

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Wohnung Nr. 1 (Doppelhaushälfte)
Öjendorfer Weg 71 in 22119 Hamburg-Billstedt
zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024

400.000,- EURO

902 K 18/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 40 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Öjendorfer Weg 71 in 22119 Hamburg-Billstedt“. Typologisch handelt es sich um eine Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres um 1957 (Anbau 1968) mit 1 Vollgeschoss, Satteldach und Kellergeschoss nebst Kellergarage. Die Gesamtanlage umfasst 2 Wohneinheiten verteilt auf ein vertikal geteiltes 2-Familien/Doppelhaus nebst Doppelgarage („WEG Öjendorfer Weg 71“).

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungs-Grundbuch von Hamburg-Schiffbek, Blatt 7033 und besteht aus dem 1/2 Miteigentumsanteil an dem 1.076qm großen Flurstück 604 / Gemarkung Schiffbek, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an Grundstücks-/Gartenteilflächen sowie einer Kellergarage. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Es verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Brenner von 2013). Die Wohnfläche beträgt rd. 143,0qm; sie ist verteilt auf 6 2/2 Zimmer, Küche/Sanitarräume und Flur-/Neben-/Terrassenflächen. Nutzflächen existieren im Spitzboden und Kellergeschoss.

Es wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt; das Objekt wird von den Antragsgegnern genutzt. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken normal gepflegt; eine WEG-Verwaltung oder Hausgeldzahlungen wurden nicht bekannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	400.000,- € *	
	440.000,- €	nachrichtlich: ohne Sonderwerte/Investitionsbedarf
Kennzahlen*:	2.797,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	57,2 %	Bodenwertanteil, relativ
	228.650,- €	Bodenwertanteil, absolut
	35 Jahre	Restnutzungsdauer nach Teilmodernisierung
	27.05.2024	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Vergleichswertermittlung	31
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	33
5.2 Plausibilitätsprüfung	34
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	37
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	39
7. Verzeichnis der Anlagen	40



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts HH-St. Georg, Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg vom 02.01.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH St. Georg	Schiffbek / Blatt 7033 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	1/2 Anteil am Grundstück
• Gemarkung	Schiffbek
• Flurstück	604
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Wohnen Öjendorfer Weg 71
• Größe	1.076qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der mit Nr. 1 bezeichneten Gartenteilfläche sowie der mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Garage.

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 27.05.2024. Anwesend zum Termin waren ein Sohn der Eigentümer und der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümer (Abt. I/Nr. 2.1 + 2.2). Der Zutritt zu Grundstück und Innenräumen des Bewertungsobjekts war möglich; die Veröffentlichung von Innenfotos wurde untersagt.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen von o.g. Eigentümern bzw. Antragstellern keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Der Sohn hat einige mündliche Auskünfte erteilt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Mitte zugehörigen Stadtteil Billstedt, ca. 8,1km östlich des Stadtzentrums, 2,2km westlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein und ca. 0,9km nördlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil liegt am östlichen Stadtrand und wird geprägt durch zahlreiche Kleinsiedler- bzw. Mehrfamilienhäuser aus den 1950–70er Jahren, die Großwohnsiedlung „Mümmelmansberg“, mehrere/kleinere Gewerbegebiete sowie die Nähe zum Öjendorfer See. In Billstedt leben rd. 71.800 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein unterdurchschnittliches Profil. Im Stadtteil/-zentrum und entlang der Billstedter Hauptstraße befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 0,9km entfernt liegt das EKZ „BillstedtCenter“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der Öjendorfer Park an (ca. 0,5km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 12,0km, zur Autobahn ca. 2,3km (A1: Öjendorf), zur Bahnhaltestelle ca. 0,7km (U2: Billstedt) und zum Linienbus ca. 0,1km (23: Öjendorfer Weg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Schiffbeker Weg (ca. 700m); die Verkehrslage ist noch durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im zentral-westlichen Teil von Billstedt zwischen dem Öjendorfer Park im Nordosten, einer Geschoss- bzw. Zeilenwohnanlage im Südosten und einer größeren Einzelhaussiedlung nach Westen.



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

Nachbarumfeld Der „Öjendorfer Weg“ zweigt im Süden von der Schiffbeker Höhe ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von tw. hoher Verdichtung durch 1-geschossige Einzel-/Doppelhäuser meist älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken und bis zu 14-stöckige Geschosswohnhäuser geprägt. Das Objekt liegt am östlichen Rand einer Wohnsiedlung aus der Zeit um 1930-50f. Etwa 100m nach Süden liegt ein weiteres 16-stöckiges Hochhaus; im Umkreis befinden sich mehrere Geschosswohnhäuser und ein Sport-/Fußballgelände. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand wenige vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind nördliche Bereiche in der Rehkoppel sowie beiderseits vom Fuchsbergweg oder Masurenweg. Ein i.W. verkehrsarmer Quartierscharakter und die Nähe zum Öjendorfer Park sind positiv; nachteilig sind das baulich heterogene Umfeld mit Hochhäusern und die Distanzen zu ÖPNV-/Verkehrs-/ Versorgungseinrichtungen bzw. eine recht gering ausgeprägte Zentralität.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 511,62; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im untersten Spannenbereich.

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



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 604 der Gemarkung Schiffbek wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.076qm und unter der Nutzungsbezeichnung „Wohnbaufläche/offen“ geführt. Es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Billstedt“ (Ortsteil „Schiffbek“).



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 604 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem/rechteckigem, im nordöstlichen Teil leicht abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront zum „Öjendorfer Weg“ beträgt rd. 20m, die Breite im Bereich des Bewertungsobjekts ca. 18m; die maximale Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 63m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Wohngebäude und 1 Doppelgarage. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 11m ab Fahrbahn Öjendorfer Weg im östlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 1-seitig angebaut/nicht grenzstehend. Der Hauszugang erfolgt entlang der Zufahrt zur Doppelgarage. Insgesamt liegen am nördlichen Grenzverlauf tw. beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 604 an der öffentlichen Erschließungsanlage Öjendorfer Weg. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und Regenwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 604 liegt an einer verkehrsberuhigten, mäßig befahrenen Stadtstraße sowie ca. 100m nördlich der frequentierten „Schiffbeker Höhe“ (> Verbindung Schiffbeker Weg im Westen und A1/Auffahrt Öjendorf im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für den östlich Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 60-64 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 50-54 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm gering erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7-10m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 1,6m uG ein sandig/schluffiger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

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

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 28.12.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II

Grundbuch von Schiffbek / Blatt 7033

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

Anmerkung

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

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 09.11.1999 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 29.05.2024 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 28.10.1999 bescheinigt. Diese gilt für 2 Wohnungen einschließlich von Kfz-Abstellflächen (verteilt auf das Gebäude „Öjendorfer Weg 71“ sowie eine freistehende Doppelgarage).

Das Bewertungsobjekt liegt laut Aufteilungsplan (AP) im östlichen/vertikal geteilten Gebäudeabschnitt; es umfasst das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung Nr. 1 belegen im KG, EG und DG. Zudem sind Sondernutzungsrechte an der Gartenteilfläche Nr. 1 (im AP rot markiert) sowie an der Kellergarage Nr. 1 zugeordnet. Typologisch entspricht das SE-Nr. 1 damit einer Doppelhaushälfte. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (s. Anlage 2).

Die TE wurde sehr kurzgefasst; bezüglich der Gemeinschaftsverhältnisse verweist sie lediglich auf gesetzliche Vorschriften in §§19–29 WEG bzw. die Möglichkeit eine umfassendere Gemeinschaftsordnung zu vereinbaren (diese wurde mir von den Parteien nicht vorgelegt). Üblicherweise obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Gebäudeteile/Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten; dies umfasst bei Doppelhaushälften i.d.R. auch das für den konstruktiven Bestand und allgemeinen Gebrauch erforderliche Gemeinschaftseigentum wie Dach, Außenwände, Fenster oder Installationen. Im Gutachten wird diese Auslegung unterstellt; des Weiteren ist die im AP blau angelegte Zufahrtsfläche laut TE von Eigentümern der Wohnung Nr. 2 auf ihre Kosten alleine zu unterhalten. Es wurde keine Hausverwaltung mitgeteilt; in der Grundakte lag keine Verwalterbestellung vor.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

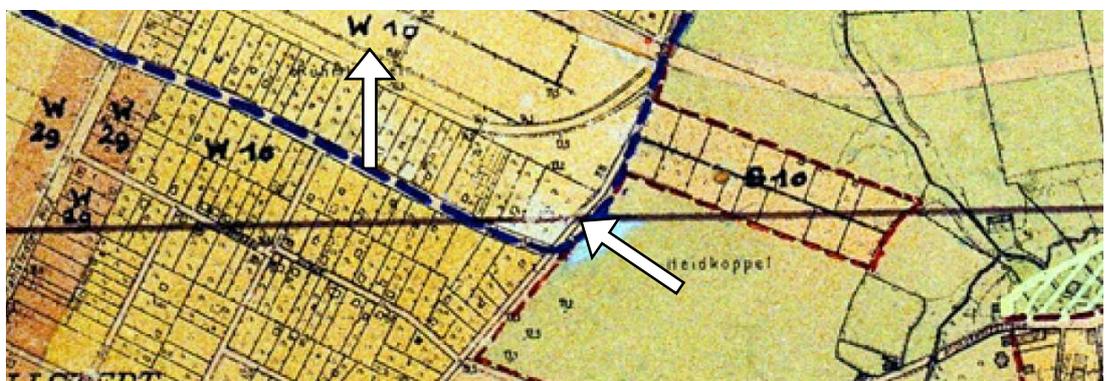
Das Flurstück 604 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Billstedt“ i.V.m. Teilbebauungsplan „TB1099“
• Ausweisung	W – I – o
• Feststellung	14.01.1955 (BS) / 22.11.1960 (2. Änderung BS) / 30.05.1961 (TBB)
• Planrecht	i.V.m. Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise; es sind keine Baukörperbegrenzungen ausgewiesen oder Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen gemäß Legende zum BS-Plan nicht. Die 2. Änderung des Baustufenplans ist hier nicht von Bedeutung; durch den o.g. Teilbebauungsplan sind Straßenflächen festgesetzt.

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

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



Planzeichnung © FHH, LGV



Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale bzw. Städtebauliche Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO wurden nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 eingetragen.

Das Flurstück 604 befindet sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, aber im „Wasserschutzgebiet Billstedt“ (hier Schutzzone III); zudem gilt in Hamburg die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

Die o.g. Wasserschutzzone soll vor schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen schützen. Es gilt u.a. ein Verbot für die Lagerung/Verwendung wassergefährdender Stoffe, die Lagerung/Behandlung von Abfall, die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Sielanschluss, die Verminderung der schützenden/gering wasserdurchlässigen Schichten sowie für Kläranlagen.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 14.05.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Öjendorfer Weg 71
• 11.1954 (00125/54)	Genehmigung/Errichtung eines Wohnhauses (heute SE-Nr. 1) (Gebrauchsschein: 19.09.1957)
• 07.1963 (00338/63)	Genehmigung/Erweiterung des Wohnhauses (heute SE-Nr. 2)
• 06.1966 (00388/66)	Genehmigung/Anbau Kellergarage mit Terrasse (heute SE-Nr. 1)
• 08.1967 (00629/67)	Genehmigung/Anbau Zimmer über KG-Garage (heute SE-Nr. 1) (Gebrauchsschein: 30.09.1968)
• 04.1968 (00727/68)	Genehmigung/Verblendung des Wohnhauses
• 10.1969 (00252/69)	Genehmigung/Erweiterung des Wohnhauses im EG (heute SE-Nr. 2)
• 03.1980 (00046/80)	Genehmigung/Erweiterung des Wohnhauses im DG (heute SE-Nr. 2)
• 03.1980 (00079/80)	Genehmigung/Errichtung einer Doppelgarage (heute SE-Nr. 2)

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



von 1963 wurde allerdings verfügt, dass das Kellergeschoss nicht für Aufenthalts- oder Arbeitsräume genutzt werden darf. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume sind in § 44 Hamburgische Bauordnung (HBauO) definiert; das im Kellergeschoss vorhandene Badezimmer gilt hingegen nicht als Aufenthaltsraum.

Erwähnt wird, dass im Bereich des Bewertungsobjekts keine Vorgänge/Genehmigungsbescheide für die Errichtung einer größeren bzw. einer zusätzlichen Dachgaube, für die Unterkellerung des Eingangsbaus sowie für die Überdachung der Eingangstreppe und Nordterrasse vorlagen. Diesbezüglich bestehen Nutzungsvorbehalte bzw. Risiken einer Rückbauanordnung (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für o.g. Flurstück ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 13.12.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

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



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 1 freistehendes, vertikal geteiltes 2-Familien-/Doppelhaus mit 2 separaten Hauseingängen und einer Doppelgarage; das Bewertungsobjekt/SE-Nr. 1 entspricht typologisch einer 1-seitig angebauten Doppelhaushälfte. Es liegt im östlichen Grundstücks-/Bauabschnitt, stammt aus dem Ursprungsbaujahr 1957 (nebst späteren Anbauten) und umfasst 1 Vollgeschoss, Satteldach, Vollkeller sowie eine Kellergarage.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts (SE-Nr. 1) ebenso. Dachstuhl/-eindeckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Die folgende Beschreibung bezieht sich nur auf Bereiche des SE-Nr. 1.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude/Bewertungsobjekt/SE-Nr. 1 ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch 1-geschossige Anbauten sowie Dachgauben gegliedert. Die Fassadenansichten sind in hellgelbem Riemchen-/Flachverblender ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände: 28,0cm Mauerwerk zuzüglich ca. 1,5cm Riemchenverblendung. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Kellerwände: 34,0-36,0 cm Mauerwerk auf Massivfundamenten. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion über KG bzw. als Holzbalkendecke mit Hohlraum-/Lehmfüllung (über EG/DG).

Dach/-indeckung Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung (ohne Drempe), mit Betondachsteindeckung sowie Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachraum/-ausbau zu Wohnzwecken (laut Akte/auskunftsgemäß ohne Dämmung).

Fenster Wohnräume mit Holzfenstern und Isolierverglasung überwiegend von 1968-1977, vereinzelt von 2004f (i.W. Schwingflügel; tw. Strukturglas). Es existieren 2 Fenstertüren zu einer Dachterrasse sowie mehrere Dachflächenfenster in Metall/Kunststoff.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Rahmentür mit Isolierglasfüllung und aufgesetzten Zierprofilen. Haupttreppe EG-DG als Holzwingenkonstruktion (Stufen in Weichholz mit Textilaufgabe; Stabgeländer und Handlauf in Holz).

Sonstige Bauteile Eingangsanbau mit Schleppe und Betondachsteinen; 2 Flachdachgauben mit Bitumeneindeckung und seitlicher Zinkblechverkleidung; 1-geschossiger Anbau über der Kellergarage mit Flachdach/Bitumeneindeckung.

3.1.2 Innenausbau (SE-Nr. 1)

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit hellgrauen Keramikfliesen als Fußboden und Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhausflur (DG) mit Laminat, Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag und Dachflächen-/Kunststofffenster von ca. 2012.

Innentüren Zimmertüren als leichte, glatte Spankonstruktionen mit Holz-/Furnierbeschichtung in glatten Spanzargen.

Oberflächen Wohnräume mit hell- bzw. dunkelgrauen Keramikfliesenfußboden und Glattputz/tw. hellfarbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Im EG-Wohnzimmer existieren tw. Dekortapeten und Natursteinfliesen an Fensterlaibungen.

Sanitär Nasszellen mit hellgrauem Keramik- bzw. Granitfliesenfußboden (DG) sowie Keramikfliesen als Wandschild (ca. 1,00m bis türhoch, sonst Glattputz/heller Anstrich; im EG: marmorierte Fliesen mit Bordüre; im DG: schwarze Fliesen) und mit mittlerer Ausstattung: eingeflieste Eckdusche mit Kabine im EG, Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken (EG: mit Unterbauschrank) und übliche Armaturen. Im DG existiert keine Dusche; im KG ein weiteres Voll-/Bad: Ausbau mit dunklem Keramikfliesenfußboden in Schieferoptik, i.W. hellen Keramikfliesen als Wandschild (raumhoch), eingeflieste Badewanne, Duschnische, Hänge-WC, Handwaschbecken mit Unterschrank und üblichen Armaturen.



Küchenraum Ausbau mit hellgrauem Keramikfliesenfußboden bzw. Keramikfliesen in Natursteinoptik als Wandschild im Arbeitsbereich (sonst Glattputz/heller Anstrich) und mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen/Unter-/Oberschränke mit Kunststoff-/Folienbeschichtung bzw. in Holzoptik, Spüle in Kompositmaterial und bessere Elektrogeräte.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Ölzentralheizung (Viessmann Vitola-Biferral, Brenner Electro-Oil Interzero, Bj. 2013; 3 Öltanks á 1.500L). Ausbau im SE-Nr. 1 mit Konvektor- bzw. in Bädern mit Röhrenheizkörper und Steig-/Leitungen i.W. als Aufputzinstallation. Warmwasserbereitung über die Heizung. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siegel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/Zähler im KG mit Schraub- bzw. Automatenversicherung; Unterverteilung SE-Nr. 1 mit Automatenversicherung, Unterputzinstallation (KG: Aufputz), Klingel ohne Gegensprechanlage und mittlerer Ausstattung (> übliche Schalter, Deckeneinbaustrahler). Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung; KG-Bad mit Ventilator.

Nebenflächen Keller: Zugang vom EG-Flur über Massivtreppe mit gefliesten Stufen sowie über Außentreppe; Ausbau mit Keramikfliesen (Vorraum/Waschküche) und Estrichboden/Anstrich, Wände/Rohbetondecke mit hellem Anstrich, Bretter-/Metalltüren und einfachverglasten Metallfenstern. Im Kellerabgang/-flur existieren Holzbretterpaneele.

Kellergarage: Zufahrt über Betonsteinpflasterrampe und manuellem Metallschwinger. Ausbau mit Estrichboden und Wänden/Rohbetondecke mit Anstrich.

Spitzboden/Dachraumabseiten: Üblicher Ausbau zu Abstellzwecken mit Holzbretterboden und ohne Wärmedämmung in Dachschrägen (soweit einsehbar/mitgeteilt).

Sonstige Bauteile Manuelle/tw. elektrische Außenrollläden in Kunststoff, tw. Metallgitter vor Keller-/Seitenfenstern, nutzungstypisches Zubehör in Bad/Küche.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/-leitungen zur Hausversorgung, Einfriedungen (niedriger Mauersockel mit Metallzaun/-pforten, Stabmattenzaun und Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Waschbetonplatten/Betonsteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangs-/Podesttreppe mit Betonstufen, Seitenmauer und Metall-/Glasdach; Kelleraußentreppe in Massivkonstruktion mit Metallgeländer sowie Müllcontainerbox. Am nordöstlichen Anbau existiert eine Dach-/Terrassenfläche mit Spaltklinkerfliesenboden, Mauerbrüstung und Metaldachkonstruktion mit Kunststoffstegplatten.

Nebengebäude Im Bereich des Sondernutzungsrechts nicht vorhanden.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1957/1968 Ursprungsbaujahr/Anbau Kellergarage nebst Zimmer (SE-Nr. 1)
- 2012/2013 Modernisierung des Innenausbau (Raumoberflächen, Küche, Sanitär-ausstattungen), von Elektro-/Heizungs-/Wasserinstallationen und des Heizungsbrenners

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres bzw. dem der Erweiterungen/Anbauten. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohre stammt vermutlich aus älteren Zeiten. Es waren Flechten-/Moosbewuchs, aber keine größeren Schäden erkennbar. Eine Dachdämmung existiert laut Akte/in einsehbar Bereichen nicht. Am Treppenaufgang und im DG-Bad waren Feuchtigkeitsschäden vorhanden (auskunftsgemäß aufgrund eines Sturmschadens).
- An den Fassaden sind übliche Witterungsspuren und tw. Risse erkennbar (Ursache ungeprüft). Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert. Die EG-/DG-Fenster im SE-Nr. 1 sind i.W. von 1968-1977 und wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß.
- Die Haupteingangstür von ca. 2012 weist übliche Gebrauchsspuren auf und entspricht sicherheits-/wärmetechnisch noch heutigen Anforderungen. Im Windfang/Treppenhaus sind Anstrich- und Schimmelschäden sowie ältere Fenster vorhanden; die Oberflächengestaltung ist noch zeitgemäß.
- Die Raumoberflächen im SE-Nr. 1 weisen i.W. übliche Gebrauchsspuren auf; an der westlichen Wohnzimmeraußenwand existieren Feuchtigkeitsschäden/Schimmelbefall (Ursache ungeprüft). Diverse Innentüren/-zargen sind schadhaft und an Türblättern abgenutzt. Die Oberflächengestaltung in den Wohnräumen ist etwas älter, aber lagegerecht/marktgängig.



- Die Sanitärräume im SE-Nr. 1 stammen an Raumboflächen/Zubehör aus etwas älteren Zeiten (ca. 2012f), aber sind i.W. lagegerecht/marktgängig. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar; im Kellerbadezimmer war „modriger“ Geruch wahrnehmbar. Die Küchenausbauten inkl. der Elektrogeräte sind aus älterer Zeit (ca. 2012f).

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grundleitungen und Hauptanschlüsse für Wasser/Strom vermutlich i.W. aus dem Ursprungsbaujahr. Strangleitungen/Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro (inkl. Sicherungen) sowie die Heizkörper wurden auskunftsgemäß in der Zeit um 2012f erneuert; im Jahr 2013 ein Heizungsbrenner. Bleileitungen oder größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Sonstiges Kellergeschoss: Der einsehbare Ausbau stammt i.W. aus etwas älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren, Risse bzw. lose Fliesen an der Kellertreppe auf. Eine Deckendämmung existiert nicht. An den Außenwänden wurden i.W. baualterstypische Feuchtigkeitsschäden bekannt; unterhalb des Eingangsanbaus und der Dachterrasse waren tw. stärkere Putzschäden/Ausblühungen erkennbar (Ursache ungeprüft). Das Garagentor ist defekt.

Dach-/Spitzboden: Der Ausbau war nicht/kaum einsehbar. Vermutlich stammt er aus älteren Zeiten (s.o.) und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf.

Außenanlagen: Die Gartenbereiche und -befestigungen befinden sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand. An den Mauersockeln sind Fugen-/Steinschäden vorhanden. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

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

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

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

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



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

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen knapp durchschnittlich gepflegten Eindruck; ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist unbekannt. Es wird unterstellt, dass Investitionen an Grundstück, Gebäudehülle und Installationen im Bereich der Sondereigentume/Sondernutzungsrechtsflächen ausschließlich von jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Dies betrifft v.a. energetische Verbesserungen/Erneuerungen der Gebäudehülle. Größerer Reparaturbedarf z.B. an Grundleitungen wurde nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich i.W. in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; Schäden wurden an Innentüren, Garagentor und einigen Raumboflächen bekannt. Für die Beseitigung/Ursachenbehebung des Schimmelbefalls erfolgt ein Risikoabschlag.

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad in den Innenbereichen recht gut. Dies gilt nicht für die Dachdämmung und wirtschaftlich überalterte Fenster; hier sind Maßnahmen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (anteilig) eingepreist. Die Energieeffizienz der Fassade und Heizung ist bedingt zeitgemäß, aber i.W. baujahres-/lagetypisch; über den Ansatz der Alterswertminderung hinaus erfolgt kein Abschlag.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor			Einheit	Ansatz
• Innentüren (10 Stk.)	1,00			3.000 €	3.000 €
• Garagentor	1,00			2.500 €	2.500 €
• Dachdämmung	1,00			10.000 €	10.000 €
• Fenster/-türen (19 Stk.; disponibel)	0,66			30.000 €	19.800 €
• Risikozuschlag Feuchtigkeit	1,00			5.000 €	5.000 €
Summe				=	40.300 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,66
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 280,- €/qmWF)	-40.000,- €
---	--------------------



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse zum Gesamtgebäude bzw. SE-Nr. 1 mit recht detaillierten Maßketten; aber keine Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche. Die sog. Bauzählkarten zum Alt-/Anbau beziffern die Wohnfläche mit rd. 140,7qm (brutto/ohne Putzabzug und unter Berücksichtigung der Dachschrägen, aber ohne Dachterrasse an der Nordseite). Die Eigentümer haben keine Aufstellungen zur Wohn-/Miet-/Nutzfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Relevante Abweichungen des Baubestands von den Bauzeichnungen wurden mir mit Ausnahme von 2 ungenehmigten Dachgauben nicht bekannt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

• Die Dachterrasse verfügt über einen mäßigen Nutzwert (> Abschnitt 3.4); eine Anrechnung als Wohnfläche ist m.A.n. zu 25% marktgerecht. Die Grundflächen des Keller-Badezimmers und des Spitzbodens erfüllen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Höhe, Belichtung/Belüftung bzw. Rettungswegen und werden nicht als Wohnfläche bewertet; der Spitzboden eignet sich aufgrund der Zugänglichkeit (Einschubtreppe) und Höhe (ca. 1,64m) m.A.n. auch nicht als Hobbyraum.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		216 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		376 qm
• Bruttogrundfläche/SE-Nr. 1 (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		282 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,35
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,20
• Wohnfläche (inkl. Dachterrasse zu 25%, rd.)	85,0%	142,9 qm
• Nutzfläche (KG mit Garage, rd.)	15,0%	95,3 qm
Summe	100,0%	238,2 qm
Nutzfläche, sonstiges (-)		0,0 qm
Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		143,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein zur Doppelhaushälfte umgebautes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1957 mit 2 Wohngeschossen (EG/DG) und Vollkeller. Es umfasst rd. 143qmWF verteilt auf 6 2/2 Zimmer, Küche, Sanitärräume und Flur-/Neben-/Terrassenflächen (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudegrundrisse (SE-Nr. 1) sind über Geschosstreppen, eine Diele im EG sowie kurze Flure strukturiert bzw. erschlossen. Der Wohnraum ist mit dem Esszimmer verbunden und nach Norden/Osten ausgerichtet; hieran schließt eine Nord-Terrasse an. Diese ist auch vom EG-Schlafzimmer erreichbar. Die Küche ist mit einem schmalen Teil neben dem Badezimmer nach Westen orientiert und von der Diele zugänglich. Im DG ist nur ein WC-Raum vorhanden. Abstellflächen existieren im Keller (mit Außenzugang); hier befinden sich ein Vollbad ohne Fenster und ein Garagenstellplatz.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine Doppelhaushälfte mit baujahrestypischen, i.W. einfacheren Stilelementen in knapp mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen recht hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere Ausstattung, eine etwas überdurchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist recht kompakt. Aus typologischer Sicht sind normal bemessene Wohn-/Schlafbereiche, üblicher Bewegungsraum in Bädern und tw. niedrige Raumhöhen (v.a. im Wohnzimmer) vorhanden. Die Küche ist unterdurchschnittlich belichtet; das Vollbad im KG verfügt über kein Fenster. Die Aussichten sind von Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Garten-/Dachterrassenflächen mit mäßigem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang) sowie eine Kellergarage. Die strukturelle Konzeption ist älter, aber i.W. noch marktgerecht:

- Konventionelle/ältere Architektur und einfache Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische, tw. kleinteilige Raumfolgen/-proportionen
- Knapp durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,42m (EG/DG; Wohnzimmer: 2,27m; Gauben: 1,90m) / 1,99m (KG)

Folgenutzung Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn-/Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. schon erhöht. Die architektonische Gestaltung ist älter, aber passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

unterdurchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahre werden für das Wohnhaus 1957 (SE-Nr. 1) und 1968 (Erweiterung) angenommen; da die Bauabschnitte ein wirtschaftliches/technisches Schicksal teilen, resultiert als gewogenes Baujahr 1959 (= (236qmBGF x 1957 + 46qmBGF x 1968) : 282qmBGF). Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 15 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 65 Jahren Baualter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Fiktiv (Dämmung)	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2012f	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2012f	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2012f	1,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	2012f	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,5
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					7,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **35 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften
• Grundstücksfläche / Merkmale	500qm / -
• Richtwertgrundstück	Öjendorfer Weg 71
• BRW-Nr.	011 13 267

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	604,60 €/qm
---	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der EFH-Richtwert „011 13 267“ wie folgt entwickelt: 01.2023: 707,- €/qm; 01.2022: 787,- €/qm; 12.2020: 616,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Bodenwertanteil Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von rd. 538,0qm (= $1.076\text{qm} \times 1 / 2$).

Diese Fläche entspricht nicht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 1 am Gemeinschaftseigentum bzw. der zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche (SNR), die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist. Anhand des Aufteilungsplans ergibt sich vielmehr eine Gebäude- und Freifläche von rd. 330qm bzw. zuzüglich 50% an der gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche ein Gesamtanteil von rd. 360qm (= $330\text{qm} + (60\text{qm} : 2)$).

Bodenwertansatz Da Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und der Bebauungsart bzw. Gebäudestellung abhängen, sind die Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche (SNR: 330qm) und bezogen auf die Bauart als Doppelhaushälfte zunächst 674,70 €/qm.

Da der Anteil an der Zufahrtsfläche nicht dem Nutzwert von Wohnbauland entspricht, halte ich hier in Anlehnung an Wertansätze für öffentliche Straßenverkehrsflächen (laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz maximal 20% vom Wohnbaulandwert eines in gleicher Lage belegenen, unbebauten Grundstücks) einen Ansatz von 200,00 €/qm für marktgerecht.

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

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

- Eine bautypologische Alternative zur Bestandsbebauung besteht gemäß Baustufenplan nicht. Zusammenfassend werden als nutzungsspezifische Bodenwertanteile angesetzt:

• Wohnbauland ($674,70 \text{ €/qm} \times 330\text{qm SNR}$)	222.651,00 €
• Zufahrtsfläche ($200,00 \text{ €/qm} \times 30\text{qm}$; 29,6% vom Wohnbauland)	6.000,00 €
Summe	228.651,00 €

Bodenwertansatz (SE-Nr.1; 228.651,00 € : 360qm Grundstücksanteil) 635,14 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (DHH/SE-Nr. 1)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **604,60 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	500,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	360,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	635,14
Ausgangswert (€/qm)		604,60
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	635,14
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	635,14
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	635,14

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	228.650,4
Grundstücksflächenanteil (qm)		360,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	635,14
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **228.650,4 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	228.650 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
DHH (EG, DG, KG)	218qm	77,3%	2.406,- €/qm	1.860,- €/qm
DHH (EG, KG)	64qm	22,7%	2.587,- €/qm	587,- €/qm
Gesamt, rd.	282qm	100,0%		rd. 2.447,- €/qm
Plausibilisierung: (2.447,- €/qm x 282qmBGF) : 143qmWF =				rd. 4.826,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

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

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



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

NHK-Zuschläge Ein besonderer Bauteil-Zuschlag wird für die Eingangs-/Podesttreppe, die Eingangs-/Terrassendachkonstruktionen und die Kellergarage angesetzt (12.000,- €); die weiteren Teile sind über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Das KG-Bad wird mit 2.500,- € berücksichtigt; für sonstige Ausbauten (> EBK, KG) ist m.A.n. kein Zeitwert marktgerecht.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; ein Zeitwert-Zuschlag vom Gebäudesachwert für besondere Bauteile ist hier nicht anzusetzen bzw. marktgerecht.

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	12.000,- € / 0,- € / 2.500,- €
Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)	0,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

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

Alterswertminderungsfaktor	0,5625
-----------------------------------	---------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

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



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 540,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9710
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} (538.299,- € / 915.202,- €)	x	1,2078
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 42,48%)	x	0,9045
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 360qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,0599
• Stadtteilfaktor	(Billstedt)	x	0,9140
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1940-1959)	x	0,9340
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND:35 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0195
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=143qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,0704
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (7,00 - 5,23) (IST-Punkte = 7,00; Mittel BJ-Klasse 1940-59 = 5,23)	x	1,0135
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit Flachdach)	x	1,0200
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn 1-seitig grenzstehend/Doppelhaushälfte)	x	0,9770
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,84

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertmindernd (Investitionsbedarf/Schäden > Abschnitt 3.2.2) **-40.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 702.054 €

		OW-SE1	
NHK (€/qm/m ³)		2.447	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	282	
Besondere Bauteile (€)	+	12.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		702.054	

1. Altersminderung (€)	=	-394.905	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		35	
Alterswertminderungsfaktor		0,5625	

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	2.500	
Bauteile (€)		0	
Einrichtung (€)		2.500	

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

II. Gesamt-/Zeitwert = 309.649 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 538.299 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		309.649	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 42,5%)	+	228.650	

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 430.639 €

Vorläufiger Sachwert (€)		538.299	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,800	
Zwischensumme		430.639	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -40.000 €

Werterhöhend (€)		0	
Wertmindernd (€)		-40.000	

Sachwert = 390.639 €

Sachwert, gerundet = 391.000 €



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

Gebäudeverhältnisse Als gewogenes Ursprungsbaujahr wird 1959 analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; typologisch existiert eine 1-seitig grenzstehende Doppelhaushälfte. Die Beurteilung der Ausstattung bzw. der Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

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

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

Hier erfolgt für den Nutzwert in Anlehnung an das Sachwertverfahren eine Anpassung (-4,0% / > Abschnitt 3.4). Als Grundstücksfläche ist für diese Formel die Fläche nach Abschnitt 4.1 (360qm) maßgeblich; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen.



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	3.407,33 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>	5.355	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 540 / 630) ^{0,6798}	=	0,901
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 45)	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 360)	=	0,964
Baujahresfaktor	BJ-Klasse 1950-59)	= 0,913
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,71)	= 0,985
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschoszzahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Wohnungseigentum: DHH)	= 0,945
Stellungs-/Bauart-Faktor	(DHH)	= 0,910
Stadtteilfaktor	(Billstedt)	= 0,923
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor	(DHH)	
(wenn > 260qm = 0,868, sonst 143,0 / 120) ^{-0,1824}	=	0,969
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	467.759 €
Spezifischer Gebädefaktor (€)	3.407,33	
Objektgröße / qmWF	x 143,00	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x 0,960	
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-40.000 €
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-8,6% =	-40.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	427.759 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	428.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

• Sachwert		391.000,- €
• Vergleichswert	+9,5 %	428.000,- €
• Bodenwert		228.650,- €
<hr/>		
Verkehrswert (vorläufig)	2.867,- €/qm	410.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	3.146,- €/qm	450.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 3.146,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Billstedt im Jahr 2023 i.M. 478.000,- € (= 3.677,- €/qm bei rd. 130qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1940-1959 in mittlerer Lage“ werden 5.529,- €/qm genannt (Spanne aus 23 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.333,- bis 12.921,- €/qm; [L4]). Für mit dem Bewertungsfall etwas besser vergleichbare (mäßige) Lagen beträgt das Mittel 3.343,- €/qm.

Diese Zahlen korrelieren recht gut mit Preisrecherchen für (knapp) mittlere Stadtteillagen, wonach rd. 3.200,- bis 3.800,- €/qm resultieren (Stand 11.2023; [L10]). Insgesamt bestätigen die Zahlen das Bewertungsergebnis als plausibel und im Hinblick auf die Lage-/Objektverhältnisse (> Doppelhaushälfte, Grundstücksanteil etc.) als angemessen.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

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

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand eines empirischen Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times WF_{qm}^{-0,203}$) berücksichtigt. Analog zum Vergleichswertverfahren erfolgen Korrekturen für den Nutzwert, die Rechtsform (-5,5%) sowie zusätzlich aufgrund der Baujahresklasse (-9,0%).
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -5,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -13.000,- € bzw. -2,89% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)		
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.630	-5,0 %	3.449 €
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	4.128	-5,0 %	3.922 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.960	-5,0 %	4.712 €
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	6.715	-5,0 %	6.379 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=	3,50
Note	Punkte	Gewicht	Summe		
					44,8 Pkt.

1 - Lage	3,73		55,0 %	21,7
Beliebtheit der Stadtteillage	4,00	3,0	30,0	10,0
Qualität Nachbarschaft / Straße	4,00	3,0	10,0	3,3
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8

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

3 - Ausstattung	2,98		25,0 %	14,2
Balkon / Terrasse	3,50	4,0	5,00	2,2
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	2,50	6,0	3,00	2,0
Raumoberflächen	2,50	6,0	2,50	1,7
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9
Innentüren	2,00	7,0	2,50	1,9
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,50	6,0	2,50	1,7
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	3.448,50 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		25 Pkt.	3.449 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		45 Pkt.	3.922 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	467,84 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)			=	473 €	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	473 /	20,00	=	23,66 €	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	25,00 zu	44,78	=	19,78 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen				+	-861,48 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)					3.916 €
Anpassung: Rechtsform		-5,5 %	=	-215,40 €	
Anpassung: Baujahresklasse		-9,0 %	=	-352,47 €	
Anpassung: Modernisierungsgrad		0,0 %	=	0,00 €	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		-4,0 %	=	-156,65 €	
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		0,9650	=	-136,96 €	
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	143,00 qm =			4,67	
"Y 2" / WF Standard	120,00 qm =			4,84	

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)					3.054,87 €/qm
---	--	--	--	--	---------------

Marktpreis / IVD	143,00 qmWF =	437.000 €
-------------------------	----------------------	------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 450.302,- € erreicht; d.h. die mit 4,00% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt 302,- € bzw. 0,07%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite												=	4,00%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												450.302 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										33.773 €	
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												484.075 €	
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK								
	0,0%	0,0%		20.400 €	16,6%								
Änderungsraten/Jahr			1,00%	1,5%	3,0%								
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			228.650 €		255.425 €								
Eigenkapital			30,0%		145.222 €								
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,40%		11.521 €								
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		6.777 €								
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			338.852 €		259.715 €								
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		18.298 €								
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NKM	20.400	20.706	21.017	21.332	21.652	21.977	22.306	22.641	22.980	23.325			
BWK	-3.386	-3.488	-3.593	-3.700	-3.811	-3.926	-4.044	-4.165	-4.290	-4.418			
Reinertrag	17.014	17.218	17.424	17.631	17.840	18.051	18.263	18.476	18.691	18.907			
- Zinsen	11.521	11.291	11.052	10.806	10.551	10.288	10.015	9.734	9.443	9.142			
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Summe (CF)	5.493	5.927	6.372	6.825	7.289	7.763	8.247	8.742	9.248	9.765			
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
= (CF - S + A)	5.493	5.927	6.372	6.825	7.289	7.763	8.247	8.742	9.248	9.765			
- Tilgung	6.777	7.007	7.246	7.492	7.747	8.010	8.283	8.564	8.855	9.156			
Summe	-1.284	-1.080	-874	-667	-458	-247	-35	178	393	609			
Abzinsung	0,962	0,925	0,889	0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,703	0,676			
Barwert T0	-1.235	-999	-777	-570	-376	-195	-27	130	276	411			
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor						450.302	x	1,1046 =				497.414 €	
II-Exitkosten T10						497.414	x	3,57% =				-17.758 €	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)												-259.715 €	
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0						219.941	x	0,676 =				148.584 €	
Investiertes Eigenkapital in T0												-145.222 €	
Summe der Barwerte (B) in T0												-3.362 €	
Nettobarwert (NPV)												0 €	



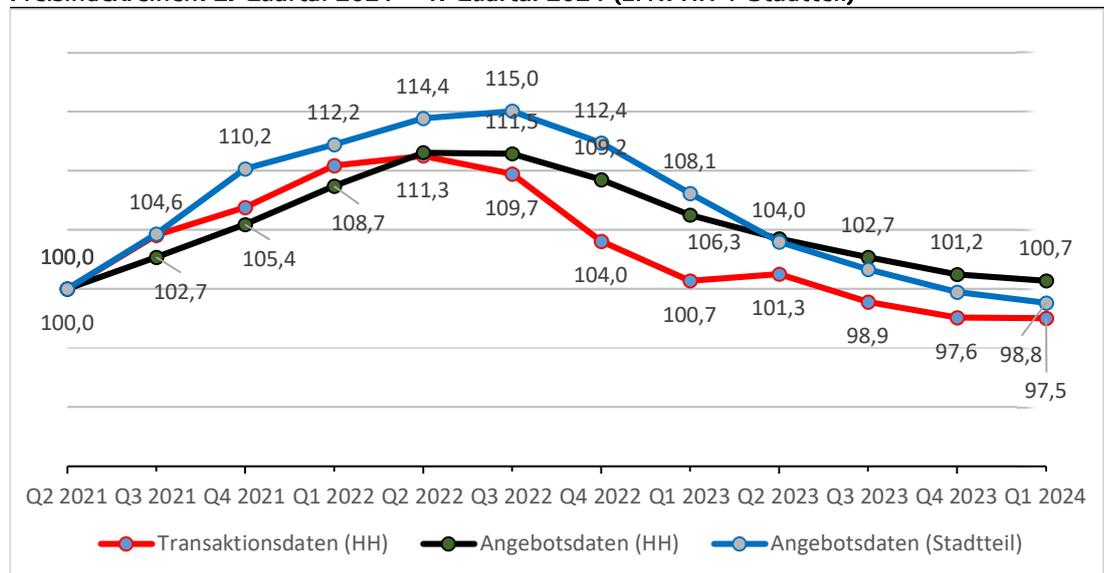
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

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

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 1. Quartal 2024 (EFH: HH + Stadtteil)



Erkennbar sind die aktuell flacheren Indexverläufe im Zeitraum Q2/2023 - Q1/2024, deutliche Preisrückgänge seit Mitte 2022 um rd. -13,5% bzw. von Q1/2023 zu Q1/2024 um rd. -3,2% sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q1/2024: -2,0%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine knapp durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in knapp mittlerer Lage und verfügt strukturell über einen unterdurchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die gut marktgängige Wohnfläche mit Kellergarage; nachteiliger sind der recht kleine Grundstücksanteil, der einfachere Bautyp und die Modernisierungsdefizite. Dies dämpft die Nachfrage deutlich.

Im Hinblick auf das Risikoprofil, die Bodenpreisentwicklung (hier: -14,4%, 01.2023-01.2024) und die Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,5% marktgerecht; demnach resultiert ein Betrag von rd. 400.000,- € (= 410.000,- € x 0,975).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (400.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Schiffbek, Blatt 7033 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentums Nr. 1, belegen „Öjendorfer Weg 71 in 22119 Hamburg“ zum Wertermittlungstichtag 27.05.2024 gerundet auf:

400.000,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 05.06.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



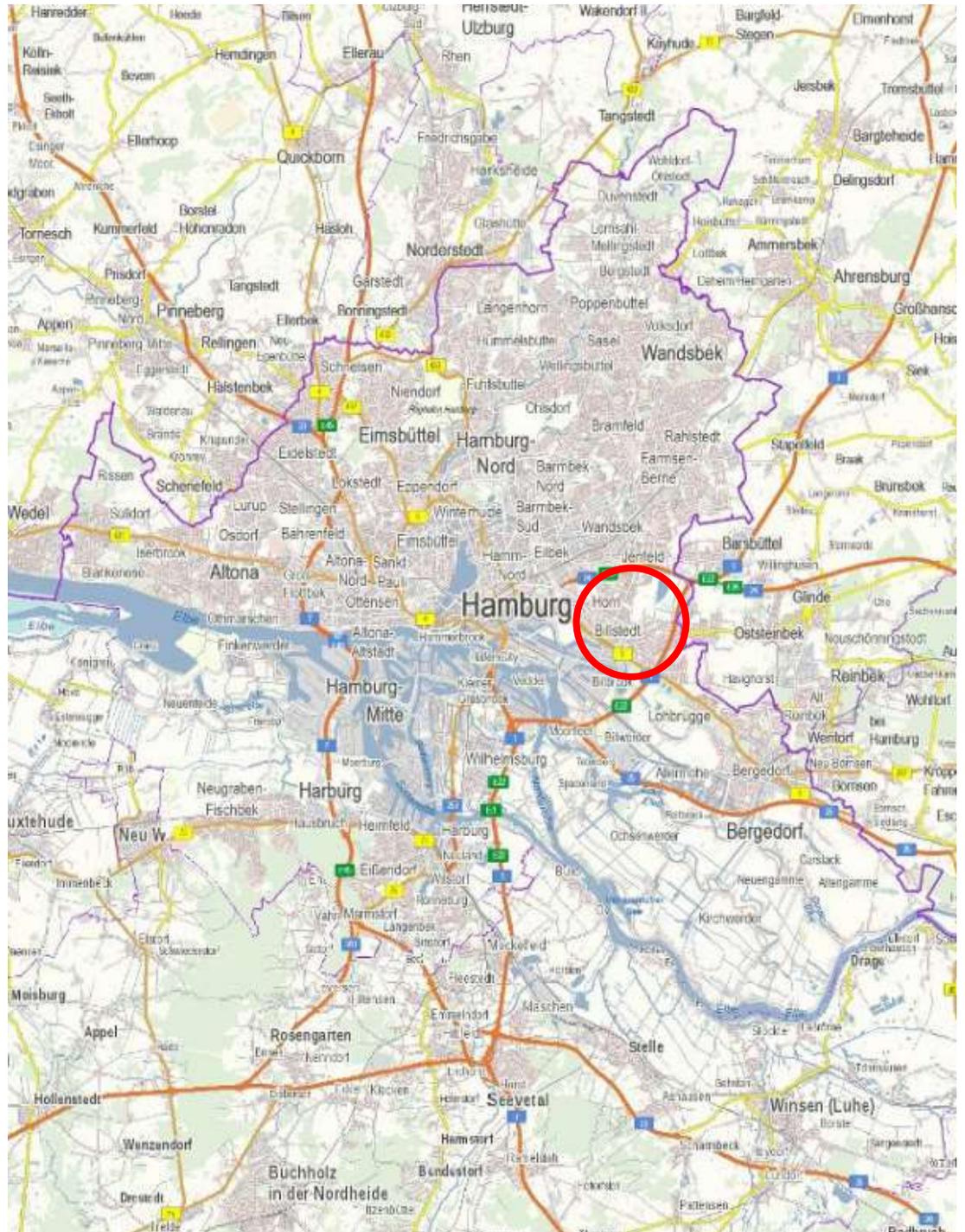
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 13
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 14
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 15
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 16

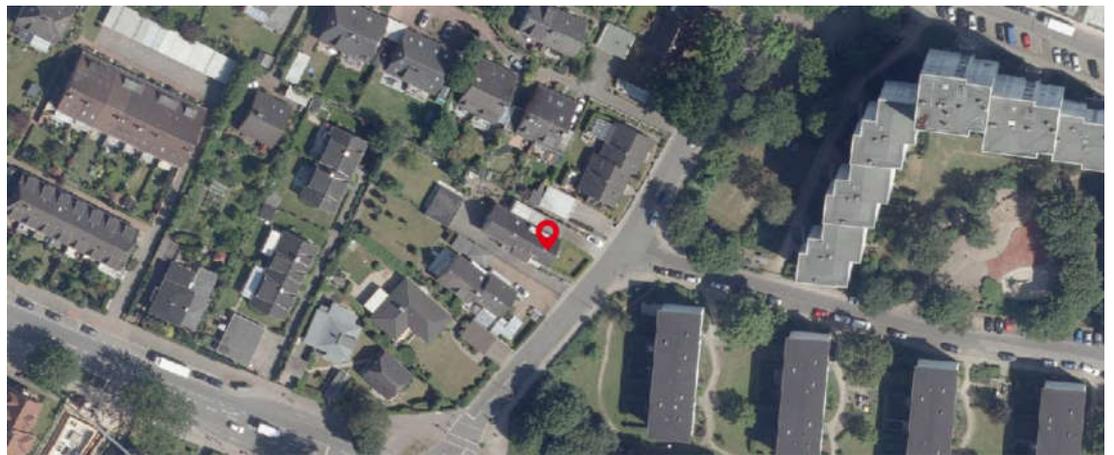
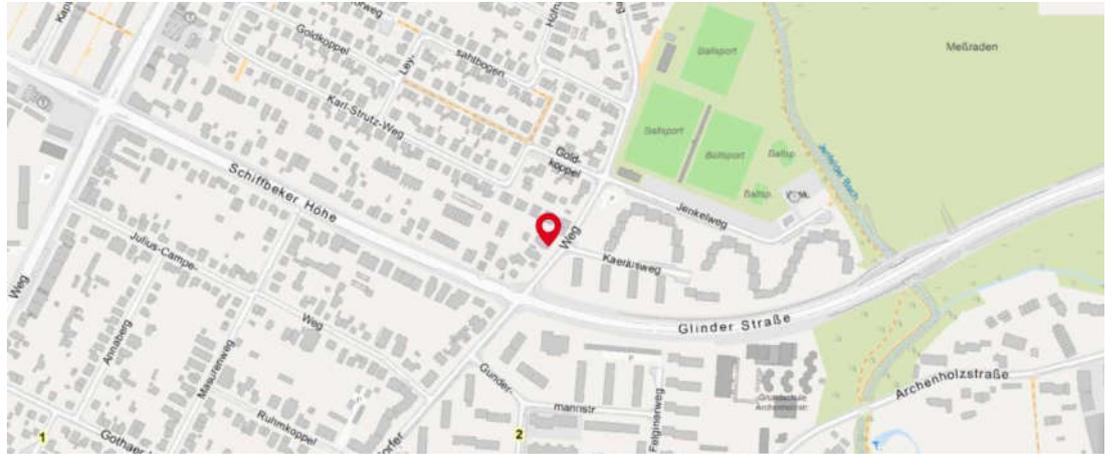
Gesamtseiten: 16





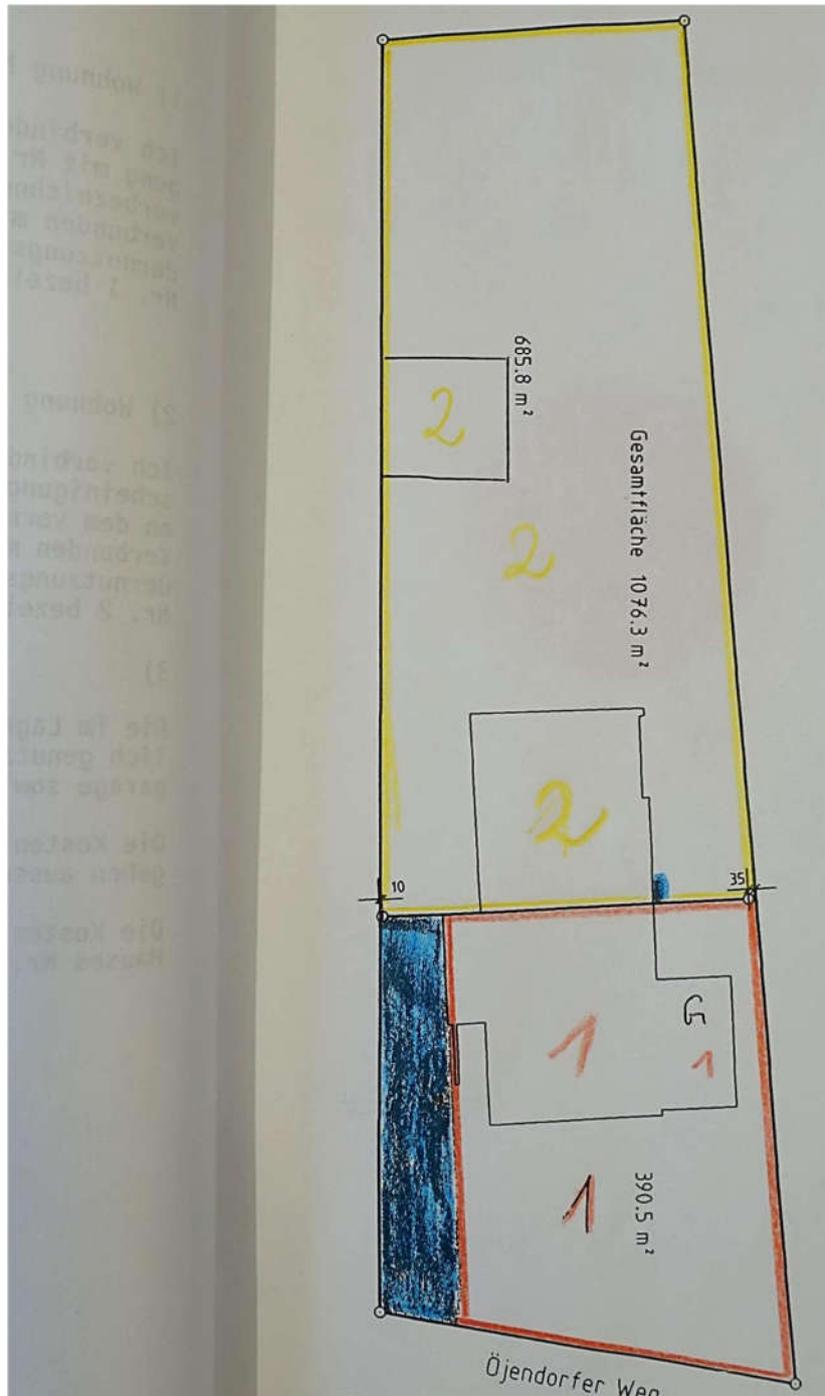
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





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



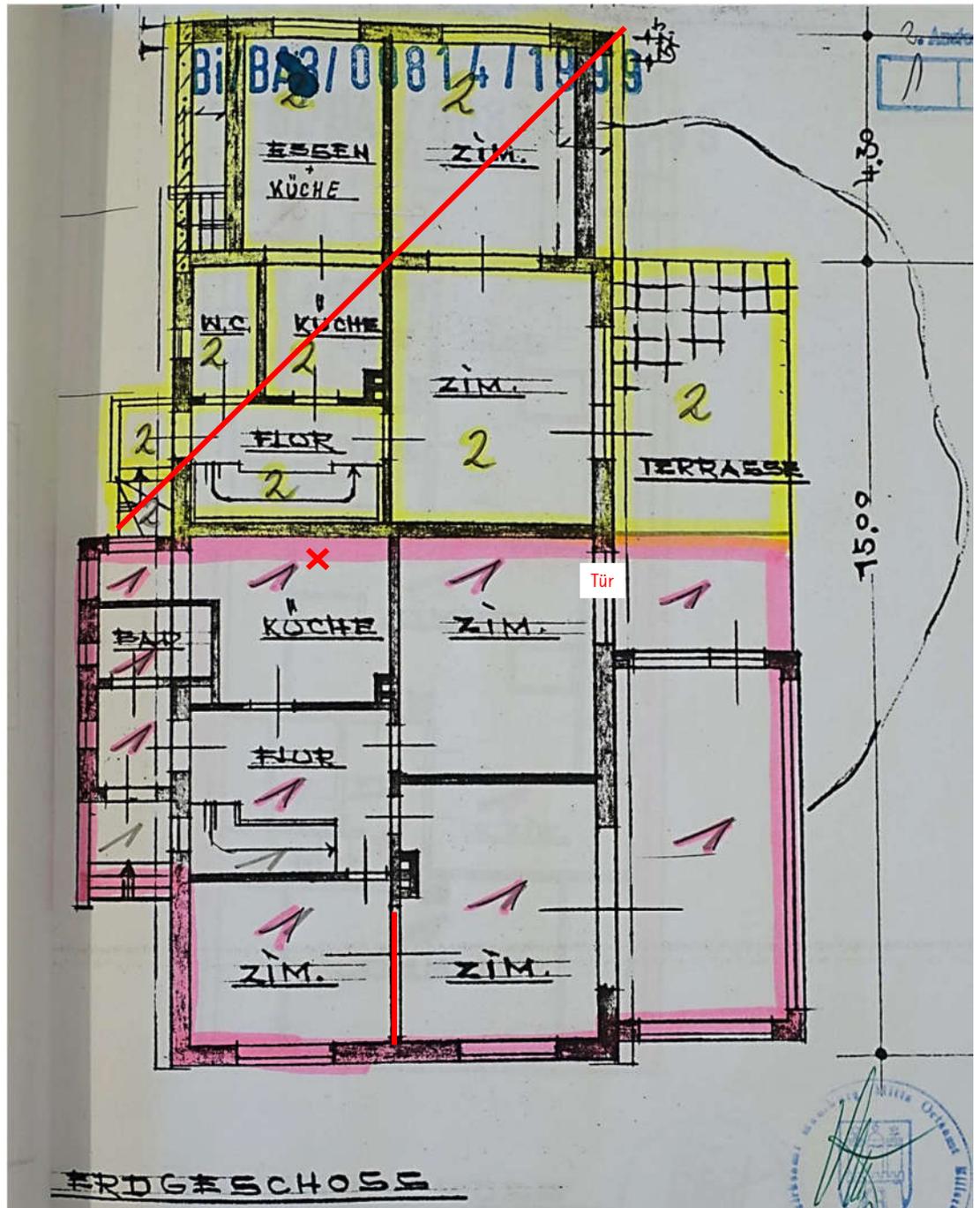


Lage-/Aufteilungsplan mit zugeordneten Sondernutzungsrechten (SE-Nr. 1: orange)

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



Bau-/Aufteilungspläne

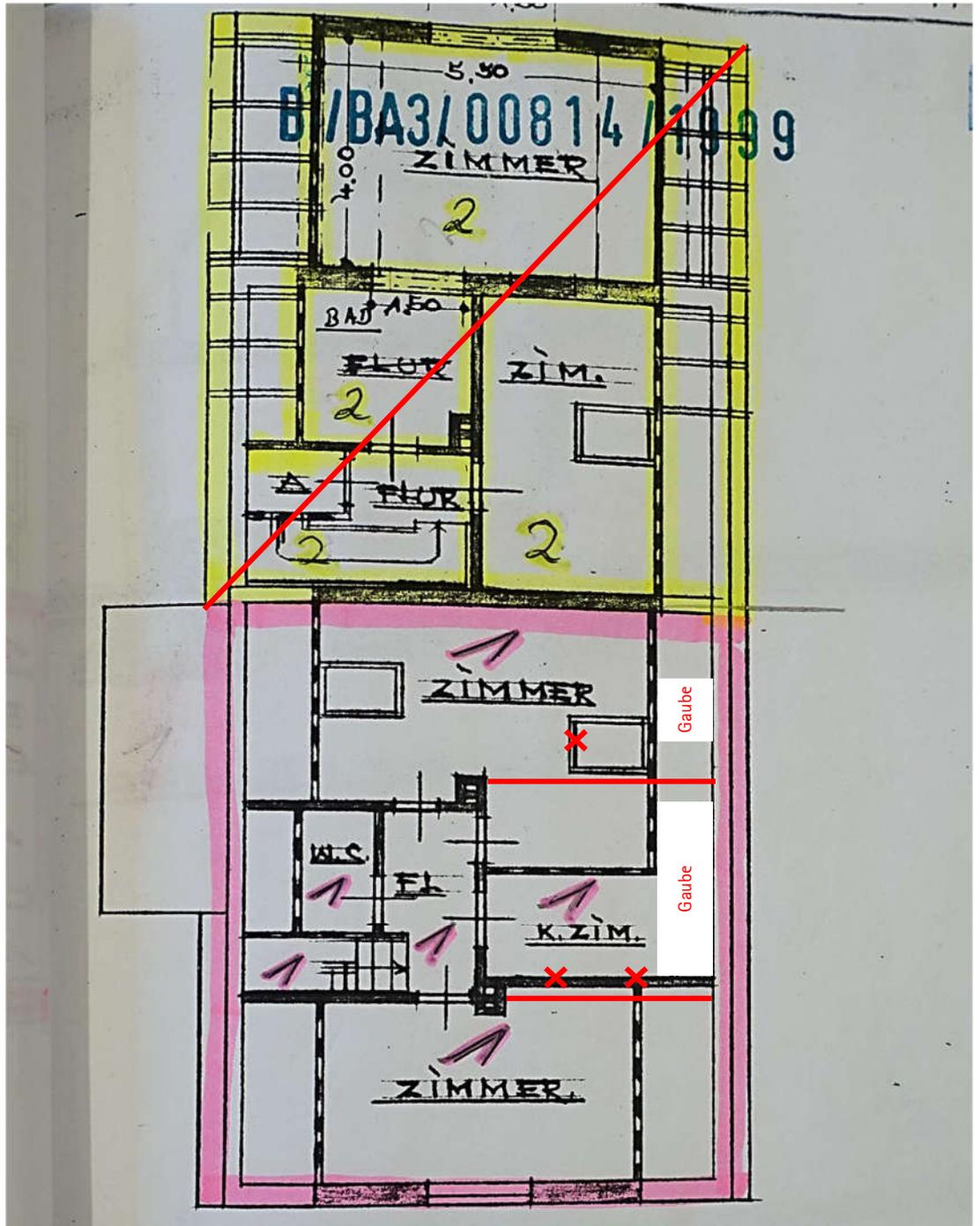


SE-Nr. 1 / Erdgeschoss / Stand 1999 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne

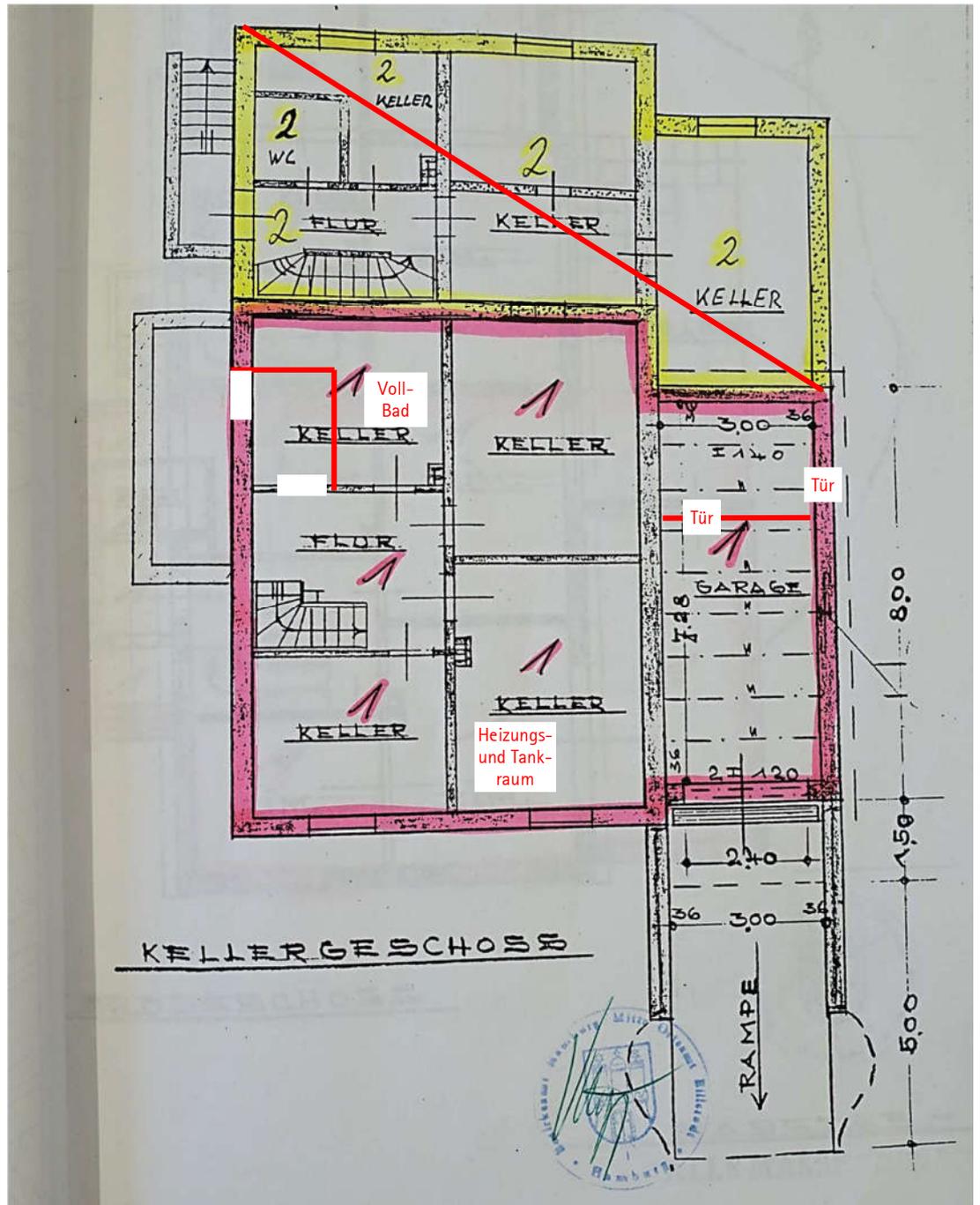


SE-Nr. 1 / Dachgeschoss / Stand 1999 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne

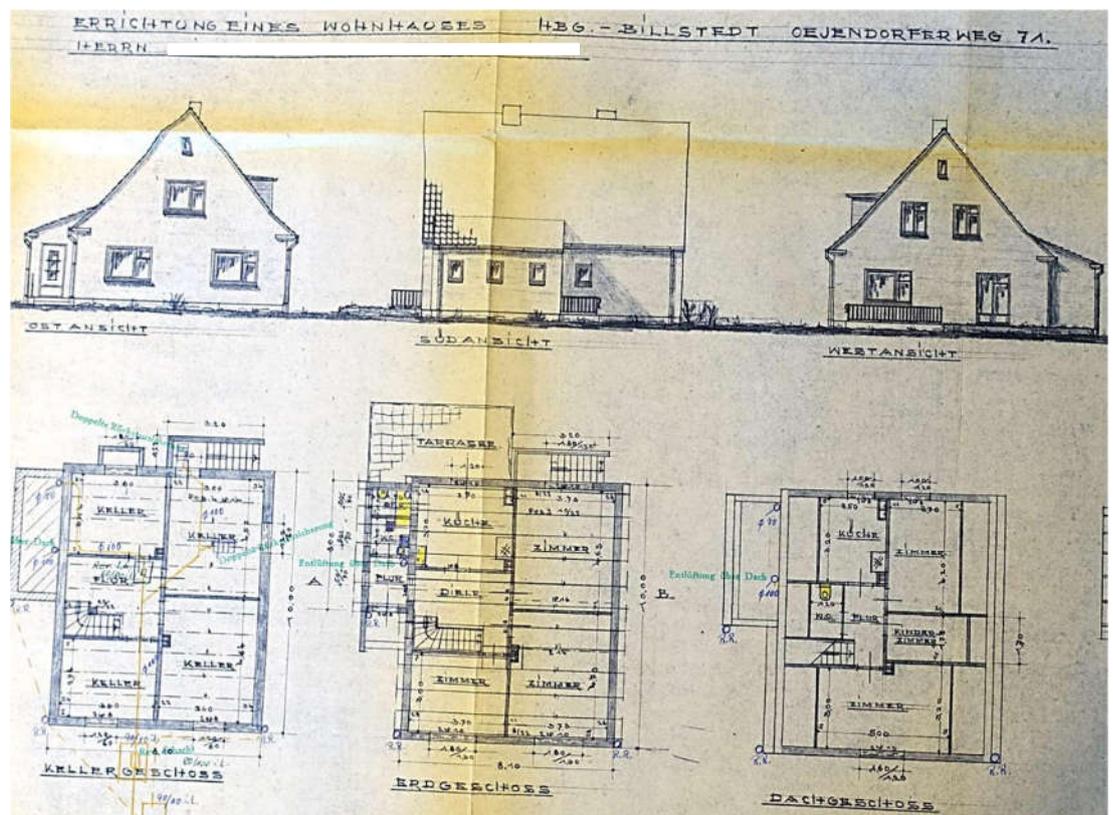
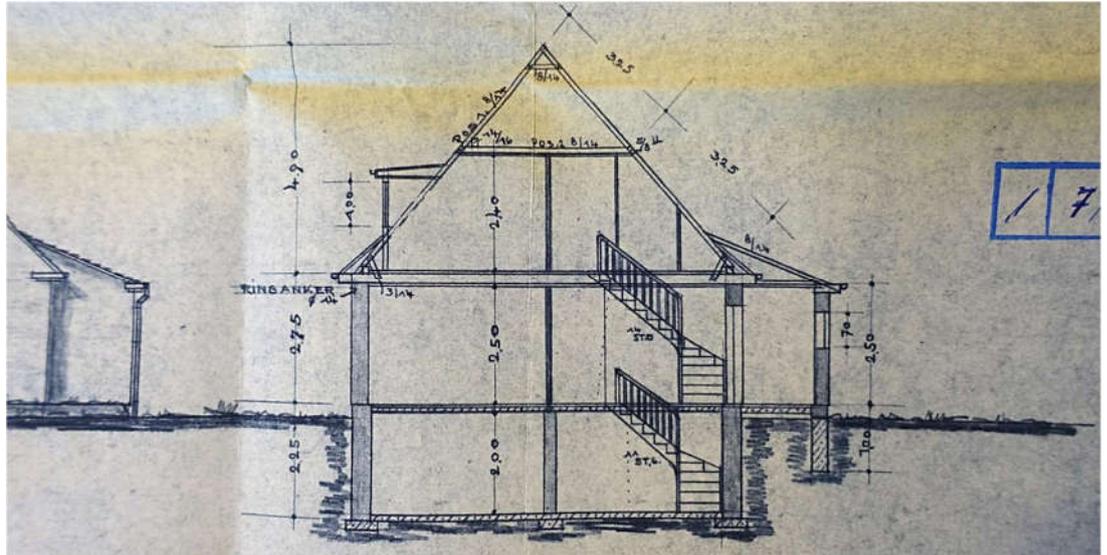


SE-Nr. 1 / Kellergeschoss / Stand 1999 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne



Bauantragsplan zum Ursprungsgebäude (ohne spätere An-/Umbauten) / Stand 1954

(Plan hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

	Wohnfläche, ca.				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm						
OW71													
EG													
Wohnen	3,73	x	4,70	+	6,44	x	3,00	=	36,85	x	0,98	=	36,11
SZ 1+2	4,63	x	3,73	+	3,00	x	3,70	=	28,37	x	0,98	=	27,80
Küche	3,70	x	3,20	+	1,00	x	1,78	=	13,62	x	0,98	=	13,35
WF+Dusche	1,82	x	1,50	+	1,40	x	1,78	=	5,22	x	0,98	=	5,12
Flur (-Treppe)	3,02	x	3,70	-	3,00	x	1,00	=	8,17	x	0,98	=	8,01
								=	(92,24)			=	(90,39)
OG													
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
								=	(0,00)			=	(0,00)
DG													
SZ 3	3,20	x	2,50					=	8,00	x	0,98	=	7,84
SZ 4+Gaube	4,20	x	2,70	+	2,20	x	1,50	=	14,64	x	0,98	=	14,35
SZ 5+Gaube	1,78	x	2,70	+	1,70	x	1,50	=	7,36	x	0,98	=	7,21
Flur+WC	2,92	x	1,50	+	1,20	x	1,80	=	6,54	x	0,98	=	6,41
SZ 6+Nische	3,00	x	5,00	+	0,20	x	2,70	=	15,54	x	0,98	=	15,23
								=	(52,08)			=	(51,03)
Sonstiges													
EG-Terrasse ca.	2,00	x	3,00					=	6,00	x	0,25	=	1,50
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
								=	1 6,00			=	(1,50)
Wohn-/Mietfläche, rd.											=	142,9	

	Nutzfläche, ca.				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm						
SE-Nr. 1													
R 1+2 KG	3,14	x	3,60	+	4,57	x	3,60	=	27,76	x	1,00	=	27,76
HZG + R 4 KG	4,64	x	3,60	+	2,94	x	3,60	=	27,29	x	1,00	=	27,29
Flur (-Treppe) KG	3,13	x	3,60	-	2,50	x	1,00	=	8,77	x	1,00	=	8,77
R 5 KG	4,44	x	1,50					=	6,66	x	1,00	=	6,66
Garage	8,28	x	3,00	+	0,00	x	0,00	=	24,84	x	1,00	=	24,84
								=	(95,31)			=	(95,31)
Sonstiges	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00
Nutzfläche											=	95,3	

Zusammenstellung

	Anteil	
Anteil WNF (Haupthaus), rd.	100,0%	= 238,20
Anteil WF, rd.	60,0%	= 142,90
EG	63,3%	= 90,39
OG	0,0%	= 0,00
DG	35,7%	= 51,03
Sonstiges	1,0%	= 1,50
Anteil NF (vom Haupthaus), rd.	40,0%	= 95,30
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.		238,20



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

					Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm
OW71	(Voll-)Geschossfläche (GF)						
EG	8,10	x	19,30		= 156,33	x 1,00	= 156,33
EG Anbau	1,78	x	5,00	+ 3,30	x 15,30	= 59,39	x 1,00 = 59,39
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(215,72)		(215,72)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG						
DG ca.	215,72	x	1,00	- 3,00	x 19,30	= 157,82	x 1,00 = 157,82
Gauben ca.	1,70	x	1,50		= 2,55	x 1,00	= 2,55
KG ca.	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(160,37)		(160,37)
							376,09

					Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm
Gebäude	Grundfläche (GR) (Berechnung: Fettdruck, siehe oben)						
							= 215,72
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)						
Tief-/Garage ca.	8,71	x	6,71		= 58,37	x 0,00	= 0,00
Terrasse/Balk. ca.	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
Treppen ca.	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
Anlagen/§14* ca.	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(58,37)		(0,00)
							215,72

					Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm
SE-Nr. 1	Bruttogrundfläche (BGF)						
OW71							
EG ca.	8,10	x	10,00		= 81,00	x 1,00	= 81,00
EG Anbauten ca.	1,78	x	5,00	+ 3,30	x 7,00	= 32,00	x 1,00 = 32,00
KG ca.	8,10	x	10,00	+ 32,00	x 1,00	= 113,00	x 1,00 = 113,00
DG (-Drempel) ca.	81,00	x	1,00	- 3,00	x 10,00	= 51,00	x 1,00 = 51,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
Gauben ca.	3,50	x	1,50		= 5,25	x 1,00	= 5,25
Spitzboden	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(282,25)		(282,25)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)						
Außentrepp. -	1,50	x	2,50		= 3,75	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(3,75)		(0,00)
							282,25

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	= 376,1	/	1.076	=	0,35
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 215,7	/	1.076	=	0,20
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	= 0,0	/	1.076	=	0,00
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	143,0	/	282,3	=	0,51
WNF (MF Gebäude) / BGF (Gebäude)	238,0	/	282,3	=	0,84



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		1,00		
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		1,00		
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		0,50	0,50	
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	34,00%	61,50%	4,50%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	34,0%	x 2,00 =	0,7
	Standardstufe 3	61,5%	x 3,00 =	1,8
	Standardstufe 4	4,5%	x 4,00 =	0,2
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe		=	2,71



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

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

Grundwert 2010 / BGF	615 €/qm	685 €/qm	785 €/qm	945 €/qm	1.180 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 157,55 €				157,55 €/qm
Dach 15%			1,00 117,75 €			117,75 €/qm
Fenster 11%			1,00 86,35 €			86,35 €/qm
I.-Wände 11%	1,00 75,35 €					75,35 €/qm
Decken 11%			1,00 86,35 €			86,35 €/qm
Fußböden 5%			1,00 39,25 €			39,25 €/qm
Sanitär 9%			0,50 35,33 €	0,50 42,53 €		77,85 €/qm
Heizung 9%			1,00 70,65 €			70,65 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 47,10 €			47,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						758,20 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						1.326,85 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x 1,813
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.					



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologie: Doppelhaushälften
 NHK-Typ-Nr. 2.03 (EG, Keller, Flachdach)

Grundwert 2010 / BGF	665 €/qm	735 €/qm	845 €/qm	1.020 €/qm	1.275 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 169,05 €				169,05 €/qm
Dach 15%			1,00 126,75 €			126,75 €/qm
Fenster 11%			1,00 92,95 €			92,95 €/qm
I.-Wände 11%	1,00 80,85 €					80,85 €/qm
Decken 11%			1,00 92,95 €			92,95 €/qm
Fußböden 5%			1,00 42,25 €			42,25 €/qm
Sanitär 9%			0,50 38,03 €	0,50 45,90 €		83,93 €/qm
Heizung 9%			1,00 76,05 €			76,05 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 50,70 €			50,70 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						815,48 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						1.427,08 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$			x	1,813
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.587,0 €/qm





■ | Straßenraum Öjendorfer Weg / Kaeriusweg





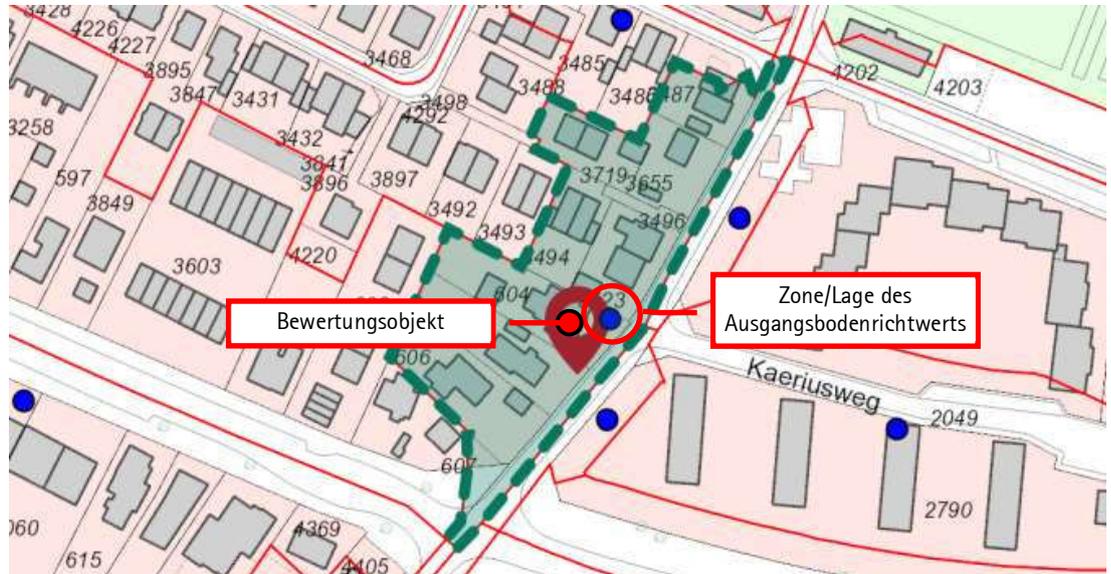
■ | Eingangs- und Seitenfassaden





■ | Eingangssituation / Anbau Nordostseite





Bodenrichtwertnummer: 01113267

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	500
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	604,60 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	330
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	674,7 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Öjendorfer Weg 71
PLZ, Gemeinde	22119 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Billstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	12006
Baublock	130064

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Öjendorfer Weg 71 (DHH)“

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

