierverglaste Dachflächenfenster aus Holz auf zwei Seiten. Die Fenster verfügen im Erdgeschossbereich über elektrisch zu bedienende Rollläden, im Obergeschoss gibt es manuell zu bedienende Rollläden.
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür mit isolierverglasten Lichtausschnitten. Innentüren aus Naturholz mit Futter und Bekleidung

in Holzzargen, Türen überwiegend holzfarben furniert. Teilweise sind Lichtausschnitte vorhanden. FH-Tür aus Stahl vor dem Heizungskeller.

Heizung

Beheizung des Hauses über eine neuere Gaszentralheizung. Baujahr 2018. Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage. Wärmeverteilung über stählerne Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Im ausgebauten Spitzboden sind zwei Heizkörper vorhanden. Auch im Keller gibt es Heizkörper. Heizungsleitungen vermutlich aus Kupfer.

Elektro- installation

Elektroinstallation aus der Zeit der Gebäudeerrichtung mit einer Sicherungsverteilung mit Automaten, die sich im Keller befindet. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie dem Keller, auch auf Putz.

Sanitärinstallation und Ausstattung

Durchschnittliche und bauzeitgemäße Sanitärinstallation, Wasserleitungen aus Stahl und Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich aus PVC und Guss.

Keller: Hier befindet sich eine hölzerne Sauna mit Elektroofen. Im Bereich der Sauna befindet sich ein Duschbad mit Bodenablauf und Kunststoffabtrennung. Wand- und Bodenfliesen in hell.

Erdgeschoss: Gäste-WC mit älteren beige/bräunlichen Bodenfliesen, Wände mit hellen Fliesen, stehendes WC-Becken, kleines Waschbecken und ein kleines Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss gibt es ein einfach ausgestattetes Duschbad/WC mit Waschbecken, Duschbad mit Abtrennung durch Vorhang sowie stehendem WC-Becken. Fußboden mit kleinformatischen weißen Fliesen, Wände mit hellen Fliesen. Sanitärobjekte in weiß. Ein Außenfenster ist vorhanden.

Weiterhin ist im Dachgeschoss ein einfach ausgestattetes Badezimmer/WC vorhanden, welches sich als gefangenes Badezimmer darstellt. Es ist nur von einem Raum aus erreichbar. Ausstattung mit wandhängendem WC-Becken, eingefliester Badewanne ohne Abtrennung, sowie rundem Waschbecken auf Unterschrank. Weiterhin gibt es ein Duschbad mit Abtrennung durch Vorhang. Sanitärobjekte in beige, ein Außenfenster ist vorhanden.

Küche

Erdgeschoss: Durchschnittlich ausgestattete Einbauküche (vermutlich aus dem Baujahr 1986). Fußboden mit beige/bräunlichen Bodenfliesen, Wände mit Fliesen (Fliesenschild beige). Ausstattung mit Ober- und Unterschränken mit Holzprofilfronten. Es gibt eine Durchreiche zum Essbereich. Ausstattung mit E- Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Abzugshaube sowie Edelstahlspüle mit Abtropfplatte. Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet mit Holzdekor. Im Bereich der Küche gibt es eine kleine Speisekammer.

Balkon/Terrasse

Das Haus verfügt nicht über einen Balkon. Auf der Rückseite des Hauses ist eine Terrasse vorhanden. Diese ist nach Südosten ausgerichtet. Befestigung der Terrasse mit rötlichen Natursteinen. Es ist eine manuell zu bedienende Markise vorhanden. Abgrenzung zum Nachbarn links im Terrassenbereich durch einen kleinen Holzzaun. Die Terrasse liegt etwas oberhalb des Gartens, sie ist von einer Mauer umgeben.

Garage/Carport	Eine Garage gibt es nicht. Im westlichen Bereich ist ein einfacher Carport vorhanden, welcher an das Haus angrenzt. Dieser verfügt über eine Überdachung aus einer Holz-Kunststoffkonstruktion. Boden mit Betonpflastersteinen befestigt.. Seitliche Abgrenzung durch Hauswand und andere Seite mit Maschendrahtzaun zum Nachbargrundstück. Der Carport bietet Platz für einen PKW.
Sonstiges	Das Wohnzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen Kamin mit Kassette.

7.3 Außenanlagen

Für die Größe des Hauses ist das Grundstück recht klein. Durchschnittliche Außenanlagen. Im vorderen Grundstücksbereich stehen einige Büsche vor dem Haus. Zuwegung zum Hauseingang mit rötlichen Betonverbundsteinen. Hinter dem Carport gibt es eine zweiflügelige Jägerzaunpforte. Der Bereich dahinter ist zum Haus hin mit roten Betonpflastersteinen befestigt.

Vorhanden sind kleine Rasenflächen sowie einige Bepflanzungen mit Büschen und Sträuchern. Zu den Nachbargrundstücken links und rechts ist das Grundstück nicht eingefriedigt.

Vorhanden ist weiterhin ein Gartenhaus aus Holz mit flach geneigtem Satteldach. Wege hinten im Garten mit Betonverbundsteinen.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

8. 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 für das Baualter von 36 Jahren knapp durchschnittlichen Zustand.

Von außen präsentiert sich das Haus in einem durchschnittlichen Zustand. Die Fassade aus roten Verblendsteinen ist durchschnittlich. Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre stammen vermutlich noch aus dem Baujahr 1986 und befinden sich ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand.

Vorhanden sind Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (im Keller teilweise auch mit Einfachverglasung), im ausgebauten Spitzboden gibt es zwei Dachflächenfenster aus Holz. Die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr und sind in einem durchschnittlichen Zustand, haben aber auch schon ein Baujahr von 36 Jahren. Hier wäre vermutlich in den nächsten Jahren ein Austausch sinnvoll, damit eine ausreichende Wärmedämmung weiterhin gewährleistet ist. Von Vorteil ist das Vorhandensein von Rollläden im Erd- und Dachgeschoss.

Die Hauseingangstür ist aus Kunststoff und befindet in einem durchschnittlichen Zustand. Die Innentüren sind ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand.

Das Haus verfügt über eine neuere Gaszentralheizung, über die auch die Warmwasserversorgung läuft. Der Standort der Heizung befindet sich im Keller. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2018. Diese ist somit erst 4 Jahre alt und macht am Tage der Besichtigung einen guten Eindruck.

Die Heizkörper im Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie Keller machen einen durchschnittlichen Eindruck.

Die Fußbodenbeläge aus Laminat und im Erdgeschoss auch mit Fliesen sind in den besichtigten Bereichen im Wesentlichen in einem durchschnittlichen Zustand. Diese würden aber vermutlich bei einem Nutzerwechsel erneuert werden.

Die Küche im Erdgeschoss ist durchschnittlich und stammt vermutlich noch aus dem Baujahr. Von der Farbgebung her ist die Küche vermutlich nicht mehr so ansprechend für den heutigen Geschmack. Auch hier würden bei einem Nutzerwechsel vermutlich Modernisierungen/Erneuerungen, bzw. ein Austausch vorgenommen werden. Dies betrifft vor allem auch die beigefarbenen Bodenfliesen, die vermutlich nicht mehr den heutigen Geschmack treffen, dieses betrifft auch die Bodenfliesen in der Diele/Flur.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist knapp durchschnittlich ausgestattet und von der Farbgebung nicht mehr aktuell, diese betrifft ebenfalls in erster Linie die beigefarbenen Bodenfliesen.

Das Badezimmer/WC und Duschbad/WC im Dachgeschoss sind durch die überwiegend helle Farbgebung noch recht neutral, aber auch hier würden bei einem Nutzerwechsel mit hoher Wahrscheinlichkeit Erneuerungen stattfinden. Von Nachteil ist, dass das größere Badezimmer/WC „gefangen“ ist und nur von einem Zimmer zu erreichen ist.

Für eine Vermietung sind die Bereiche Küche und Sanitär in Billstedt noch knapp ausreichend, ein Käufer als Selbstnutzer würde vermutlich in fast allen Bereichen umfangreiche Renovierungen vornehmen.

Im Bereich Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Hauselektrik sind vermutlich durchschnittliche Gegebenheiten aus dem Baujahr 1986 vorhanden.

Erheblicher Renovierungsbedarf für einen Folgenutzer besteht im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenbeläge.

In vielen Bereichen des Hauses gibt es zudem Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecken, die sich wertmäßig nicht gesondert auswirken.

Zusammenfassend handelt es sich um eine ältere Doppelhaushälfte mit nicht unerheblichem Renovierungs- /Modernisierungsbedarf.

Für die Beurteilung der 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 1986 hat in Teilbereichen immer ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind.

Die Fenster wurden bei einem solchen Durchschnittsobjekt etwa Anfang der 80-er Jahre gegen Kunststofffenster ausgetauscht, die im Hinblick auf heutige Anforderungen eigentlich auch schon wieder erneuerungsbedürftig sind.

Die Heizung wurde bei einem Durchschnittsobjekt dieses Alters bereits mehrfach erneuert, Leitungen und Heizkörper sind in der Regel alt. Gleiches gilt für die Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen. Hier gibt es häufig noch einen großen Anteil an alten Leitungen.

Im Bereich der Innenausstattung findet man bei einem durchschnittlichen Gebäude des Baujahres 1986 meist diverse und in Ausstattung und Gestaltung unterschiedliche Modernisierungen. Teilweise wurden Sanitärbereiche in der Vergangenheit modernisiert.

Häufig mit farbigen Wand- und Bodenfliesen, sowie teilweise farbigen Sanitärobjekten. Meist sind Sanitärbereiche mit Renovierungen aus den 80-er Jahren heute unattraktiver als „Altbereiche“ mit ursprünglichen (einfarbigen) Wand- und Bodenfliesen.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Gebäude, sondern ein übliches Gebäude aus dem Jahre 1986 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. Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis häufig Erben und Erbengemeinschaften. Hier hat der Vorbesitzer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Teilweise gibt es auch langjährige Auseinandersetzungen, bevor ein solches Objekt verkauft werden kann.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Gebäudes des Jahres 1986 ist somit im Schnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Für eine Folgenutzung ist hier von einem Selbstnutzer auszugehen, der das Haus für sich und seine Angehörigen selbst nutzen will.

Hier werden bei einer Selbstnutzerimmobilie andere Ansprüche gestellt als für Mietwohnungen im Bereich Billstedt.

Ein Käufer des Hauses würde vermutlich insbesondere die nachfolgenden Arbeiten durchführen:

- Ggf. Umbaumaßnahmen in den einzelnen Geschossen.
- Renovierung sämtlicher Wand-, Boden und Deckenbeläge.
- Ggf. Neueinbau von Bädern und Küche.
- Ggf. Verbesserung der Außenwärmedämmung.

Zusammenfassend handelt es sich um ein nach Modernisierung/Sanierung ansprechendes Objekt mit etwas Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, das je nach Anspruch des Käufers entsprechende Aufwendungen erforderlich macht.

Objekte dieser klassischen Gestaltung sind jedoch sehr gefragt und werden bei einem Nutzerwechsel Die hierfür erforderlichen Kosten dürfen jedoch im Rahmen dieser Bewertung nicht angesetzt werden.

Selbst wenn die zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“¹.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet. Dies ist hier der Fall.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich 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. 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 43,75 Prozent Alterswertminderung abgezogen worden sind.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so auch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche 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

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für die Verhältnisse ist hier meines Erachtens nur eine kleine Wertminderung in Höhe von rund € 100 je m² Wohn-/Nutzfläche marktgerecht. Bei einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von 228,50 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 22.850.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 25.135 = rund € 25.000 hier für marktgerecht.

Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten Hauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt. Diese sind erheblich höher, hätten dann aber auch eine Wertsteigerung des Hauses zur Folge. Durchaus ist es möglich, dass ein Käufer hier einen hohen Betrag investiert, um das Objekt nach seinen Wünschen umzugestalten.

¹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Dies ist möglich, aber für die Wertminderung nicht relevant. Es handelt sich hier um ein älteres Haus, bei dem bereits eine Alterswertminderung von 43,75 Prozent berücksichtigt worden ist.

9. Bauzahlen¹

9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses mit rund 90,10 m² Grundfläche bebaut.

Bei einer Grundstücksgröße von 308 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$$(90,10 \text{ m}^2 / 308 \text{ m}^2) = 0,29.$$

9.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Beim Dachgeschoss handelt es sich hier meines Erachtens nicht auch um ein baurechtliches Vollgeschoss.

Gleiches gilt für Keller und den ausgebauten Spitzboden.

Geschoss	m ²
Erdgeschoss	96,80
Dachgeschoss	0,00
Geschossfläche	96,80

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(96,80 \text{ m}^2 / 308 \text{ m}^2) = 0,31$.

9.3 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.

9.4 Bruttogrundfläche²

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.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich kleinere 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.

² Nach DIN 277/1987.

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

	m ²
Keller	90,10
Erdgeschoss	90,10
Dachgeschoss	85,00
Spitzboden ca.	45,00
Bruttogrundfläche	310,20

9.5 Wohnfläche

Mir lag eine Wohnflächenberechnung vor. Diese ist im Hinblick auf die Bruttogrundfläche plausibel.

Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Werte.

Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche

ERDGESCHOSS	m ²	m ²
Wohnen	30,30	
Essen	12,30	
Küche	10,50	
Windfang	7,70	
Diele	6,00	
WC	1,90	
Summe Erdgeschoss	68,70	68,70
Dachgeschoss		
Zimmer	14,30	
Zimmer	17,00	
Zimmer	16,10	
Bad	4,30	
Bad	8,20	
Flur	5,20	
Summe Dachgeschoss	65,10	65,10
Spitzboden		
Zimmer	25,20	
Summe Spitzboden	25,20	25,20
Nutzfläche Keller ca.	69,50	69,50
	0,00	0,00
Fläche gesamt		228,50

Im Bereich Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden sind insgesamt:

$68,70 \text{ m}^2 + 65,10 \text{ m}^2 + 25,20 = 159,00 \text{ m}^2$ Wohnfläche vorhanden. Dies ist für ein Haus in dieser Lage eine gut marktgängige Größe.

Im Spitzbodenbereich habe ich die Fläche durch ein Aufmaß ermittelt, dieser Bereich ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.

Die Terrasse war in der Flächenberechnung aus der Bauakte zum Teil angesetzt, das halte ich für ein solches Objekt nicht für angemessen.

Wie bereits dargestellt, ist das eine „Zimmer“ im Spitzboden baurechtlich nur ein Abstellraum. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist vermutlich nicht zulässig. Da der Raum gut nutzbar ist und auch Abstellräume innerhalb der Wohnung mit zur Wohnfläche zählen, habe ich den Bereich im Rahmen der Wohnfläche berücksichtigt.

Das Haus verfügt über folgende lichte Höhen:

Keller	2,31 bzw. 2,38 m
Erdgeschoss	2,45 m
Dachgeschoss	2,42 m
Dachboden	2,32 m im Firstbereich

Der Keller hat eine überdurchschnittliche Höhe für eine Doppelhaushälfte dieses Baujahres.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 74 Prozent.

Dies ist für ein solches Objekt ein durchschnittlicher Wert.

Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche

BAUTEIL	WOHNFLÄCHE/ NUTZFLÄCHE m ²	BGF m ²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Erdgeschoss	68,70		
Dachgeschoss	65,10		
Spitzboden	25,20		
Keller	69,50		
Gesamt	228,50	310,20	0,74

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Für diese Nutzung hat das Objekt eine in etwa durchschnittliche Grundrissgestaltung und eine im Wesentlichen durchschnittliche Ausstattung.

Insgesamt verfügt das Haus im Bereich Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden über 5 Zimmer bzw. Räume, Flure, Küche, Gäste-WC, zwei Bäder und Terrasse. Im Keller gibt es einen weiteren wohnlich ausgebauten Hobbyraum mit 24,38 m² Nutzfläche. Im Keller gibt es genügend Abstellfläche. Zwischen Küche und Wohn-/Essbereich gibt es eine Durchreiche.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten des Hauses sind durchschnittlich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um ein überwiegend ansprechendes Haus handelt, das nach Renovierung und ggf. kleineren Grundrissänderungen übliche Wohnbedürfnisse in dieser Lage im Billstedt noch gut befriedigt. Für eine Familie mit zwei Kindern ist das Haus groß genug.

Ich weise darauf hin, dass die in der Anlage beigefügten Grundrisse nicht örtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert worden sind. Bei den Grundrissen aus der Bauakte handelt es sich um die Grundrisse des Nachbarhauses 2 a. Andere Grundrisse liegen mir leider nicht vor. Die Grundrisse sind nur im Hinblick auf Konstruktion und Wandstärken verwendbar. Die dem Gutachten beigefügte Wohnflächenberechnung ist jedoch für das Haus 2 b.

10. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft. Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche baujahrstypische Verhältnisse einer solchen Doppelhaushälfte aus den 80-er Jahren.

11. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft. Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Bewirtschaftungskosten eines solchen Gebäudes. Auch liegt mir kein Energieausweis vor.

12. Bodenwert

12.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

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

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 Einzelfalles zu wählen.

12.2 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.

12.3 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.

Richtwert 01156272: Richtwert für 1.000 m² große Doppelhaushälftengrundstücke € 560 je m² Grundstücksfläche.

Die Richtwertzone umfasst den Bereich der südlichen Straßenseite und hat die Bezeichnung Wittdüner Weg 5. Andere Bodenrichtwertzonen haben ein vergleichbares Preisniveau.

Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2022. Zum Bewertungsstichtag halte ich einen etwas reduzierten Bodenrichtwert in Höhe von € 500 je m² für marktgerecht.

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 Grundstücksgröße von 308 m² ist der obige Bodenrichtwert in Höhe von € 500 je m² somit wie folgt umzurechnen:

Grundstücksgröße	308 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,3647
Grundstücksgröße	1.000 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,0000

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: (1,3647/1,0000) = 1,3647.

Somit ergibt sich ausgehend von dem Bodenrichtwert in Höhe von € 500 je m² ein größenangepasster Bodenwert in Höhe von:

€ 500 * 1,3647 = € 682,35. Ich halte keine weiteren Zu- oder Abschläge für angemessen.

Somit ergibt sich: € 682,35 je m² * 1,00 = € 682,35 je m².

Ausgehend von einer Größe von 308 m² ergibt sich somit ein angepasster Bodenwert in Höhe von:

€ 682,35 * 308 m² = € 210.164¹. Dieser Betrag wird im Rahmen der folgenden Bewertung als Bodenwert angesetzt.

13. Sachwert

13.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ältere Doppelhaushälfte. 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 Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 210.164, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 4.203 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 29,49 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 123.946. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 86.218. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts haben, als es der absolute Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 4,10 Prozent auf den Ertragswert.

13.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010

Ergänzend zu der Sachwertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung gilt seit Ende 2012 die Sachwertrichtlinie. Hier 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.

Die Sachwertrichtlinie ist meines Erachtens relativ praxisfremd, weil sie 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 Sachwertrichtlinie gesetzt werden.

Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es zwar Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, 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 unter Anwendung der Sachwertrichtlinie 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.

Der Begriff des vorläufigen Sachwertes wird sogar in der Sachwertrichtlinie unter der Ziffer 4. so verwendet. Auch im steuerlichen Bewertungsgesetz wird in § 189 (3) BewG deutlich, dass es sich nur um einen vorläufigen Sachwert handelt.

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.

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 ermittelt¹.

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 auszugehen².

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 Wittdüner Weg 2 b und der guten konjunkturellen Lage zum Bewertungsstichtag halte ich insgesamt einen Zuschlag von rund 10 Prozent auf die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten für marktgerecht.

Dies ergibt dann einen Anpassungsfaktor von 1,10.

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 Doppel- und Reihenendhäuser (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

¹ 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.

² Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 1553.

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 1,10 für angemessen. Dies entspricht dann Baukosten je m² in Höhe von:

$$1,10 * € 1.662 = € 1.828 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,10 * € 2.886 = € 3.175 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.700 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten.

Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt.

Dieser Ansatz liegt rund 7,00 Prozent unterhalb der Neubaukosten in Höhe von € 1.828 je m² Bruttogrundfläche für ein durchschnittliches Haus. Der Wert berücksichtigt, dass es sich nicht um ein neues Haus, sondern um ein 1986 errichtetes Gebäude handelt.

Für sonstige baulichen Anlagen (Kamin, Sauna und Carport) habe ich einen pauschalen Zuschlag (Zeitwert) in Höhe von € 7.500 berücksichtigt.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2022. Als Baupreisindex wird deshalb ein Ansatz von rund 113 gewählt.

13.3 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 80 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1986 haben die Baulichkeiten Wittdüner Weg 2 b am Bewertungsstichtag im Jahre 2022 ein Alter von rund 36 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 überdurchschnittlichen Restnutzungsdauer. Grund hierfür ist die Größe und der Zustand. Das Haus hat zudem eine ansprechende Architektur. Der Anbau 2001 ist architektonisch gut gelungen.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 45 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 35 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 43,75 Prozent aus. Dies erscheint hier marktgerecht.

Um meine obige Einschätzung der Restnutzungsdauer noch nachvollziehbarer zu machen, wird nachfolgend als Plausibilitätsbetrachtung eine rechnerische Bewertung der einzelnen Einflusskriterien auf die Restnutzungsdauer vorgenommen.

In der Praxis liegen Restnutzungsdauern von Bestandsobjekten in etwa zwischen 20 und 70 Jahren. Dies betrifft jedenfalls übliche Wohnimmobilien, bei anderen Objekten gibt es auch andere wirtschaftliche Restnutzungsdauern.

Objekte mit kürzeren Restnutzungsdauern sind in der Regel Abbruchobjekte, bei denen noch eine längere Zeit „gewartet“ werden muss, bis die Mieter alle ausgezogen oder umgesiedelt worden sind. Restnutzungsdauern von mehr als 60/70 Jahren haben eigentlich nur neuwertige Objekte.

Bei gebrauchten Bestandsobjekten liegt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meist zwischen 40 und 50 Jahren, die gilt relativ unabhängig vom Baujahr.

Nimmt man eine übliche durchschnittliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren für ein gebrauchtes Durchschnittsobjekt an, so stellen 20 und 70 Jahre die jeweiligen Endwerte der Schwankungsbreite um die durchschnittliche Restnutzungsdauer dar.

Werte am Anfang und Ende der Spanne sind in der Praxis relativ selten und haben dann außergewöhnliche Umstände als Ursache.

Um die Einordnung des Bewertungsobjekts in diese Spanne der Restnutzungsdauern nachvollziehbar durchzuführen, nehme ich nachfolgend eine Wohnwertermittlung in Anlehnung an das Marktwertverfahren des Kieler Sachverständigen Hauke Petersen¹ vor.

Ein solches Verfahren berücksichtigt die üblichen Beurteilungskriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in Hinblick auf das Gebäude. Grundlage der Einordnung ist eine Bewertung anhand des gut nachvollziehbaren Systems der Schulzensuren. Um eine solche Bewertungsmethode rechnerisch auswerten zu können, werden nachfolgend die Schulzensuren mit Punkten versehen.

So bedeutet eine 3 zum Beispiel „durchschnittlich“ und wird mit 5 Punkten bewertet. Für die Bewertung werden die Zensuren 1 bis 5, gleichbedeutend mit 9 bis 1 Punkten verwendet. Ich weise darauf hin, dass hierdurch nur normale Gegebenheiten erfasst werden können.

Insgesamt gibt es hier im Berechnungsmodell 10 Einflusskriterien auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, hierin sind zwei unterschiedliche Modernisierungskategorien enthalten.

Bei einer „1“ in der jeweiligen Kategorie gibt es 9 Punkte, diese werden mit der Gewichtung der Kategorie multipliziert und ergeben dann die berechneten Punkte des jeweiligen Kriteriums.

Nicht alle 10 Kriterien haben den gleichen Einfluss auf die Länge der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Insbesondere das Passen des Objekts zur Lage, die bauliche Ausnutzung, die Architektur und die Grundrissumstände sind bedeutsam. Hierbei handelt es sich in der Regel um wirtschaftlich bedeutsame „KO-Kriterien“.

Passt ein Objekt nicht mehr in die Lage, so ist die Restnutzungsdauer in der Regel kurz, auch wenn es gut modernisiert ist und auch andere Kriterien eher auf eine längere Restnutzungsdauer hindeuten.

Im Gegensatz zu einer Modernisierung, kann man hier einige der Einflussfaktoren auch durch bauliche Maßnahmen nicht verändern. Dies ist ein Grund für die unterschiedliche Gewichtung der Einflussfaktoren.

Im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Bewertung der Einflussumstände erreicht ein in allen restnutzungsdauerbeeinflussenden Kriterien durchschnittliches Gebäude (Schulzensur „3“= 5 Punkte) eine Gesamtpunktzahl von:

$$(100/9) * 5 = 55,55 = \text{rund } 55,6 \text{ Punkte.}$$

Versteht man die oben geschätzte durchschnittliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren ebenfalls als wirtschaftliche Restnutzungsdauer für ein in allen Kriterien durchschnittliches Objekt, kann dieses mit der Bewertungssumme von 55,6 Punkten gleichgesetzt werden.

Für „normale“ Gebäude schwanken in der Praxis die individuellen Werte einer solchen Analyse in der Regel in einem Bereich von 30 bis 80 Punkten.

Auf die obige Spanne entfällt somit ein Bereich von 50 Punkten. Ich halte es für angemessen, den Unter- und Obergrenzen der Spanne die nachfolgenden Punktwerte zuzuordnen, um eine konkrete Wertableitung möglich zu machen:

¹ Vgl. PETERSEN, H: Marktorientierte Immobilienbewertung, 4. Auflage 1999, S. 55 ff, und PETERSEN, H.: Marktwertverfahren, in: GuG 4/97 S. 206ff.

Untergrenze der Spanne: 55,6 Punkte – (50/2) Punkte = 30,6 Punkte (= 20 Jahre)
Obergrenze der Spanne: 55,6 Punkte + (50/2) Punkte = 80,6 Punkte (= 70 Jahre)

Für das zu bewertende Gebäude ergibt sich die nachfolgende Restnutzungsdauerermittlung:

Restnutzungsdauerermittlung des Bewertungsobjekts

Kriterien der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	Gewichtung	Bewertung 1 bis 5	Punkte max.	Berechnete Punkte
Gebäude passt zur Lage	0,15	3,0	15,00	8,33
Bauliche Ausnutzung des Grundstücks	0,15	2,0	15,00	11,67
Architektur und optisches Erscheinungsbild	0,10	3,0	10,00	5,56
Bauqualität	0,10	3,0	10,00	5,56
Grundrissgestaltung und lichte Höhe	0,15	2,5	15,00	10,00
Belichtung/Belüftung	0,05	3,0	5,00	2,78
Technische Modernisierungen	0,10	4,0	10,00	3,33
Energetische Modernisierungen	0,10	4,0	10,00	3,33
Bodenwertanteil Verkehrswert	0,05	3,5	5,00	2,22
Besondere Umstände	0,05	3,0	5,00	2,78
Summe	1,00	31,00	100,00	55,56

Hinweise zur vorstehenden Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Auch die Bewertung mit Schulzensuren hat selbstverständlich in Teilen subjektive Elemente in sich. Die Aufteilung in viele Einzelkriterien macht die Bewertung jedoch auch für Dritte gut nachvollziehbar.

Die Bewertung ist hier immer in Relation zum durchschnittlichen Gebäude zu verstehen. So ist zum Beispiel die Schulzensur „4“, ein Umstand, bei der das Kriterium für die Restnutzungsdauer etwas ungünstiger ist, als bei einem typischen Durchschnittsgebäude

Die obige Ermittlung hat für das Bewertungsgebäude eine Gesamtpunktzahl von 55,56 Punkten ergeben.

Das Objekt liegt somit 55,56 Punkte - 30,6 Punkte = 24,96 Punkte oberhalb der Untergrenze der Spanne (20 Jahre).

Auf den Bereich zwischen Obergrenze der Spanne 70 Jahre und Untergrenze 20 Jahre entfallen insgesamt 50 Punkte.

Je Punkt somit ein Zeitraum von:

$$70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} = 50,00/50 = 1,00 \text{ Jahre.}$$

Das Bewertungsgebäude liegt somit 24,96 Punkte * 1,0000 = 24,96 Jahre oberhalb der Untergrenze der Spanne.

Rechnet man diesen Betrag der Untergrenze der Spanne hinzu ergibt sich eine Restnutzungsdauer:

$$20 \text{ Jahre} + 24,96 \text{ Jahre} = 44,96 \text{ Jahren.}$$

Diese so ermittelte Restnutzungsdauer weicht hier um 0,04 Jahre bzw. lediglich 0,09 Prozent von der von mir pauschal geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Höhe von 45 Jahren ab.

Dies erscheint hier angesichts der vorhandenen individuellen Gebäudeeigenschaften marktgerecht zu sein.

Abweichungen bei unterschiedlichen Verfahren sind durchaus üblich. Die geringe Abweichung zeigt hier die Plausibilität der ermittelten Werte.

Beide Verfahren haben eine gewisse Wertermittlungsgenauigkeit. In der Praxis ist es kaum möglich, die Restnutzungsdauer genauer als in Zwischenschritten von 5 Jahren zu schätzen. Alles andere ist eine Scheingenauigkeit, die nichts mit den tatsächlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt zu tun hat.

Ich halte auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dieser Plausibilitätsbetrachtung die von mir geschätzte Restnutzungsdauer von 45 Jahren hier für marktgerecht. Somit ist dann auch die angesetzte Alterswertminderung für das Sachwertverfahren in Höhe von 43,75 Prozent angemessen.

13.4 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 8. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

Der dort geschätzte Betrag (€ 25.000) wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung angesetzt.

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.

14. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kostengruppen"

Typbeschreibung:

Doppel- und Reihenendhäuser

Ausstattungsstandard BKI: mittlerer Standard

BKI

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2022 (mit Baunebenkosten) € je m ² Bruttogrundfläche (BGF)	1.700
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,10
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m ² BGF =	1.870
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag im Jahre 2022 (Basisjahr 2021 = 100)	113
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag € je m² BGF	2.113
 Bruttogrundfläche m ²	 310,20

	€
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag = BGF * Normalherstellungskosten	655.453
+ besondere Bauteile: Kamin, Sauna und Carport	0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	655.453
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 %
	0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	655.453
- Alterswertminderung	43,75 %
	286.761
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	368.692
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	25.000
- Sonstige Wertminderung Dachgeschoss	0
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 43,75 % Alterswertminderung.	18.435
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Kamin, Sauna und Carport	7.500
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungsstichtag	369.627
 + Bodenwert	 210.164
= Sachwert	579.791
 Sachwert rund	 580.000

Sachwert je m² Wohnfläche (159,00 m²): € 3.647,8

15. Ertragswert

15.1 Vorbemerkung

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

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt. Einfamilienhäuser sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte. Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund. Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt. So liegen die bei der Vermietung von Einfamilienhäusern erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m² Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m² Wohnfläche bei Einfamilienhäusern bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgersgewinn entsprechend höher. Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Einfamilienhäusern in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unvermietetes Objekt. Da für einen Selbstnutzer eines solchen Hauses auch die „ersparte“ Miete in einem Zusammenhang zum Verkehrswert steht, kann auch hier ein Ertragswert ausgerechnet werden. Zudem werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heute auch immer mehr Einfamilienhäuser vermietet.

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

15.2 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.

15.3 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 Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

15.3.1 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 einer älteren Doppelhaushälfte dieser Art.

15.3.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen.

Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen. Eine getrennte Vermietung ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich. Für den Keller wird kein gesonderter Mietertrag angesetzt.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	68,70	12,00	824	44,98
Dachgeschoss	65,10	11,00	716	39,08
Spitzboden	25,20	10,00	252	13,76
1 Carport á € 40,00			40	2,18
Gesamt	159,00		1.832	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 21.984	

15.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

15.4.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Häusern 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.

15.4.2 Instandhaltungskosten

Im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden folgende Instandhaltungskosten aufgrund von Erfahrungssätzen angesetzt.

Der Keller ist systematisch in den Ansätzen enthalten.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Instandhaltungskosten p.a. je m ² €	Gesamt €
Erdgeschoss	68,70	15,00	1.031
Dachgeschoss	65,10	13,00	846
Spitzboden	25,20	13,00	328
1 Carport á € 50,00			50
Gesamt	159,00		2.255

15.4.3 Verwaltungskosten

In der Praxis liegen die Verwaltungskosten in einem Bereich von 3-5 Prozent des Rohertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Doppelhaushälftenverwaltung pauschal Schätzwert	€	1.200
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	1.200

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 21.984 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit $(€ 1.200 / € 21.984) * 100 = 5,46$ Prozent.

Dies erscheint hier marktgerecht.

15.4.4 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.

15.4.5 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 Liegenschaftszinssatz 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. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen solchen Altbau mit Charme.

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 etwas unterdurchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 159,00 m² und der Grundrissgestaltung durchschnittlich
- das Haus hat eine durchschnittliche Architektur
- die Nachfrage nach solchen Häusern ist durchschnittlich

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften zum Bewertungsstichtag in etwa zwischen 1,0 und 2,0 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt im oberen 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 2020 wie folgt:

$$(4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0)/1.100})^{-0,282} \\ * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor (1,0)} \\ * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2022 } 0,33 \\ * \text{Stadtteilkfaktor (1,0)}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 680 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\text{€ } 680/1.100)^{-0,282}) * 1,0 * 0,33 * 1,0 = 1,65 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrsklasse, ausgehend von dem 01.01.2022.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind normalerweise deutlich geringere Zinssätze marktgerecht.

Aufgrund der Marktentwicklung am Bewertungsstichtag 22.09.2022 und der Eigenschaft „Doppelhaushälfte ohne Mietverhältnis“ halte ich einen Zuschlag von rund 0,25 Prozentpunkten hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 1,65 % + 0,25 % = 1,90 Prozent. Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Hinweis

Der Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses ergeben soll. Hierfür sind 282 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(1,16 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 2,3$$

Somit ergibt sich hier:

$$(1,16 * 1,65) - 2,3 = - 0,39 \text{ Prozent.}$$

Es ergibt sich ein geringer und vor allem negativer Liegenschaftszinssatz. Auch wenn die Formel nicht unbedingt für die Verkehrswertermittlung gedacht ist, zeigt das Ergebnis, dass in dieser Lage ein vergleichsweise geringer Zinssatz anzusetzen ist. Ein negatives Ergebnis ist im Hinblick auf das stark gestiegene Zinsniveau am Bewertungsstichtag keineswegs mehr marktgerecht.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 Prozent der Ertragswert berechnet.

15.5 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 8 dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 45 Jahren aus.

15.6 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Doppelhaushälfte	21.984		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	21.984		21.984
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2%	440	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	2.255	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	1.200	
Gesamt		3.895	3.895
Jahresreinertrag =			18.089
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (2,0 % von € 210.164)			4.203
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			13.886
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	45		
Liegenschaftszins von	2,0 %		
Vervielfältiger somit =	29,49		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	13.886,00	* 29,49 =	409.498
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			25.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			210.164
= Zwischensumme			594.662
- Wertminderung Räumung			0
- Wertminderung Erschließung			0
= Ertragswert			594.662
Ertragswert rund			595.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m² Wohnfläche	3.740		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	27,05-fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	17,72 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	35,34%		

16. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor. Selbst mit einer Auswertung der Kaufpreissammlung lässt sich hier häufig keine höhere Genauigkeit erreichen, weil Häuser dieser Art meist sehr unterschiedlich sind, sich in Größe und Zustand sehr unterscheiden, so dass eine statistische Vergleichswertermittlung meist eine hohe Unsicherheit hat, die sich dann in entsprechenden „schlechten“ Kennzahlen auszeichnet. Insbesondere Standardabweichung und Variationskoeffizient sind in der Regel hoch.

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

Hierfür stehen zwei Erkenntnisquellen des Gutachterausschusses zur Verfügung:

16.1 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser 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: 1986, Wohnfläche: 159,00 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke = € 470

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 (€ 470/630)^{0,6798} hier = € 0,82. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 36 Jahre: $1,09 - 0,003 \cdot 36 = 0,98$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 1986 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 ist hier ein Faktor von 0,966 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 308 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 308 = 0,96$.

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:
 (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2855}
 wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
 (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1824}
 wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
 (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,1772}
 wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,872

Für Endreihenhaus:
 (Wohnfläche / 120 m²)^{-0,2338}
 wenn Wohnfläche >= 260 m²: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(159,00 \text{ m}^2 / 120)^{-0,1824} = 0,95$.

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	2	0,30
Fenster und Außentüren	0,11	2	0,22
Innenwände und -türen	0,11	2	0,22
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	2,5	0,28
Fußböden	0,05	2	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,09	2	0,18
Heizung	0,09	3	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	2	0,12
Summe	1,00		2,38

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 2,38 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 \cdot 2,38 = 0,97$.

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 1,0.

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 1,0 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 0,91.

Stadtteilmfaktor: Stadtteil: Billstedt; Stadtteilmfaktor: 0,923

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 22.09.2022 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	0,82		
Altersfaktor	1,0	0,8200	36 Jahre
Baujahrsfaktor	0,966	0,7921	1986
Grundstücksgrößenfaktor	0,96	0,7604	308 m ²
Kellerfaktor	1,042	0,7923	
Garagenfaktor	1,0	0,7923	
Wohnflächenfaktor	0,95	0,7527	159,00m ²
Standardstufenfaktor	0,97	0,7301	
Ecklagefaktor	1,0	0,7301	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	0,7301	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,7520	
Geschossfaktor	1,0	0,7520	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,7520	
Solarenergiefaktor	1,0	0,7520	
Rechtsformfaktor	1,0	0,7520	Normaleigentum
Stellungsfaktor	0,91	0,6843	
Stadtteilmfaktor	0,923	0,6316	
Aktualisierungsfaktor	1,267	0,8002	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 0,8002. 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 * 0,8002 = € 4.285,07. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 159,00 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:

$159,00 \text{ m}^2 * € 4.285,07 = € 681.326$. Hiervon ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen.

Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 7.500 für sonstige bauliche Anlagen (Kamin, Sauna und Carport).

Somit ergibt sich dann:

$€ 681.326 - € 25.000 + 7.500 = € 663.826$.

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 sind immer Abzüge erforderlich, wenn ein Objekt eine erhöhte Individualität aufweist. Hier liegen (ohne eine Marktanpassung) der Sachwert, der Ertragswert und der mittelbare Vergleichswert anhand der Einstufung des Bewertungsobjekts in die entsprechende Lage- und Baujahrsklasse des Gutachterausschusses in etwa im gleichen Bereich.

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 solches Haus nach der Wohnfläche, der Bodenwert ist unbedeutend, sofern das Grundstück groß genug ist. Ich halte für eine Plausibilisierung einen Abschlag von rund 10 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich dann:

$€ 663.826 * 0,90 = € 597.443$.

16.2 Mittelbare Vergleichspreise

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

- Mäßige Lage: Baujahr bis 1980-1989: Mittelwert € 4.773 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2022 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2021. Hier gab es 10 Verkäufe zwischen € 4.034 und € 5.524 je m² Wohnfläche. Reihenhäuser hatten in einer solchen Lage- und Baujahrgruppe 2021 einen Durchschnittspreis von € 4.194 je m² Wohnfläche. Systematisch ist eine Doppelhaushälfte mit kleinem Grundstück zwischen den obigen Werten einzustufen.

Die Preise des Gutachterausschusses beziehen sich systematisch auf Mitte 2021. Es ist grundsätzlich ein Zeitabschlag vorzunehmen, da sich die Marktverhältnisse deutlich verschlechtert haben.

Ich halte in Anlehnung an die obigen Vergleichszahlen und der Größe, Art und Ausstattung des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale und des recht kleinen Grundstücks zum Bewertungsstichtag einen Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 3.900 je m² Wohnfläche für marktgerecht.

Lage und Baujahr sind bereits berücksichtigt worden. Hier waren keine Zu- oder Abschläge mehr erforderlich. Hinzuzurechnen ist der Zuschlag für sonstige bauliche Anlagen.

Abziehen ist hier die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 25.000.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.900	
159,00 m ² Wfl. * € 3.900 =	620.100
+ Kamin, Sauna und Carport	7.500
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-25.000
Vergleichswert	602.600
Vergleichswert rund	603.000

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 in Billstedt insgesamt 101 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Durchschnittskaufpreis lag bei € 524.000.

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Billstedt ist kleiner, älter und liegt meist in einer schlechteren Lage. Ein deutlich oberhalb dieses Durchschnittspreises liegender Vergleichswert ist für das Bewertungsobjekt angemessen und marktgerecht.

17. Zusammenfassende Übersicht

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

17.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	308 m ²
Bodenrichtwert je m ²	500 €
Bebaute Fläche	90,10m ²
Wohnfläche	159,00 m ²
Bruttogrundfläche	310,20 m ²
Baumängel und Bauschäden	25.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,10
Baupreisindex am Stichtag	113
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.700 €
Alterswertminderung	43,75 %
Baunebenkosten	0 %
Rohertrag jährlich	21.984 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	17,72 %
Liegenschaftszinssatz	2,0%
Restnutzungsdauer	45 Jahre

17.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
30	Sachwert rund	580.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.646	
	Bodenwertanteil 36,24%		
36	Ertragswert	595.000	102,59%
	= je m ² Wohnfläche	3.740	
	Bodenwertanteil 35,32%		
40	Vergleichswert anhand Daten Gutachterausschuss	603.000	103,97%
	= je m ² Wohnfläche	3.792	
	Bodenwertanteil 34,85%		
31	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	597.443	103,01%
	= je m ² Wohnfläche	3.758	
	Bodenwertanteil 35,32%		

17.3 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen und die Marktanpassung sind die Werte um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen.

Die Werte sind somit hier um insgesamt € 25.000 erhöht worden.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
30	Sachwert rund	605.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.646	
	Bodenwertanteil 34,74%		
36	Ertragswert	620.000	102,48%
	= je m ² Wohnfläche	3.740	
	Bodenwertanteil 33,90%		
40	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschuss	628.000	103,80%
	= je m ² Wohnfläche	3.792	
	Bodenwertanteil 33,47%		
31	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	622.443	102,88%
	= je m ² Wohnfläche	3.758	
	Bodenwertanteil 33,90%		

18. 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 Einfamilienhäuser 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 konkrete Höhe des Abschlages vom ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

- 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

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 159,00 m² für die Lage etwas überdurchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 580.000 für Billstedt schon im oberen Bereich.
- Das Objekt liegt in mäßiger Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 36,24 Prozent durchschnittlich.

In der Summe liegen Kriterien für einen kleinen Marktanpassungszuschlag vor.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 620.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 2,48 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 605.000 und einem Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 628.000 liegt die Abweichung bei 3,8 Prozent.

In Bezug auf den Wert nach dem Marktwertverfahren (€ 622.443) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 2,88 Prozent¹.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(2,88 \% + 2,48 \% + 3,8 \%) / 3 = 3,05 \%$$

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

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

Somit ergibt sich: € 605.000 * 1,0300 = € 623.150. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 623.150 - € 25.000 = € 598.150 = \text{rund } € 600.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 3.774.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt besteht zurzeit eine sehr gute Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete. Bei einem kaum vorhandenen Angebot sind die Preise hoch. Dies gilt insbesondere für charmante Objekte, die für eine Familie groß genug sind.

Interessant macht das Objekt vor allem die gute Lage, eine passable Größe und eine ansprechende Architektur. Es befindet sich im Hinblick auf das Durchschnittsbaujahr 1986 in einem knapp durchschnittlichen Zustand. Je nach Anspruch des Folgenutzers könnten hier dennoch nicht unerhebliche Renovierungskosten entstehen.

s handelt sich um eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986.

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

Durch gestiegene Zinsen und stark ansteigende Heizkosten hat sich in den letzten Monaten die Marktsituation für solche Häuser verändert.

Nur mit einem hohen Eigenkapitalanteil ist ein solches Haus noch zu erwerben. Die Prüfung der Beleihungsfähigkeit ist deutlich strenger geworden.

Dies hat den Interessentenkreis bzw. den Kreis, der Käufer, die finanziell in der Lage sind, ein solches Objekt zu erwerben, entsprechend reduziert.

Insbesondere kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Preissteigerungen der Jahre 2020 und 2021 sich fortsetzen werden. Auch bei reduzierter Interessentenzahl ist die Nachfrage nach einem solchen noch gegeben.

Bei einem Kaufpreis für das Objekt in Höhe von € 600.000 zuzüglich der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 25.000 = € 625.000 und Kaufnebenkosten in Höhe von rund 12 Prozent ergibt sich für einen Käufer ein Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von € 700.000.

Bei einem Anteil von rund 20 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,8 * € 700.000 = € 560.000$ finanziert werden. Bei 4 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 2.800. Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 500 anfallen. Dies wären dann € 3.300 als Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine hohe Belastung für ein solches Objekt.

Allein die Zinsen liegen bei € 1.866,67 im Monat.

Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 11,74 je m² Wohnfläche im Monat. Die Zinsbelastung liegt schon oberhalb des von mir geschätzten Rohertrages des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 1.832.

Ein höherer Verkehrswert ist bei den derzeitigen Zinsen und der restriktiven Beleihungswertprüfung der Banken nicht marktgerecht.

Auch zahlt ein Käufer für ein solches Objekt im Monat nicht deutlich mehr, als was an Miete anfällt.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil beträgt € 146.720, auch dies ist ein Betrag, den viele Interessenten in Billstedt heute nicht mehr aufbringen können.

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:

Wittdüner Weg 2 b
Doppelhaushälfte

in 22117 Hamburg-Billstedt

zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2022 auf

€ 600.000¹

Ermittelte Vergleichszahlen²: Bezugsgröße Verkehrswert

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	33,63%
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	42,21%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	2,89%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	28,43-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (159,00 m ²) = rund:	€ 3.931 je m ²

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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 19.01.2023

Hauke Kruse

¹ In Worten: Sechshunderttausend.

² Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

19. Verzeichnis der Anlagen

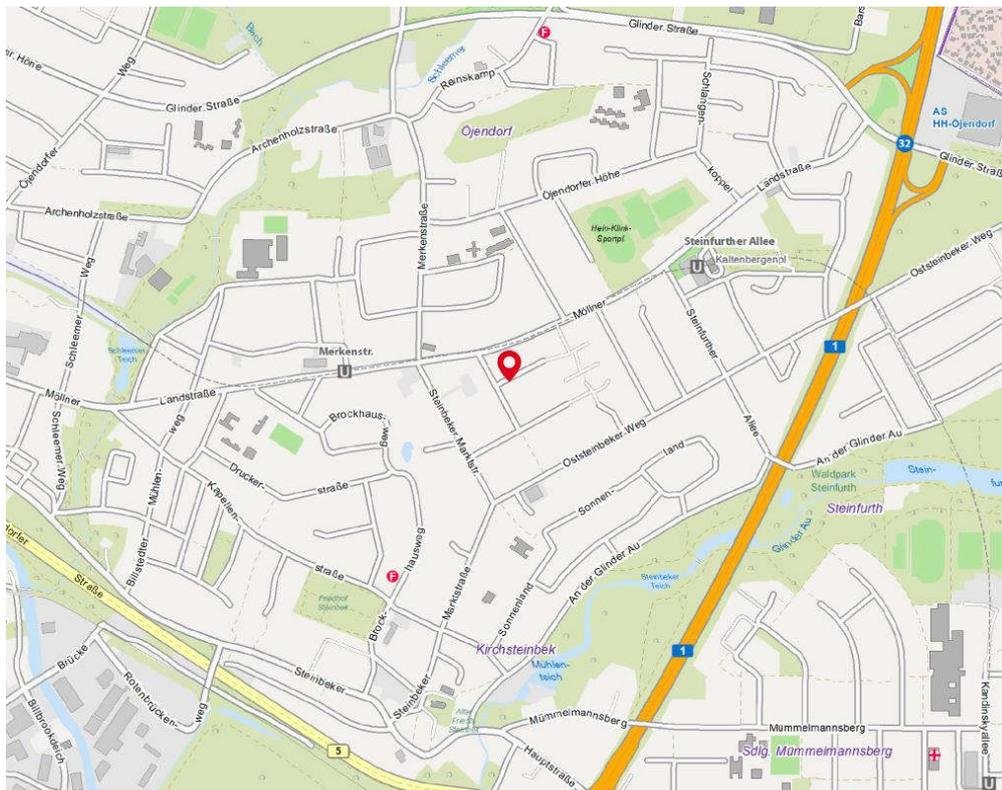
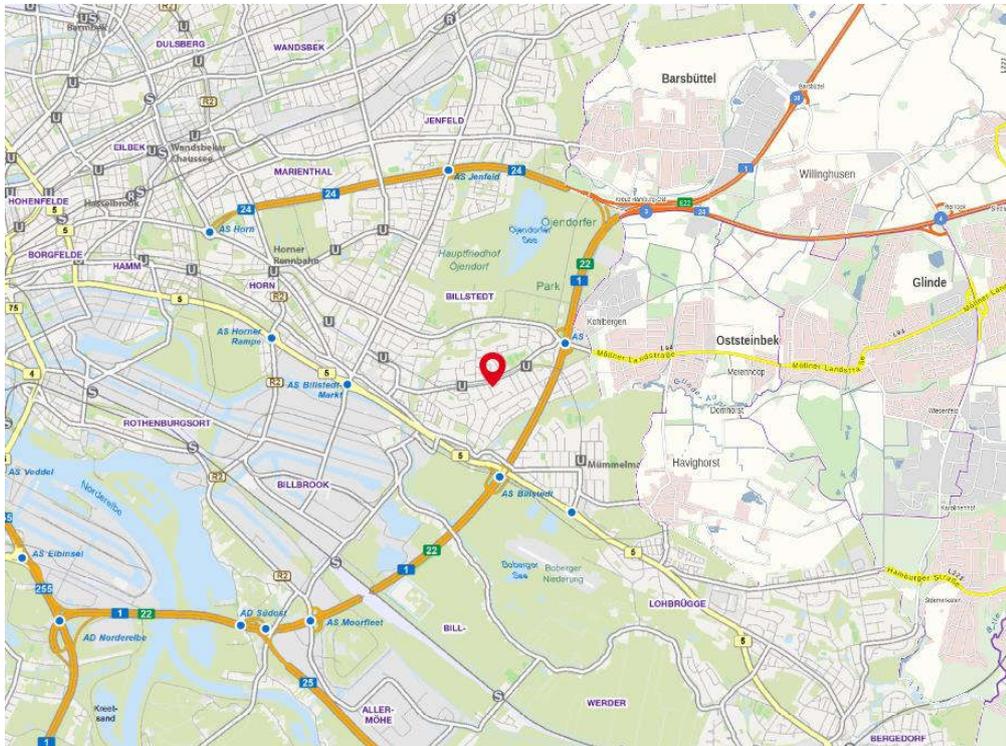
I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte und bebaute Fläche (unten) -----	2
III.	Luftbild-----	3
IV.	Objektfotos I-----	4
V.	Objektfotos II-----	5
VI.	Objektfotos III-----	6
VII.	Objektfotos IV-----	7
VIII.	Objektfotos V -----	8
IX.	Objektfotos VI-----	9
X.	Objektfotos VII-----	10
XI.	Objektfotos VIII-----	11
XII.	Objektfotos IX-----	12
XIII.	Objektfotos X -----	13
XIV.	Schnitt -----	14
XV.	Ansichten I-----	15
XVI.	Ansichten II-----	16
XVII.	Grundriss Keller (seitenverkehrt) -----	17
XVIII.	Grundriss Erdgeschoss (seitenverkehrt)-----	18
XIX.	Grundriss Dachgeschoss (seitenverkehrt) Duschbad fehlt-----	19
XX.	Wohnflächenberechnung -----	20
XXI.	Nutzflächenberechnung, Berechnung GRZ, GFZ/Umbauter Raum -----	22
XXII.	Anliegerbescheinigung -----	23
XXIII.	Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster -----	24
XXIV.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis-----	25
XXV.	Liegenschaftskataster -----	26

HAUKE | KRUSE

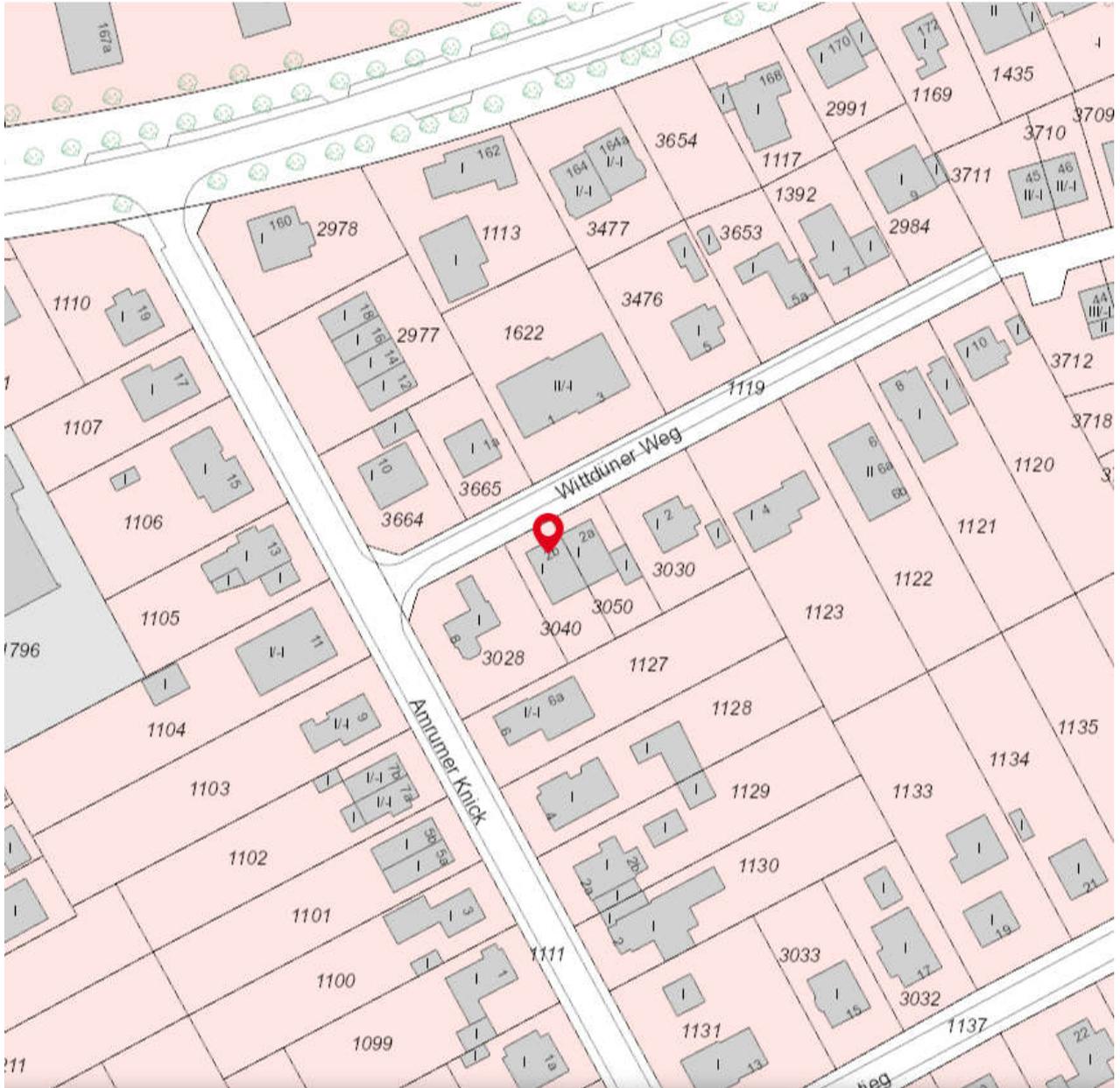
SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

XXVI.	Auszug aus dem Bebauungsplan Billstedt 14 mit Legende -----	27
XXVII.	Bodenrichtwertauskunft -----	28

I. LAGEPLÄNE



II. LIEGENSCHAFTSKARTE UND BEBAUTE FLÄCHE (UNTEN)



III. LUFTBILD



IV. OBJEKTFOTOS I



Ansicht Straßenseite Nordwesten



Ansicht Rückseite Südosten mit Terrasse

V. OBJEKTFOTOS II

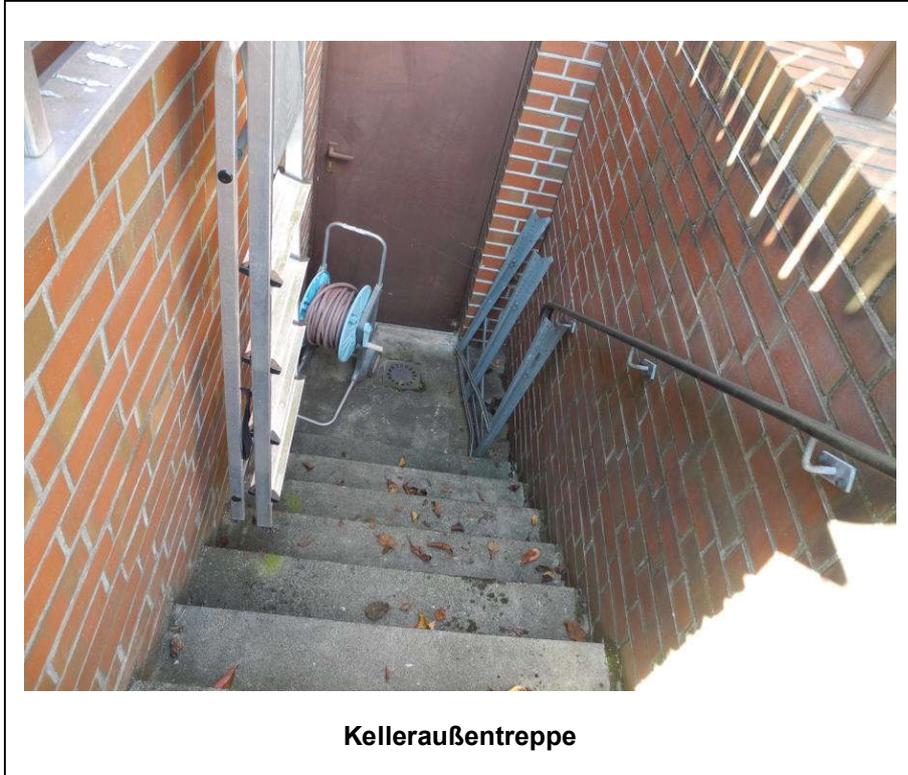


Garten hinter dem Haus



Gartenhaus

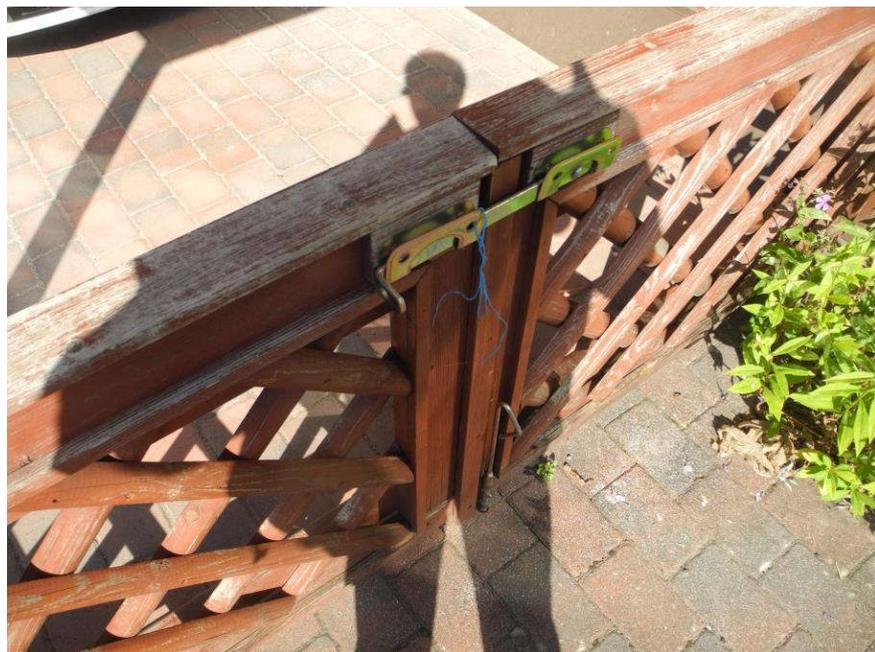
VI. OBJEKTOTOS III



VII. OBJEKTFOTOS IV



Überdachung Carport



Einfahrtspforte zum Carport

VIII. OBJEKTOTOS V



Detail Fassade mit Sockel



Detail Dachgauben, Dachdeckung und Markise Rückseite

IX. OBJEKTFOTOS VI



Treppe zum Hauseingang



Wittdüner Weg vor dem Haus

X. OBJEKTFOTOS VII



Sauna im Keller



Beispiel Kellerraum



Beispiel Kellerraum



Heizungsanlage im Keller



Waschküche im Keller



Sicherungsverteilung im Keller

XI. OBJEKTOTOS VIII



Kellerflur mit Kellertreppe



Geschosstreppe vom EG zum DG



Beispiel Fenster DG



Beispiel Fußboden/Heizkörper DG



Duschbad/WC DG Bild 1



Duschbad/WC DG Bild 2

XII. OBJEKTFOTOS IX



Vollbad/WC DG Bild 1



Vollbad/WC DG Bild 2



Geschosstreppe vom DG zum Boden



Zimmer Spitzboden



Beispiel Fenster Spitzboden



Gäste-WC EG

XIII. OBJEKTFOTOS X



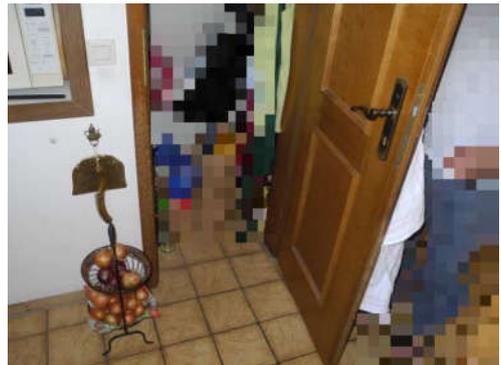
Küche EG Bild 1



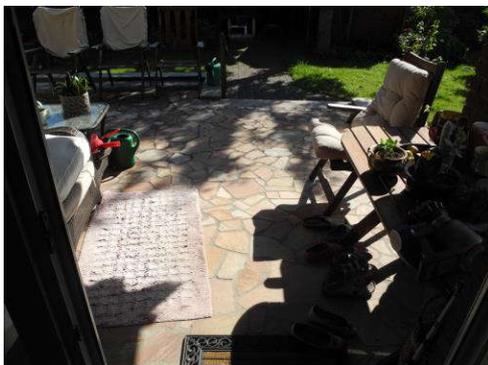
Küche EG Bild 2



Kamin im Wohnzimmer EG



Beispiel Innentür EG

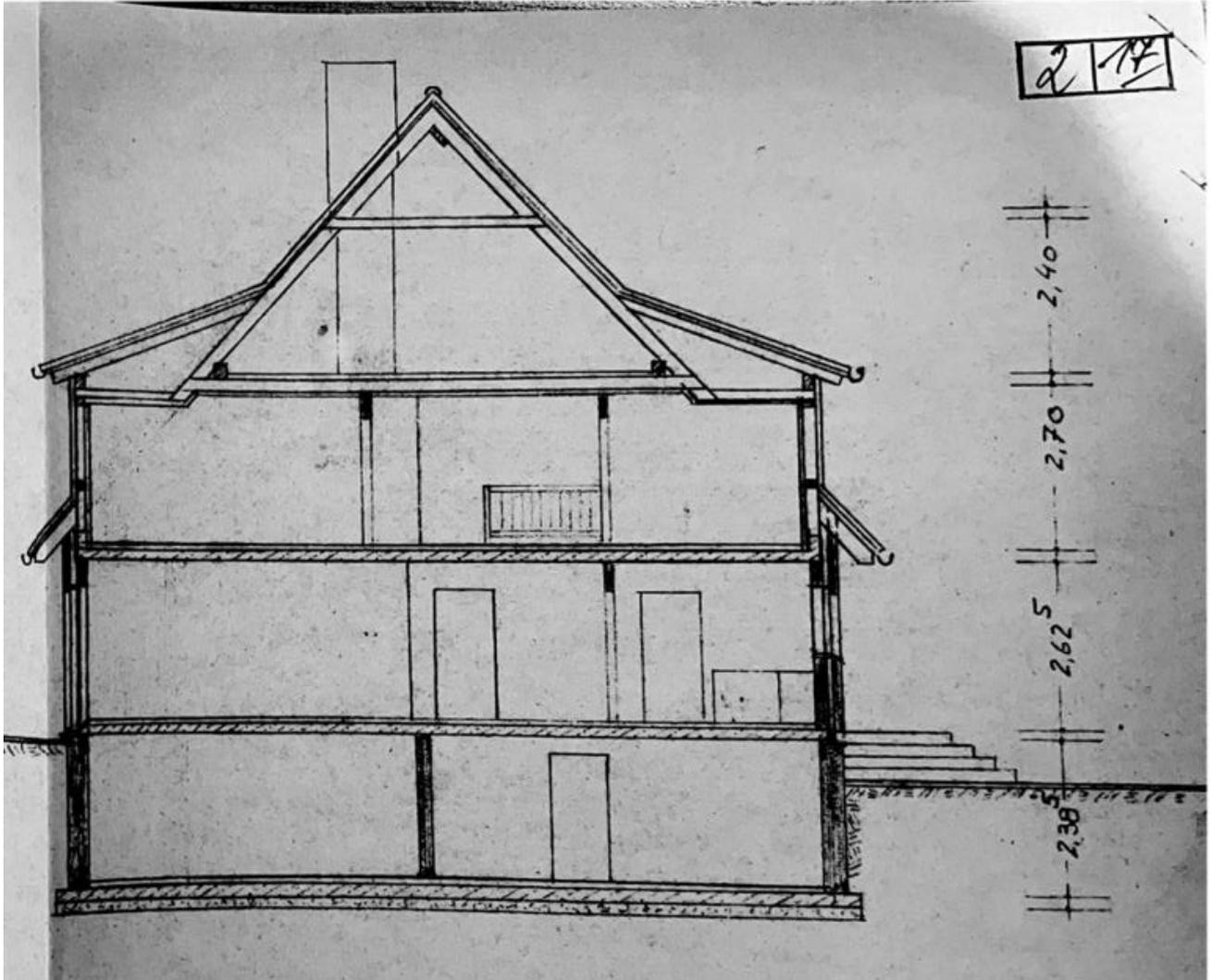


Terrasse auf der Rückseite Bild 1



Terrasse auf der Rückseite Bild 2

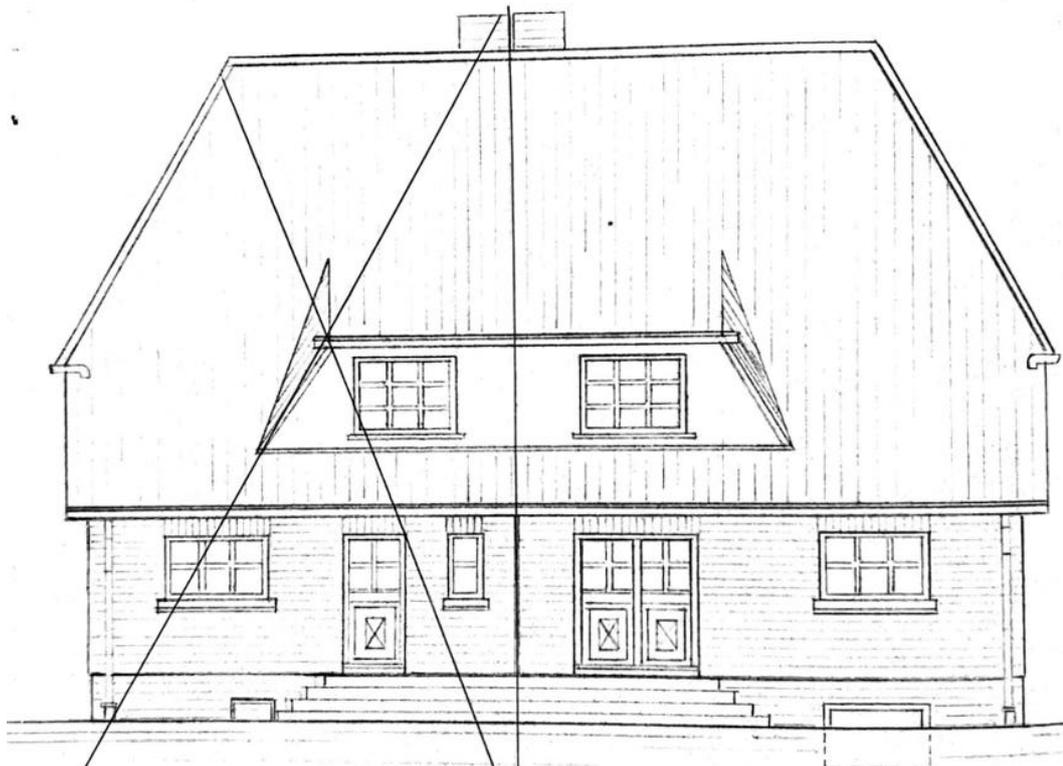
XIV. SCHNITT



XV. ANSICHTEN I

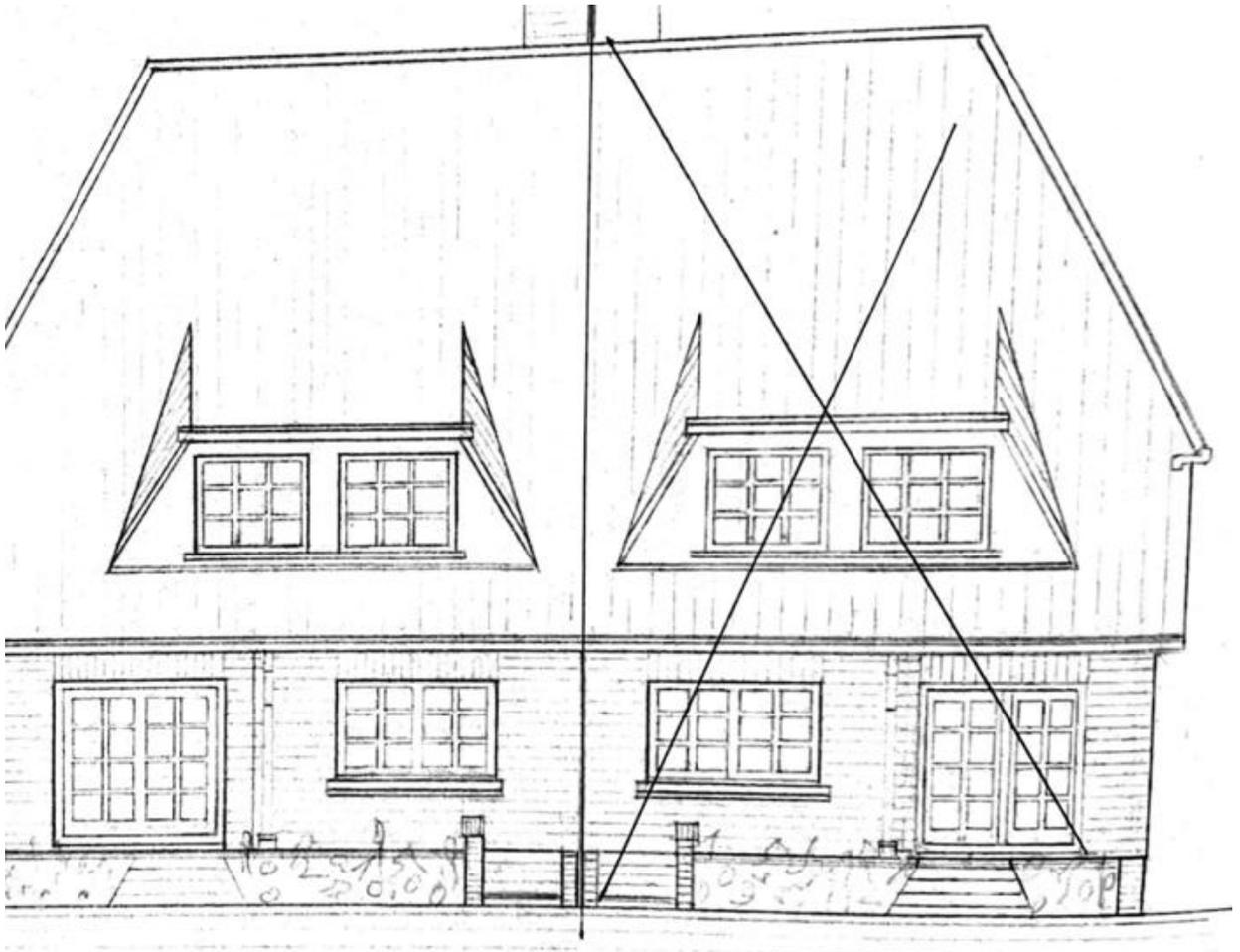


Giebelansicht Haus b

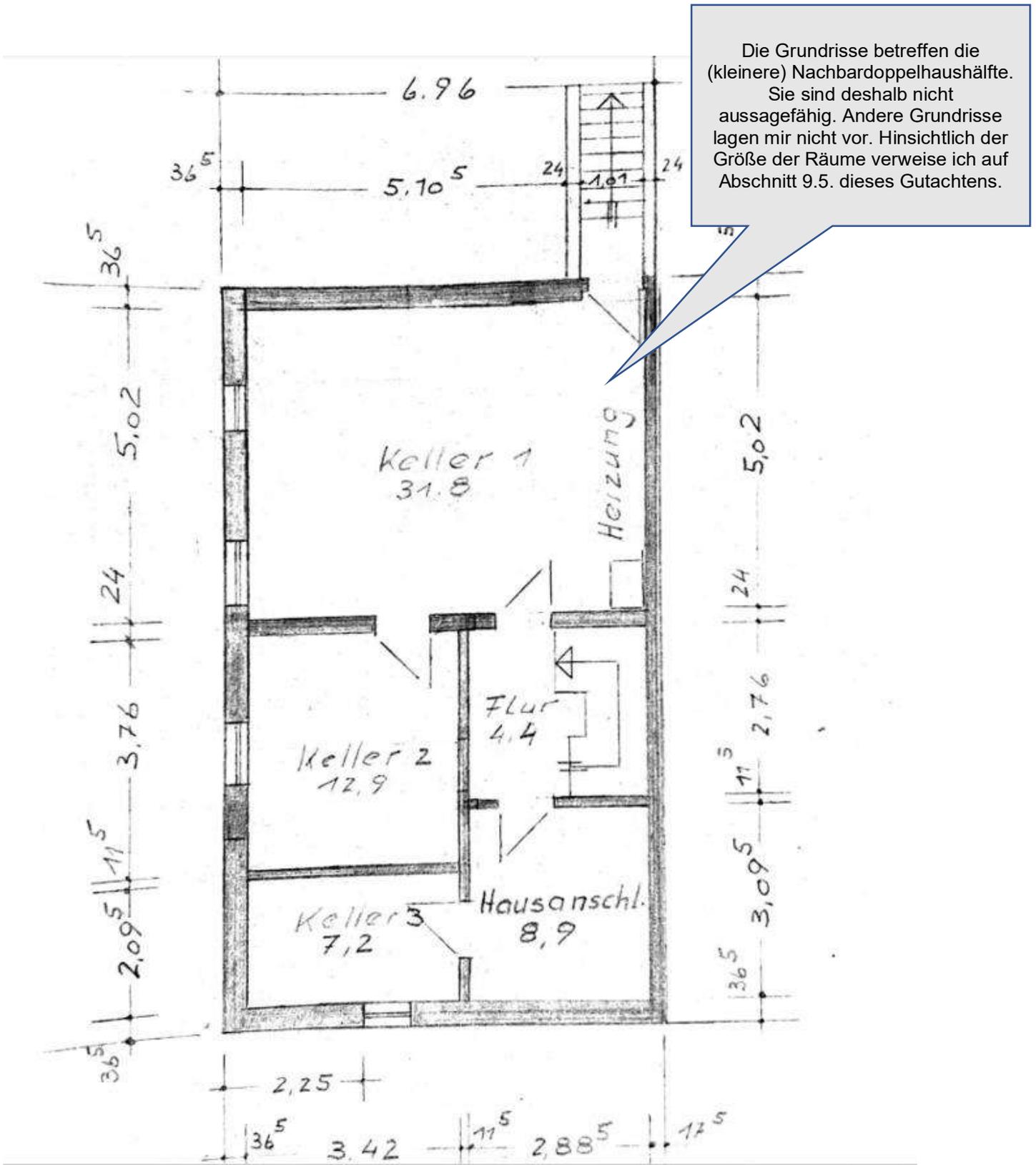


Straßenansicht

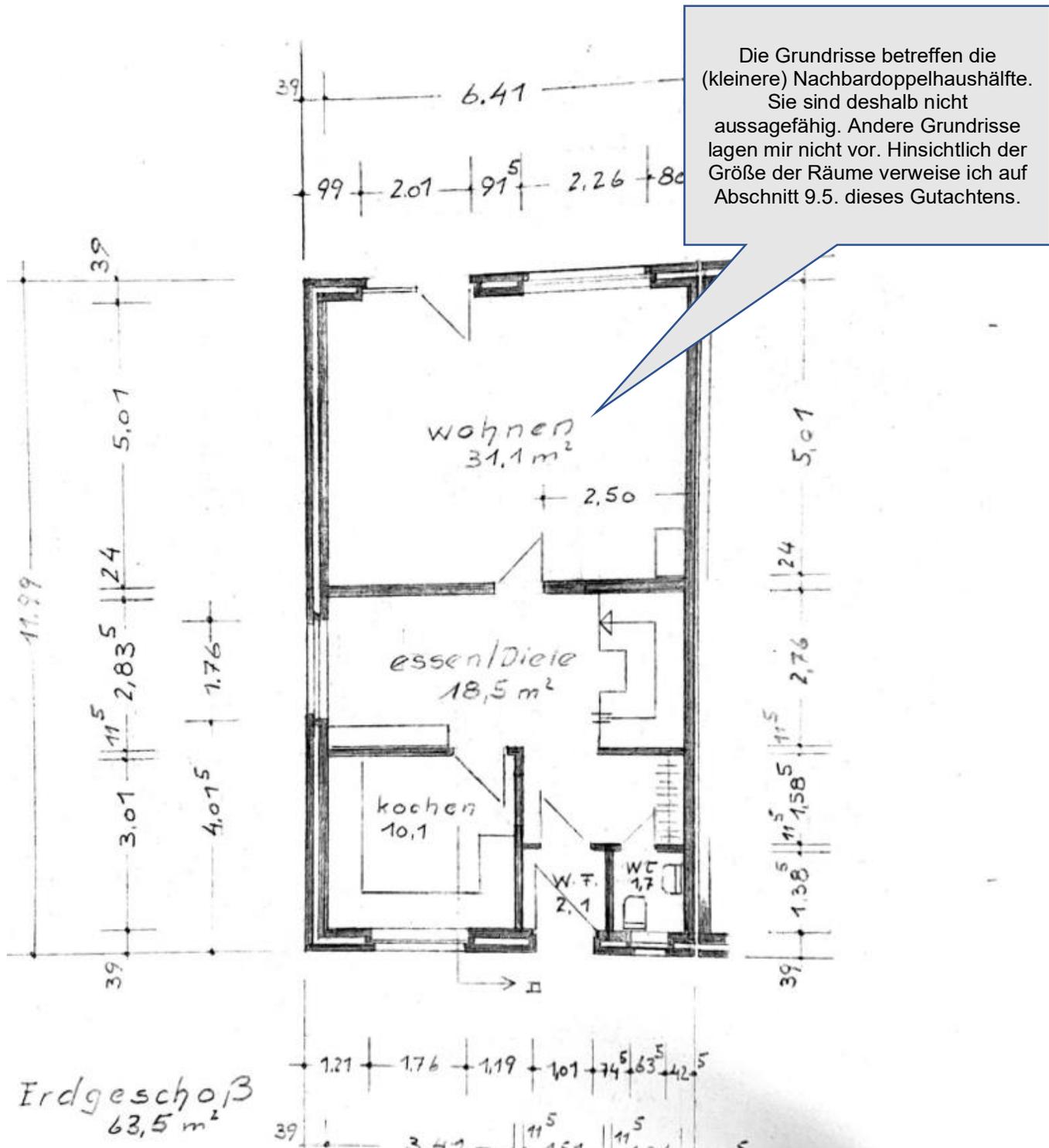
XVI. ANSICHTEN II



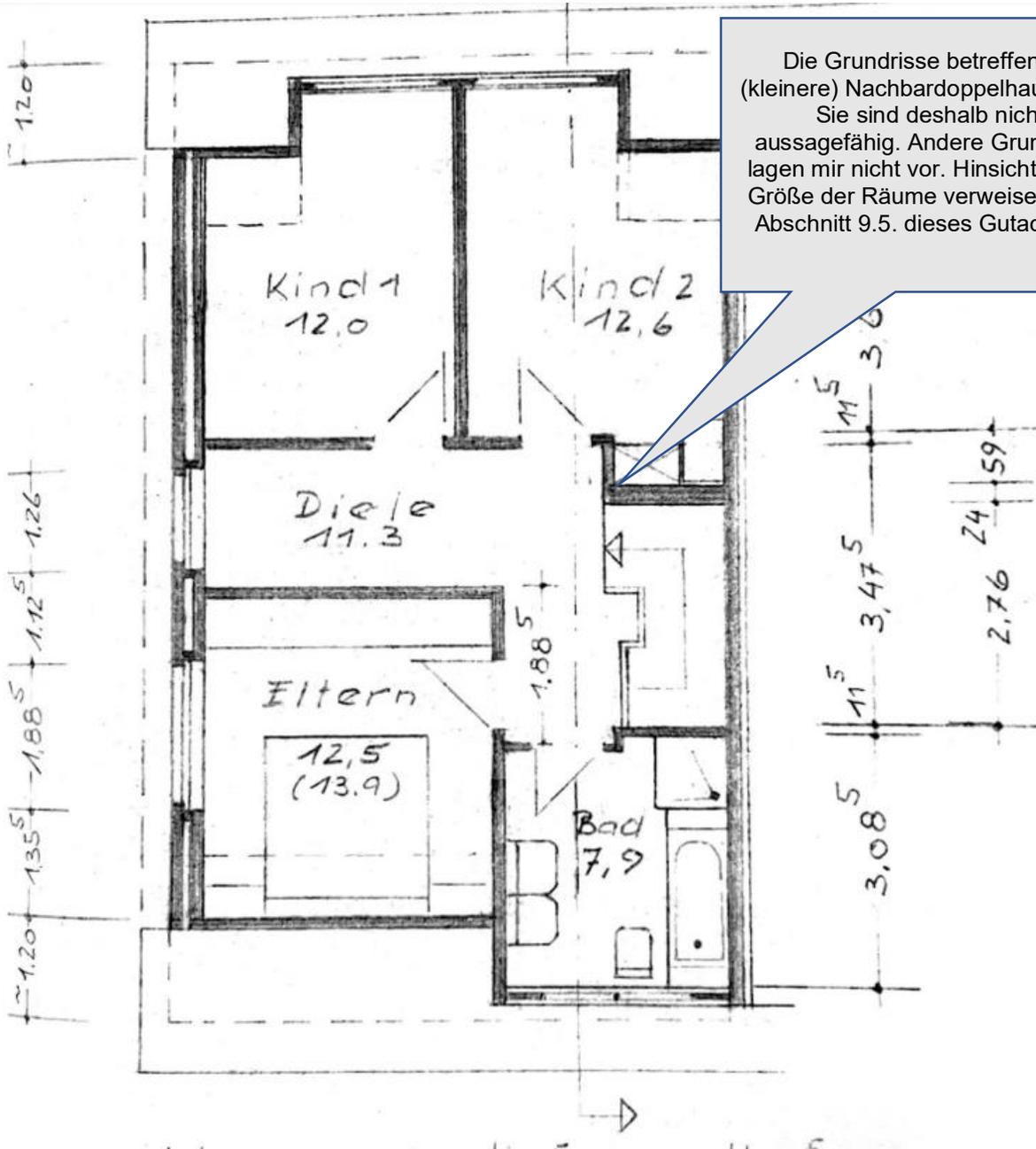
XVII. GRUNDRISS KELLER (SEITENVERKEHRT)



XVIII. GRUNDRISS ERDGESCHOSS (SEITENVERKEHRT)



XIX. GRUNDRISS DACHGESCHOSS (SEITENVERKEHRT) DUSCHBAD FEHLT



Die Grundrisse betreffen die (kleinere) Nachbardoppelhaushälfte. Sie sind deshalb nicht aussagefähig. Andere Grundrisse lagen mir nicht vor. Hinsichtlich der Größe der Räume verweise ich auf Abschnitt 9.5. dieses Gutachtens.

XX. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Bauvorhaben: Wittdöner Weg 2a, 2000 Hamburg 74

Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoß:

Wohnen:	3,76	.	4,46	=	16,77		
	3,65	.	3,835	=	13,40		
	0,385	.	0,87	=	0,33		
	0,24	.	3,285	=	<u>0,79</u>		
					31,29		
./. :	0,80	.	0,50	=	<u>0,40</u>		
					30,89	.	0,98 = = 30,3 m ²
essen:	4,16	.	3,01	.	0,98		= 12,3 m ²
kochen:	4,16	.	2,51	=	10,44		
	0,115	.	2,40	=	<u>0,28</u>		
					10,72	.	0,98 = 10,5 m ²
Windf.	3,135	.	2,51	.	0,98		= 7,7 m ²
Diele	3,885	.	1,51	=	5,87		
	0,115	.	2,51	=	<u>0,29</u>		
					6,16	.	0,98 = 6,0 m ²
WC:	1,26	.	1,51	.	0,98		= 1,9 m ²
Terr.	3,65	.	1,50	.	0,25		= 1,4 m ²
							<hr/>
							70,1 m ²
							Wohnfläche Erdgeschoß:

- 2 -

Beuvorhaben : Wittdüner Weg 26, 2000 Hamburg 74

Wohnflächenberechnung:

Obergeschoß:

kochen: $1,50 \cdot 3,26 = 4,89$

$2,26 \cdot 4,46 = \underline{10,08}$

$14,97$

./.
 $0,80 \cdot 0,50 = \underline{0,40}$

$14,57 \cdot 0,98 = 14,3 \text{ m}^2$

wohnen: $1,135 \cdot 5,71 = 6,48$

$2,40 \cdot 4,51 = \underline{10,82}$

$17,30 \cdot 0,98 = 17,0 \text{ m}^2$

Eltern: $4,185 \cdot 3,66 = 15,32$

$0,625 \cdot 1,76 = \underline{1,10}$

$16,42 \cdot 0,98 = 16,1 \text{ m}^2$

Bad: $3,51 \cdot 1,26 \cdot 0,98$

$= 4,3 \text{ m}^2$

Bad: $2,26 \cdot 3,51 = 7,93$

$1,135 \cdot 0,385 = \underline{0,44}$

$8,37 \cdot 0,98 = 8,20 \text{ m}^2$

Flur: $3,01 \cdot 0,26 = 3,79$

$1,135 \cdot 0,75 = 0,85$

$1,385 \cdot 0,50 = \underline{0,69}$

$5,33 \cdot 0,98 = \underline{5,2 \text{ m}^2}$

Wohnfläche Obergeschoß $65,1 \text{ m}^2$

Eine Küche gibt es hier nicht

XXI. NUTZFLÄCHENBERECHNUNG, BERECHNUNG GRZ, GFZ/UMBAUTER RAUM

-3-

Vorhaben: Wittdüner Weg 26, 2000 Hamburg 74

Nutzfläche Keller:

Heizung:	4,47	.	3,76		=	16,8 m ²
	./.	0,80	.	0,50	./.	<u>0,4 m²</u>
						16,4 m ²
Keller:	3,97	.	3,545		=	14,1 m ²
Heusarbeit:	5,645	.	4,17	.	0,98	= 23,1 m ²
Hausanschlüsse:	3,135	.	3,895		=	12,2 m ²
Flur:	2,51	.	1,51	.	0,98	<u>= 3,7 m²</u>
					Nutzfläche Keller	= 69,5 m ²

Zusammenstellung:

Wohnfläche Erdgeschoß	=	70,1 m ²
Obergeschoß	=	<u>65,1 m²</u>
Wohnfläche insges.	=	135,2 m ²
Nutzfläche Keller	=	<u>69,5 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche	=	204,7 m ²

Ermittlung GRZ, GFZ

$$\text{Grundfl.: } 7,975 \cdot 10,49 + 4,325 \cdot 1,50 = 83,66 + 6,49 = 90,15 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 90,15 : 308 = 0,29$$

$$\text{GFZ: } (90,15 + 59,9) : 308 = 0,49$$

Berechnung umbauter Raum:

90,15	.	5,35		=	482,3 m ³				
11,60	.	4,00	.	2,75	= 127,6 m ³				
10,10	.	3,955	.	2,75 - 1,20	.	1,45	.	3,955	= 103,0 m ³
1,00	.	1,50	.	3,955	.	1/3		= 2,0 m ³	
8,00	.	4,50	.	7,975	.	1/6		<u>= 47,9 m³</u>	
umbauter Raum:					=	762,8 m ³			

u. H. Bilitewski
 Leisnigstraße 75
 2050 Hamburg 80
 Telefon 739933

XXII. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständiger
Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 26 23 - 4115 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23980
Ansprechpartnerin: Frau Fronzek
Zimmer: 16
Az.: B321/3 KS 3146
Hamburg, 06.07.2022

Ihr Zeichen: 902 K 14/22

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Wittdüner Weg 2B
Grundbuch: Kirchsteinbek
Blatt: 3146
Flurstück: 3040

Erschließungsbeiträge

Die Straße Wittdüner Weg ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Wittdüner Weg liegt ein Schmutzwassersiel.

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

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

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

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,52 Euro.

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

Fronzek

XXIII. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTHINWEISKATASTER



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.: 1948/2022
01.08.2022

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg
Wittdüner Weg 2 B, Flurstück 3040

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

XXIV. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1433049

2. Juni 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Wittdüner Weg 2 B

Für das Flurstück 3040 ---

der Gemarkung Kirchsteinbek ---

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**

Frank Behrens

XXV. LIEGENSCHAFTSKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

16
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 02.06.2022
Auftragsnummer: B33-20222-1433049

**Flurstück 3040 Gemarkung Kirchsteinbek
Bezirk Hamburg-Mitte**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Wittdüner Weg 2b,
Fläche: 308 m²
Tatsächliche Nutzung: 308 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-St. Georg
Grundbuchbezirk Steinbek
Grundbuchblatt 3146
Laufende Nummer 3

XXVI. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN BILLSTEDT 14 MIT LEGENDE



— GRENZE DES PLANGEBIETES
— STRASSENLEHNE
— BAUGRENZE
— ANGRENZUNG DER BAUGEBIETE UND DER GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

■ ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WOHNBAUFLÄCHEN
 WR REINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 1 ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE, ZWINGEND

■ NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
■ BAUKUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

■ MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZUM BELASTENDE FLÄCHEN
■ OFFENTLICHE STRASSEN, WEGE, PLÄTZE
 **20,2 STRASSENHÖHEN IN METERN ÜBER NORMALNULL

PLANFESTSTELLUNG NACH §20 ABSATZ 3
 PERSONENBEFÖRDERUNGSGESETZ

UNTERIRDISCHE BAHNANLAGEN

BILLSTEDT 14
BEBAUUNGSPLAN
BEFRIEDIGEND AN (FÜR ALLE VON DER URBANEN ANLAGE)
 FÜR DIE GEMEINDE FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

XXVII. BODENRICHTWERTAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg

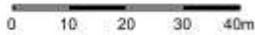
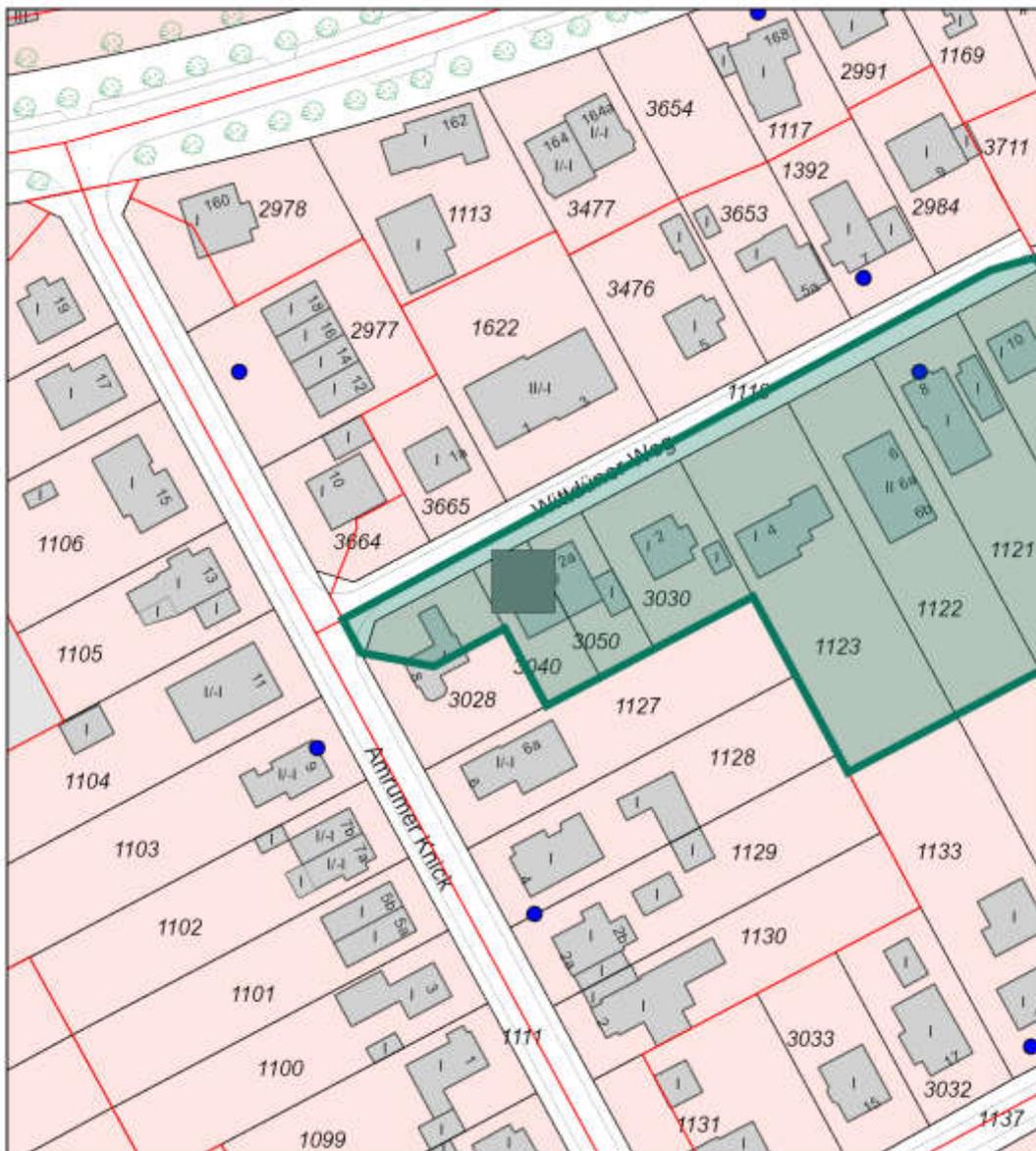
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01156272



Legende

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Maßstab 1:1000

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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: 01156272

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	590,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dh Doppelhaushälfte	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	560,5 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wittdüner Weg 5
PLZ, Gemeinde	22117 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Billstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	12017
Baublock	130149

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