Sabine Oskoui
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.

Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

20099 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg
E-Mail: INFO@OSKOUI.DE
Datum: 08.02.2024
Az.: 003/2024

G U T A C H T E N

im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 6/23

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** und **Garage** bebauten Grundstück
in **22119 Hamburg-Billstedt, Geißleinweg 27.**

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Reallast (Grabenrecht) eingetragen.

Der **lastenfreie**[1] **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungs-stichtag **16.01.2024** ermittelt mit rd.

473.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten.
Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

[1] In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 07.11.2023. Geschäftszeichen: 902 K 6/23.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Am 03.01.2024 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 16. Januar 2024 um 11.00 Uhr. Den Parteien sowie den Rechtsbeiständen wurde der Termin schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümerin wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren, vor dem Grundstück, die betreibenden Gläubiger anwesend. Deren Zutritt zum Gebäude wurde von der Eigentümerin nicht gestattet. Es bestand Einvernehmen darüber dass die Sachverständige die Innenbesichtigung, ohne Beisein der Gläubiger, durchführt.

Von der anwesenden Eigentümerin wurde die Erstellung von Innenraumaufnahmen gestattet. Die Zustimmung in Bezug auf die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten wurde nicht erteilt (Ausnahme: Mängel/Schäden).

Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück: **Flurstück 259 - Geißleinweg 27 in 22119 Hamburg-Billstedt** ist bebaut mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und einer Garage.

Grundstücksgröße: 786 m².[2]

Ursprüngliches Baujahr: vermutlich ca. 1946.[3] Das Gebäude wurde 1951/52 vom Behelfsheim zum Siedlungshaus umgebaut. Für den Anbau an das Wohngebäude wurde 1976 die Baugenehmigung erteilt. Der Schlussabnahmeschein datiert aus 1982. Für den Bau einer Garage wurde 1972 die Baugenehmigung erteilt.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:
Erdgeschoss: Hauseingang. Flur mit Aufgang in das Dachgeschoss, Duschbad.
3-4 Zimmer, Zugang zum Anbau.

Anbau: Separater Hauseingang. Flur. Bad, Küche, Zimmer mit Zugang zum Altbau.

Dachgeschoss: Flur. 2 Zimmer, Kammer. Luke zum Dachraum.

Wohn-/Nutzfläche: Erd-/Dachgeschoss rd. 142 m².

Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt und von der Eigentümerin bewohnt.

[2] Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
[3] Gemäß dem zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten. In der Bauakte waren keine diesbezüglichen Unterlagen vorhanden.

- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.
- Zum Zustand der Heizungsanlage wurden keine Informationen, vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger, übermittelt.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Im Baulastenverzeichnis sind keine Belastungen eingetragen.
- Am Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.3.4. - die diesbezügliche Wertminderung wird mit **rd. 12.000,00 €** geschätzt.

Gemäß dem Auszug aus dem Grundbuch von Öjendorf, Band 21, Blatt 651 vom 08.05.2023 sind in **Zweite Abteilung** folgende Eintragungen vorhanden:
Lfd. Nr. 2 zu 1: Reallast (Grabenrecht) für Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 19.10.2005.
Lfd. Nr. 3 zu 1: Nießbrauch für XX;[4] löschbar bei Todesnachweis.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Demzufolge ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 8 Abs. 3 Punkt 6 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Demzufolge wird nachfolgend der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 08.11.2023 ist die Berechtigte des Nießbrauchrechts verstorben. Daher ist die Wertbeeinflussung durch den Nießbrauch nicht zu ermitteln.

Der **Werteinfluss auf den Verkehrswert** des belasteten Grundstücks, durch die in Zweite Abteilung des Grundbuchs eingetragene **Belastung (Reallast)**, wird separat beurteilt und ist unter Punkt 5 angeführt. Es ist **kein Werteinfluss auf den Verkehrswert** zu erkennen.

[4] Namen, persönliche Daten, werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen, nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		4
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.2	Straßenbeschreibung/Erschließung	13
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	13
2.3.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz etc	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	19
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Einfamilienhaus	22
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche	24
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
3.3.1	Fenster und Türen	26
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	26
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen	28
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	28
3.4	Nebengebäude	33
3.5	Außenanlagen	33
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**34**
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	34
4.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	35
4.3	Bodenwertermittlung	36
4.3.1	Allgemeines	36
4.3.2	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	36
4.3.3	Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks	37
4.4	Sachwertermittlung	39
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.4.2	Sachwertberechnung	40

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 41
4.5 Ertragswertermittlung 49
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 49
4.5.2 Ertragswertberechnung 50
4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 51
4.6 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen 55
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 55
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 56
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 56
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 56
4.7 Verkehrswert 57

5 Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte 58

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung 60
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 60
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a. 60

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 61

8 Anlagen 62
8.1 Planzeichnungen aus der Bauakte 62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**Einfamilienhaus mit Anbau und Garage.**
Objektadresse:	**22119 Hamburg-Billstedt, Geißleinweg 27.**
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg; Grundbuch von Öjendorf; Band 21; Blatt 651. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung: Öjendorf; Flurstück 259; Lieg B 384; Hof- und Gebäudefläche Geißleinweg 27 mit 786 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – St. Georg Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg. Auftrag vom 08.11.2023 (Datum des Auftragsschreiben); Auftragseingang: 14.11.2023.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 16.01.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2024. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümerin/Bewohnerin.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	*Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:* ➢ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Öjendorf; Band 21; Blatt 651 vom 08.05.2023; ➢ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte und Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 10.05.2023; ➢ Eintragungsbekanntmachungen in das Grundbuch vom 08.05.202315.12.2022; ➢ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulasten-verzeichnis vom 10.05.2023.

Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte am 11.01.2024; Kopien/ Fotos u.a.: Baugenehmigungen; Grundrisse, Schnitt;
- Bewilligung vom 19.10.2005 (Reallast);
- Anliegerbescheinigung vom 11.12.2023;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Mietinformationen (u.a. Geoport);
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlas für Hamburg und Umgebung;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Von den Antragsteller/Rechtsbeistand wurden folgende Dokumentationen - per Mail - zur Verfügung gestellt:

- Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg vom 04.11.2020 - Wertermittlungsstichtag: 05.08.2010.

Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängel/Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

	Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen, keine Gewähr übernommen.
Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:	Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage [5]

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Billstedt im **Bezirk Hamburg-Mitte**. Billstedt ist der östlichste Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte und mit rund 70.000 Einwohnern ist er der zweitgrößte Hamburger Stadtteil.

Billstedt ist ein vom Wohnen geprägter Stadtteil und umfasst die ehemals selbständigen Dörfer Kirchsteinbek, Öjendorf und Schiffbek sowie die Großsiedlung Mümmelmannsberg.

Zum Stadtteilbild von Billstedt gehören auch grüne Seiten, kleine Enklaven sind der Schleemer Bach und der Schleemer Teich, die Glinder Au mit dem Steinbeker Teich und dem Mühlenteich sowie das Schiffbeker Moor. Ein beliebtes Naherholungsziel zu jeder Jahreszeit sind der Öjendorfer Park und der Öjendorfer See.

[5] Quelle: u.a. Internet; Hoffmann und Campe: Hamburg von Altona bis Zollenspieker.

Im ausgedehnten Stadtteil mit den alten Ortskernen der früheren Dörfer sind, in Billstedt eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Für modernes Shopping auch über den Stadtteil hinaus steht das Billstedt Center am gleichnamigen Platz. Billstedt verfügt über eine gute Infrastruktur so sind u.a. alle Schulformen sowie öffentlicher Nahverkehr (Buslinien und U-Bahn U 3) vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Öjendorf, in der sogenannten „Märchensiedlung".

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:[6]	Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg- Mitte: 307.677 Einwohner; Stand: 31.12.2022; Stadtteil Billstedt: rd. 71.789 Einwohner; Stand: 31.12.2022.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landesstraße/Schiffbeker Weg: rd. 750 m entfernt. Autobahnzufahrt A 24 Anschlussstelle Hamburg - Jenfeld: rd. 1,5 km entfernt. A 1 Anschlussstelle Hamburg - Billstedt: rd. 5 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 15 - 16 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 9 - 10 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Im östlichen Stadtbereich von Hamburg gelegen. Die U-Bahn-Stationen: Horner Rennbahn/Legienstraße/ Billstedt/ befinden sich im rd. 2,5 km Umkreis. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage:	Normale Wohnlage.[7]
Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung/Straße:	Im Bereich des Bewertungsgrundstückes vorherrschend wohnbauliche Nutzungen. 1-geschossige Bauweise. Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung sowie, im nahen Umgebungsbereich: Geschosswohnungsbau. Im Baustufenplan von 1938 ist das Gebiet, auf dem heute die „Märchensiedlung" wiederzufinden ist, bereits als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesen. Die „Märchensiedlung" hat einen gartenstadtähnlichen Charakter. Die Häuser sind zum größten Teil ähnlichen Bautyp: 1-geschossige Einfamilienhäuser mit Garten. Die Erschließungsstraßen sind parallel zueinander angeordnet und weisen ein recht symmetrisches Muster auf.

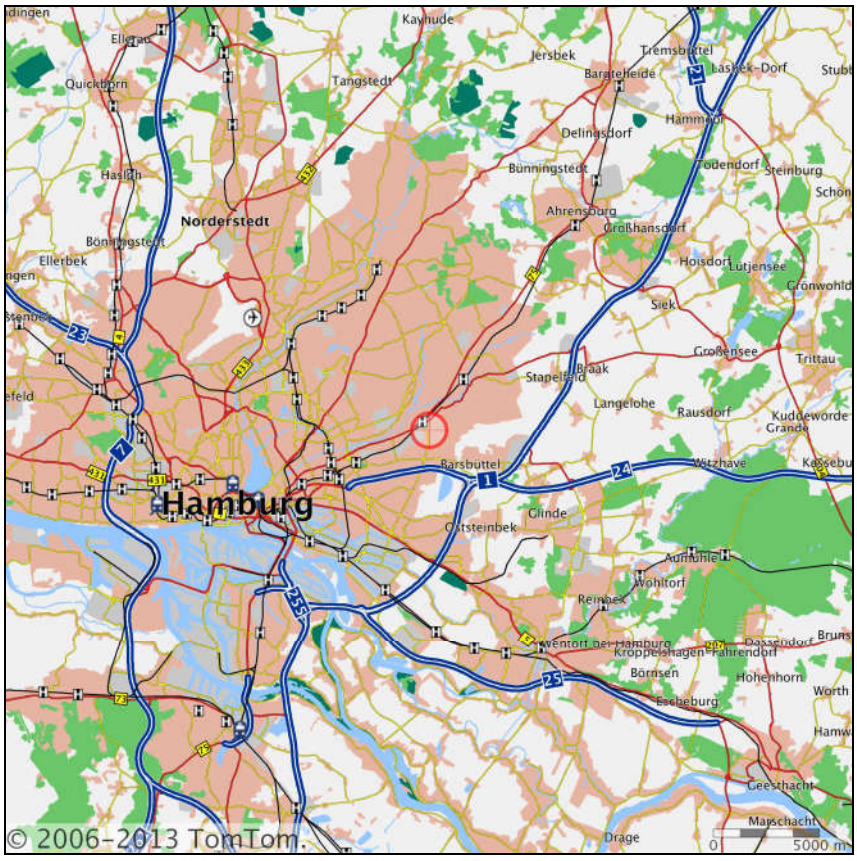
[6] Quelle: Internet.
[7] Quelle: aktuelles Hamburger Wohnlagenverzeichnis.

Die Verwirklichung von städtebaulichen Leitbildern lässt sich in der Märchensiedlung nur in Ansätzen beobachten. Dies ist wohl durch die Tatsache begründet, dass die Siedlung keiner einheitlichen Planung unterlag. Die Stadtplanung gab hier lediglich die Rahmenbedingungen, wie Erschließungsstraßen und Grundstücksgrößen vor.

Beeinträchtigungen: Normal - entsprechend dem Umfeld.

Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung[1]	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	9,88 km	NW
Bahnhof	Hamburg-Wandsbek Ost	0,52 km	NW
Autobahnauffahrt	2 AS Hamburg-Jenfeld, A24	1,90 km	S
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	9,67 km	W
	Norderstedt	13,80 km	NW
	Lübeck	48,74 km	NO

[1] Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2013

Stadtplan

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

2.2 Straßenbeschreibung/Erschließung

Straßenbeschreibung:[8]

Die Straße **Geißleinweg** ist eine Anliegerstraße und führt geknickt - auf rd. 450 m Länge - ausgehend vom Aladinweg zur Sultanstraße.

Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar.
Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Gehwege sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Schmutzwassersiel.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße/ Form:

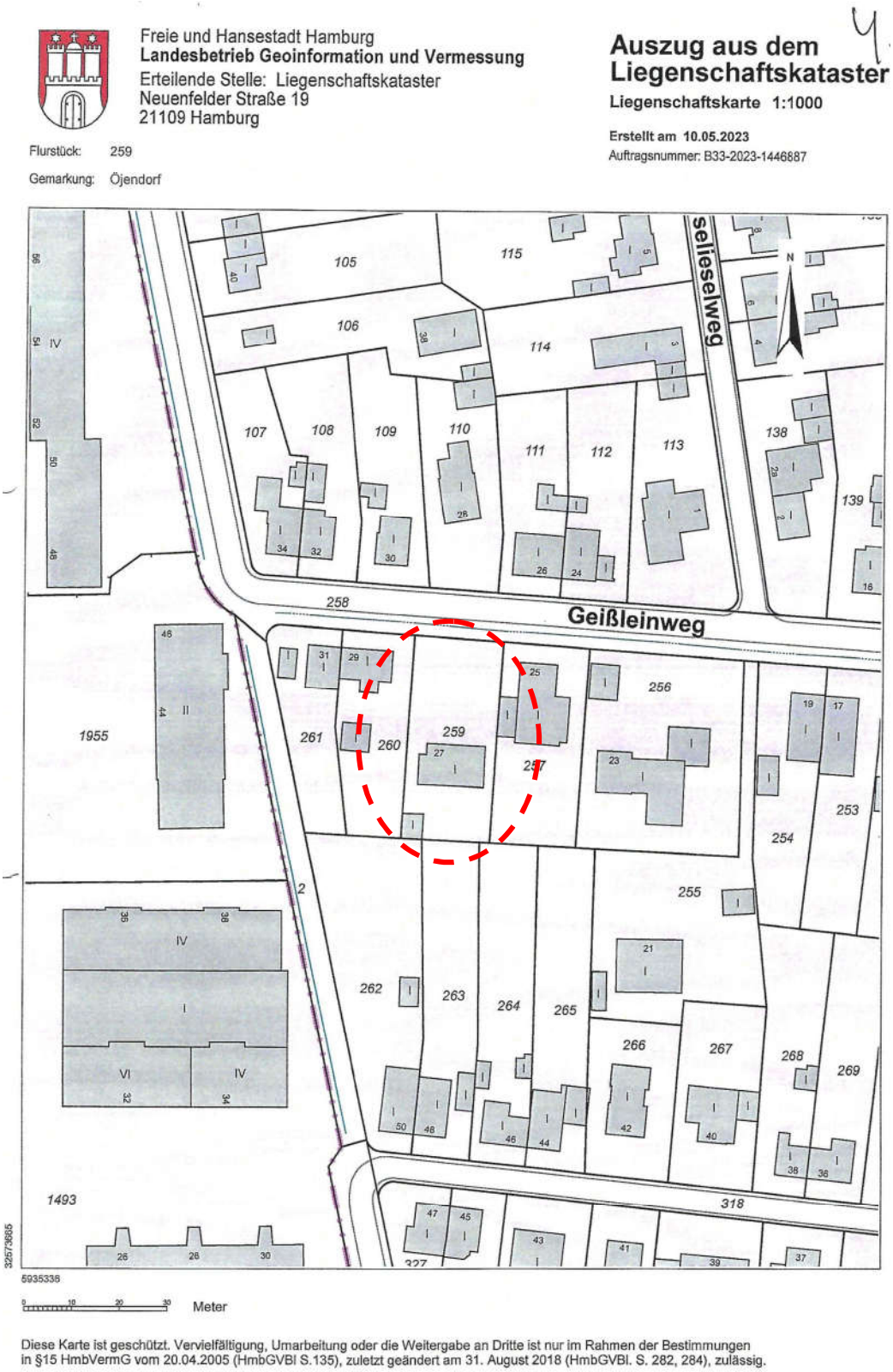
Grundstücksgröße:
Flurstück Nr.: 259 Größe: 786 m².

Bemerkungen: Rechteckige Grundstücksform.

[8] Quelle: u.a. Internet/online-/street.

2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Zweite Abteilung des Grundbuches von Hamburg-Öjendorf; Band 21; Blatt 651 vom 08.05.2023 sind folgende Eintragungen vorhanden.[9] Lfd. Nr. 2 zu 1: Reallast (Grabenrecht) für Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 19.10.2005 – UR-Nr. 2868/2005. [10] Vgl. Erläuterungen unter Punkt 5. Lfd. Nr. 3 zu 1: Nießbrauch für XX; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 05.08.2010 – UR-Nr. 1155/2010. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 08.11.2023 ist die Berechtigte des Nießbrauchrechts verstorben. Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- St. Georg, Az: 902 K 6/23, ON 13); eingetragen am 08.05.2023. [11]
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Mietbindungen:	Keine. Das Objekt wir, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

[9] Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.
[10] Namen, persönliche Daten, werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen, nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.
[11] Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. *Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen*. Zum Verdacht auf Bombenblindgänger: Flächen mit Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf. Grundsätzlich sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt. Bei Abbruch/Neubau sind die Kosten für die Kampfmittelauswertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz etc.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Flurstück 259 der Gemarkung Öjendorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.[12] Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden.
Denkmalschutz: [13]	In der Denkmalliste der Kulturbehörde Hamburg - nach § 6 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.04.2013 - ist das Objekt nicht eingetragen.

[12] Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.05.2023.
[13] Quelle: Internet/Auszug/Denkmalliste. Stand:23.01.2024.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

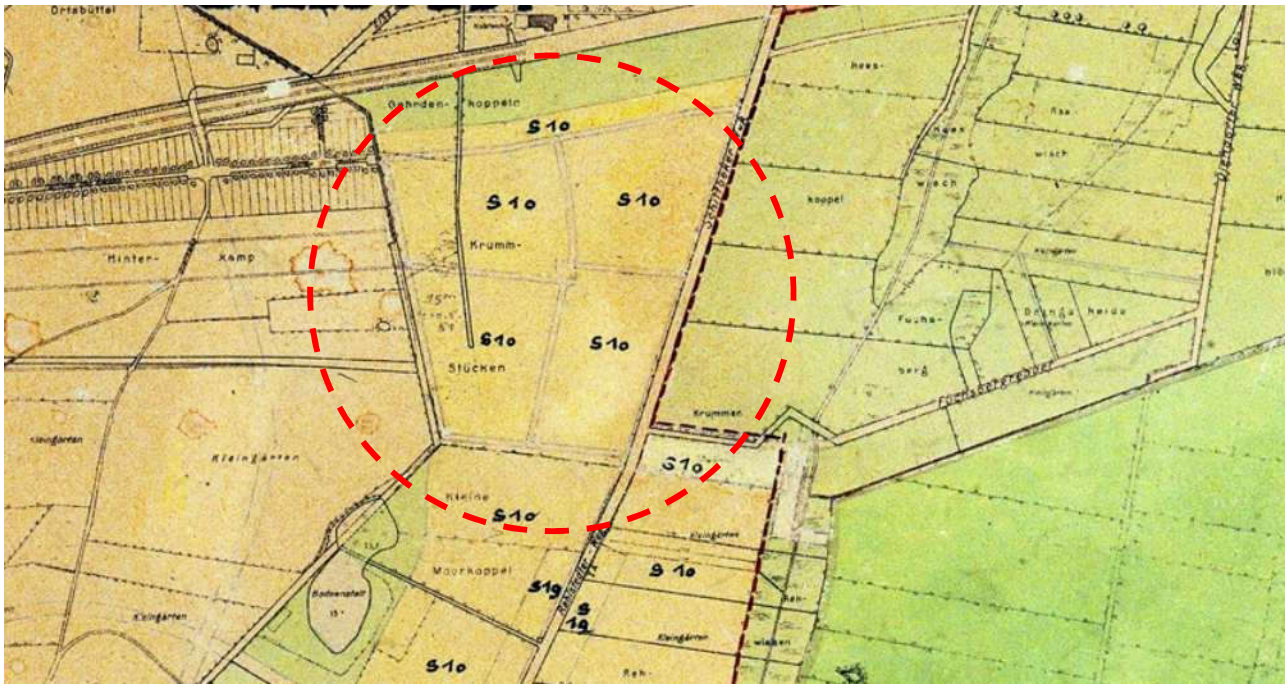
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplan Billstedt - Feststellungdatum: 14.01.1955. Änderung: 08.11.1960.[14]

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt der Baustufenplan folgende Festsetzungen vor:

S1 = 1-geschossiges Kleinsiedlungsgebiet; Grundstücksmindestgröße: 1.000 m²;
o = offene Bauweise.

Auszug aus dem Baustufenplan

(Quelle: Bebauungspläne online der Freie und Hansestadt Hamburg) [15]



Nach altem Hamburger Baurecht schreibt diese Ausweisung in der Baupolizeiverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg (BPVO) in § 11 u.a. folgenden maximalen Umfang der Bebauung in Spalte 8 vor:

- Die bebaubare Fläche beträgt 1/10.
- In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen Abstand (Bauwich) halten.

[14] Plan mit Kennzeichnung von Straßenabschnitten, an denen Überfahrten für Betriebe mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere für Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagereibetriebe und ähnlichen Betrieben nicht zulässig sind.
[15] Detaillierte Einzelheiten zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Erhaltungsgebiet etc.: Stadt- und Landschaftsplan Online (Planportal) der Freien und Hansestadt Hamburg: www.hamburg.de/planportal.

- Für die Berechnung der bebaubaren Fläche gilt der hinter der vorderen Baulinie liegende Grundstücksteil.

Baustufenpläne enthalten regelmäßig Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise. Mittels der Baustufentafel in § 11 BPVO ergibt sich zwar regelhaft das Maß der bebaubaren Grundstücksfläche, mangels Festsetzung von Baulinien oder –grenzen enthalten Baustufenpläne aber keine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Es werden auch keine Festsetzungen über örtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch keine Straßenlinien, siehe § 13 BPVO) getroffen. Deshalb sind Baustufenpläne keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann (nur) hinsichtlich der Beurteilung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern der Baustufenplan nicht durch einen anderen einfachen Bebauungsplan wie z.B. Teilbebauungsplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt wird.

Hinweis: Bei der Genehmigung von baulichen Anlagen sind für weite Teile des hamburgischen Staatsgebietes noch Bebauungspläne alten Baurechts als sog. übergeleitete Bebauungspläne zu beachten, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen zustande gekommen sind und die auch jetzt noch Gültigkeit haben.

Im Zusammenhang mit diesen alten Bebauungsplänen gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 fort.

Ständige Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte haben Vorschriften der BPVO aufgehoben, eingeschränkt bzw. neuausgelegt.

Die Genehmigung baulicher Vorhaben kann daher ggf. von den ursprünglichen Festlegungen im Baustufenplan abweichend genehmigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Dokumentationen aus der Bauakte sowie aufgrund von Erkenntnissen beim Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Nachfolgende Dokumentationen waren, zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 11.01.2024, in der vorgelegten Bauakte, vorhanden:

- Vorhaben: Umbau des Behelfsheimes zu einem Siedlungshaus. Bauantrag vom 30.05.1951; Baugenehmigung Bi/1966 vom 22.10.1951. Baubeginn-Anzeige: 25.07.1952; Rohbaubesichtigung: 26.08.1952;
- Vorhaben: Aufstellung eines Ölofens: Bauantrag vom 28.11.1963; Baugenehmigung 766/63 vom 28.11.1963;
- Die Baugenehmigung 47/66 vom 03.05.1966: Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer Garage ist, gemäß Schreiben vom 03.12.1968, erloschen;
- Vorhaben: Bau einer Garage: Bauantrag vom 01.06.1972; Baugenehmigung 893/71 vom 11.09.1972;
- Vorhaben: Erweiterung des Einfamilienhauses durch einen Anbau an der Ostseite: Bauantrag vom 25.05.1976; Baugenehmigung 331/76 vom 04.10.1976; Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 29.11.1982; Bauabnahme ist am 26.11.1982 erfolgt;
- Vorhaben: Aufstellung eines ortsfesten Druckgasbehälter für Flüssiggas mit 2.750 Liter Fassungsvermögen: Baugenehmigung 779/77 vom 14.11.1977.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitrags- und Abgabenzustand: [16]	Erschließungsbeiträge: Die Straße Geißleinweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben. Sielbaubeiträge: Vor der Front zum Geißleinweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

[16] Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 11.12.2023.

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

Sielanschlussbeiträge: Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschluss-leitungen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich- rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung/Bebauung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 259 - Geißleinweg 27 mit 786 m² Grundstücksgröße ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und einer Garage bebaut.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Unterlagen;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.[17]

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,[18] Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.ä. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung. Bedingt durch die vorhandene Möblierung etc. beschränkte sich die Begutachtung, insbesondere im Dachgeschoss, auf einen oberflächlichen Einblick - ein Raum konnte nicht begutachtet werden. Ein Einblick/Zugang zum Dachspitz war nicht möglich. Jahreszeit-/witterungsbedingt sowie aufgrund der Belichtungsverhältnisse im Gebäude war die Begutachtung beschränkt.

[17] Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.
[18] Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

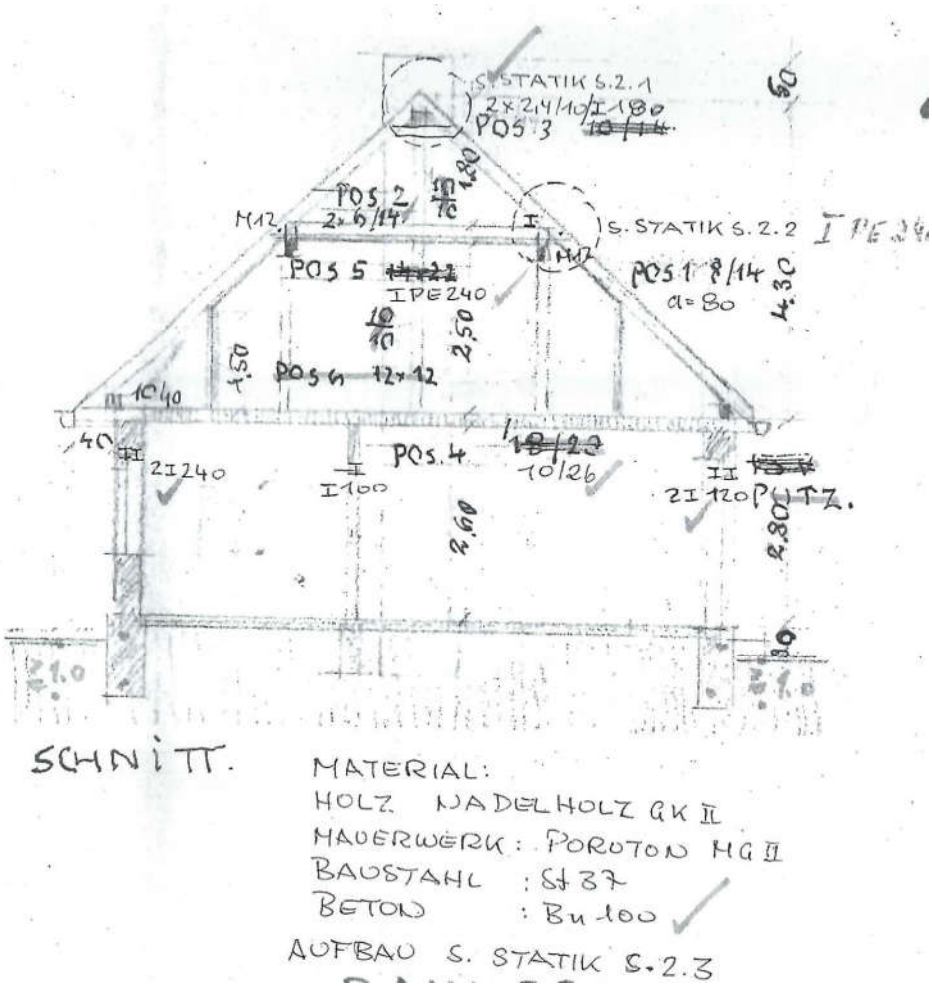
Gebäudeart:	Freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Anbau. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Außenansicht:	Putzfassade.
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr: vermutlich ca. 1946.[19] ▪ Das Gebäude wurde 1951/52 vom Behelfsheim zum Siedlungshaus umgebaut. ▪ Für den Anbau an das Wohnhaus wurde 1976 eine Baugenehmigung erteilt. Schlussabnahmeschein: 1982. ▪ Für den Bau einer Garage wurde 1972 eine Baugenehmigung erteilt.

[19] Gemäß den Angaben im übermittelten Verkehrswertgutachten. In der Bauakte waren hierzu keine Unterlagen/Dokumentationen.

Modernisierungsmaßnahmen:	Nach vorliegenden Erkenntnissen wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen < 15 - 20 Jahre durchgeführt.
Hauseingangsbereich:	Hauszugang seitens des ursprünglichen Anbaus sowie seitens des Anbaus. Aluminiumtüren mit Verglasung.

Schnitt - Baugenehmigungsplan 1976 - aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) [20]

Konstruktionsart:	Mauerwerk; teils Fachwerk ausgemauert.
Fundamente:	Streifenfundamente. Betonplatte
Wände:	Mauerwerk, Fachwerk ausgemauert, Leichtwände o.ä.

[20] Gemäß den vorliegenden Planzeichnungen und, soweit erkennbar, den Erkenntnissen beim Ortstermin.

Decken:	Massiv-/Holzdecken.
Treppen:	Holztreppe.
Dach:	Dachform: Satteldach. Dacheindeckung: Dachsteine o.ä.

3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes beträgt ca. 142 m².

Hinweis: Die angeführten **Raumhöhen** wurden vor Ort, anhand partieller Stichmaße, ermittelt - mittels einfachen Lasermessgerätes. Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

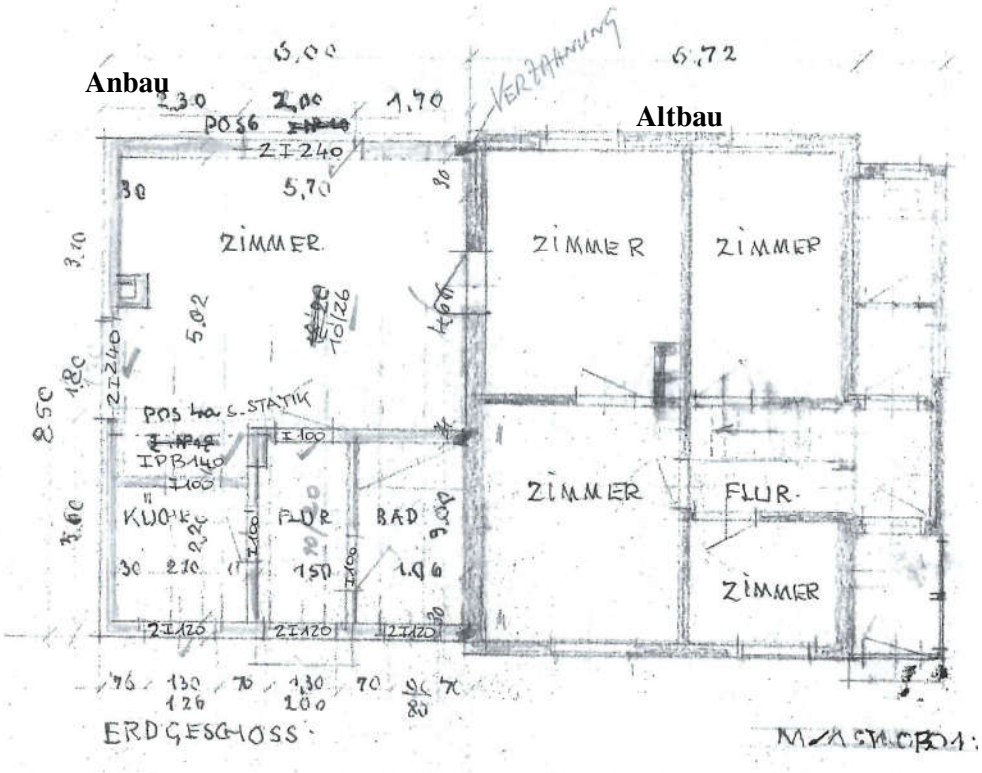
Erdgeschoss: Ursprüngliches Gebäude: Hauseingang. Flur mit Aufgang in das Dachgeschoss, Duschbad. 3-4 Zimmer, Zugang zum Anbau.

Anbau: Separater Hauseingang. Flur. Bad, Küche, Zimmer mit Zugang zum Altbau.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,23 m - 2,27 m.

Erdgeschoss – Baugenehmigungsplan 1976 - aus der Bauakte

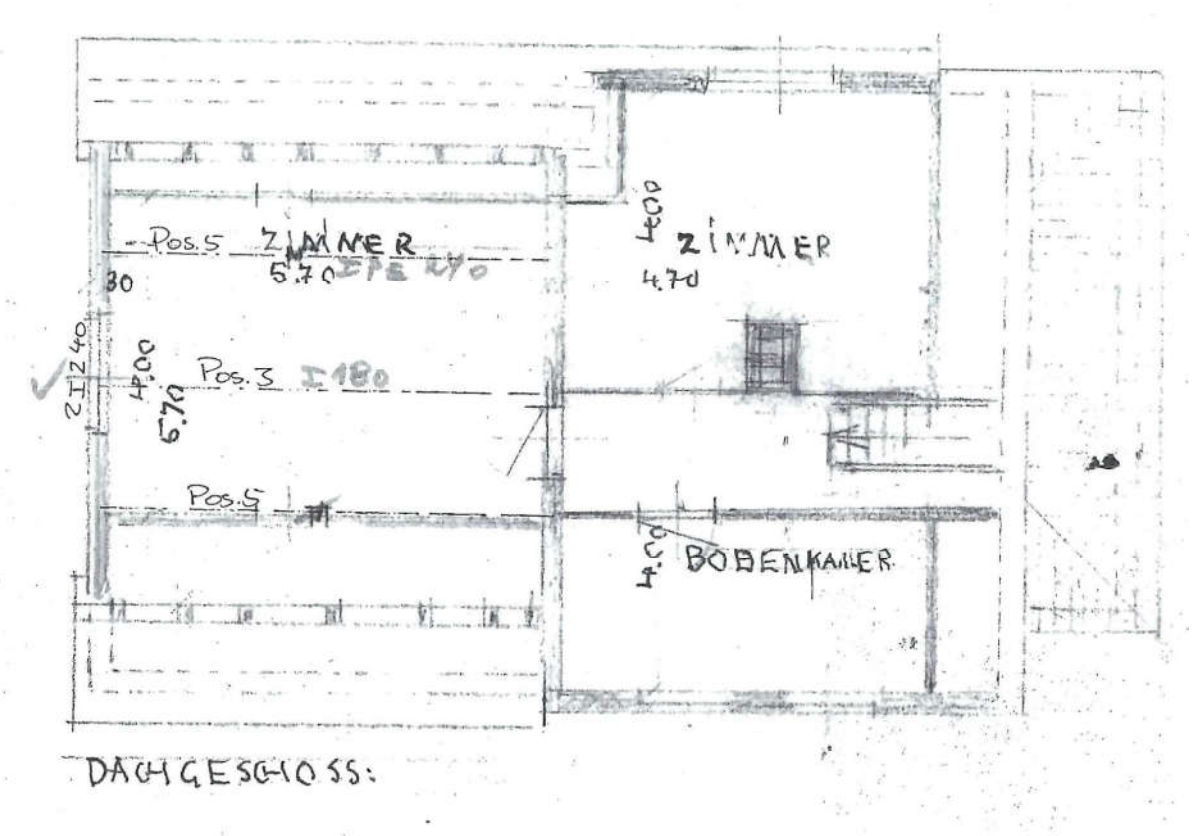
- nicht maßstäbliche Darstellung -



Im Bereich des Altbaus ist zusätzlich ein Duschbad eingebaut.

Dachgeschoss: Flur. 2 Zimmer, Kammer.
Luke zum Dachraum.[21]

Dachgeschoss - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan/Bauakte
- nicht maßstäbliche Darstellung -



3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Ausstattungen sind meist in baujahrestypischer (entsprechend den Umbau-/Anbaujahren) und diesbezüglich in überwiegend einfacher Qualität und Ausführung.

Größtenteils sind die Ausstattungen daher nicht mehr zeitgemäß bzw. überaltert.

Bodenbeläge:	U.a. Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung, Laminat, Teppich, Holzboden.
Wand- Deckenbekleidungen:	U.a. Tapeten/Raufaser, verputzt und gestrichen. Holzverkleidungen/Deckenplatten, Wandverkleidungen in unterschiedlicher Ausgestaltung. Partielle Fliesenwand im Bereich der Arbeitsfläche Küche. Wand-/Bodenfliesen in Bad und WC und Flur. Im Bereich des Kamines: Mauerstein.

[21] Beim Ortstermin ohne Zugänglichkeit.

3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausgestaltung u.a. einfache Holzfenster, Kunststoff- und Holz(Mahagoni-)fenster mit Isolierverglasung. Einfache Rollläden. Im Dachgeschoss u.a. Mahagoni-Fenster mit (einfachen) Rollläden sowie Dachflächenfenster.
Türen:	Hauseingangstüren: Aluminiumtüren mit Verglasung. Innentüren: meist glatte furnierte Türblätter, teil mit Glasausschnitt. Teilweise sind keine Türen vorhanden. Meist Holzzargen.

3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung/Warmwasserversorgung:	Gastherme (Fa. Junkers). Zum Zustand/Baujahr wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt. Beim Ortstermin war diesbezüglich augenscheinlich auch nichts erkennbar. Ein Schreiben an den Bezirksschornsteinfeger vom 04.12.2023 mit Bitte um Informationen zur Heizungsanlage, den regelmäßigen Überprüfungen und zum Zustand der Anlage, blieb unbeantwortet. Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper. Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG): Im Grundsatz dürfen nach § 72 GEG Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Ab dem 1. Januar 2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur eingebaut oder in einem Gebäude nur aufgestellt werden, wenn anteilig die erneuerbaren Energien nach Maßgabe des GEG gedeckt werden.

	Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Ab 01.01.2024 ist folgendes - bei Bestandsgebäuden - zu beachten: keine sofortige Austauschpflicht für Heizungen im Bestandsgebäude • Heizungen sollen wie bisher nach 30 Jahren ausgetauscht werden • bestehende funktionierende Heizungen können weiter betrieben werden • Reparaturen von defekten Heizungen sind möglich – Austauschpflicht nach 30 Jahren gilt jedoch weiterhin. Nach § 71 GEG hat der Eigentümer eines Gebäudes dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen begrenzt wird (Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen). *Sofern die Anlage nicht mehr betriebsfähig/reparierbar wird, ist diese, unter den Maßgaben des § 72 ff und der Fristen nach § 71 zu GEG zu erneuern.* Ein Energieausweis liegt nicht vor. Rauchmelder sind partiell vorhanden.
Elektroinstallation:	Insgesamt einfache - nicht mehr zeitgemäße Ausstattung.
Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss/Altbau: Nachträglich[22] eingebautes, schmales Duschbad mit Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken. Fensterlüftung. Erdgeschoss/Altbau: Bad mit Wanne, Duschvorrichtung und Duschvorhang; Waschbecken, Stand-WC. Waschmaschinenanschluss.

[22] Vermutlich wurde das Bad/WC in den 90er Jahren eingebaut.

Die Ausstattung ist in nicht mehr zeitgemäßer Ausführung.

Fensterlüftung.

3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen: Keine wertrelevanten Einrichtungen/Einbauten vorhanden.

Im Zimmer des Anbaus ist ein Kaminofen vorhanden. Hier ist folgendes zu beachten:

Ab 2024 greift die letzte Übergangsfrist der ersten Bundes-Immissionsschutzverordnung. Dann gelten erhöhte Grenzwerte für Feinstaubemissionen und Kohlenmonoxid.

Die 1. BImSchV definiert die Grenzwerte von Feinstaub- und CO2-Emissionen für Kaminöfen und andere Kleinfeuerungsanlagen. Die Verordnung unterteilt diese Grenzwerte in zwei Stufen. Dabei handelt es sich im Grunde um Übergangsfristen, in denen unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Erfüllt ein Kamin, Ofen oder Kaminofen nicht die geforderten Grenzwerte und lässt sich auch nicht durch eine Nachrüstung auf das geforderte Niveau heben, verbleibt nach Gesetzeslage nur die Außerbetriebnahme des Ofens und die Anschaffung eines neuen Modells

Nachweispflicht: Kaminofenbesitzer müssen durch eine Hersteller-Bescheinigung belegen, dass ihr Kaminofen Abgasnorm und Wirkungsgrad gemäß 1. BImSchV entspricht.[23]

Ob der Kaminofen den oben angeführten Anforderungen entspricht ist der Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund des Alters des Kamins kann vermutet werden, dass dieser nicht den angeführten Anforderungen genügt.

Küchenausstattung: Eine im Winkel angeordnete Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken - ohne verkehrswertrelevanten Wert.

Besondere Bauteile: Keine wertrelevanten Bauteile.

3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Grundlage dieser Wertermittlung ist die stichtagsbezogene Situation.

Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet. Es werden daher nur erforderliche Maßnahmen, welche nicht bereits im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, in der Wertermittlung bemessen.

[23] Eine diesbezügliche Bescheinigung liegt der Sachverständigen nicht vor.

Mängel/Schäden/
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse.[24]

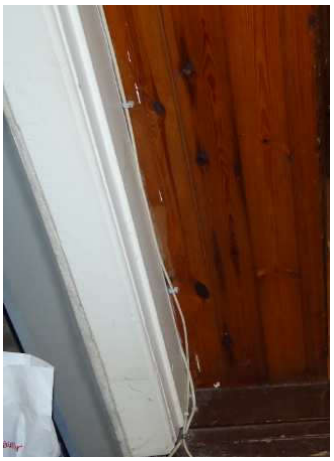
Hinweis: Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt.

Ausnehmend Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Folgende Unzulänglichkeiten waren offensichtlich:[25]

Insgesamt sind die Ausstattungen u.a. Wand-/Decken-Bodenbeläge, Fenster/Türen, Sanitärausstattungen, Leitungssysteme in einer nicht mehr zeitgemäßen/ teils in nicht mehr geeigneter Ausführung. Es besteht allgemeiner Instandsetzung-/Modernisierungsbedarf.

- Teilweise sind Wandabplatzungen u.a. an den Fensterbereichen sowie schadhafte Boden-/Wand-/Deckenbeläge ersichtlich;
- Es sind Auswaschungen u.a. an den Bodenfliesen, z.B. im Bereich der Türzargen erkennbar;
- Die Elektrik ist überaltert. Die Leitungen liegen - teilweise lose - auf Putz;



[24] Verkehrswertgutachten sind keine Substanzgutachten.
D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.
[25] Eine allesumfassende Begutachtung der Räumlichkeiten konnte situationsbedingt (Mobiliar, Hausrat etc.) nicht erfolgen. Witterungsbedingt war eine Außenbegutachtung beschränkt.

- Im Bereich der Regenrinnen-/-rohre/ Verkleidung sind partiell Schadensstellen vorhanden;
- Die Außenfassade bedarf einer Instandsetzung: es sind Auswaschungen/Abplatzungen/Verfärbungen, zudem verschiedene Risse vorhanden.

- **Risse/Schadensbilder an der Außenfassade**

Risse sind Kennzeichen von Mängeln/Schäden. Viele Risse sind für die Standsicherheit eines Gebäudes unproblematisch und daher meist als „optische Mängel“ zu bezeichnen - jedoch ist dies im Einzelfall zu prüfen.

Verschiedene Rissarten bilden sich aus unterschiedlichen Ursachen u.a.:
Verzahnte, vertikale Risse: Ursachen: Schwinden, Abkühlung der Mauerwerkwand in horizontaler Richtung.

Abgestufte schräge, auch horizontale Risse: Ursachen: Schwinden, (Quellen), Temperaturverformung, Kriechen, Formänderungen durch Baugrundverformungen von kraftschlüssig verbundenen Nachbarbauteilen, z.B. aus Mauerwerk oder Beton.

Eine Analyse u.a. in Bezug auf die Anzahl, genaue Lage, Rissgrößen/-verläufe etc. erfolgt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht.

Eine Beurteilung inwieweit die Risse als problematisch bzw. unproblematisch anzusehen sind obliegt einen entsprechenden Spezialisten. Bei einer möglichen Änderung/Vergrößerung oder dem Hinzukommen von Rissen ist es geraten eine diesbezügliche fachspezifische Analyse durchführen zu lassen. Sollten hier unmittelbar Maßnahmen notwendig werden, ist dies zusätzlich zu würdigen.

	Weitere bzw. gravierende Mängel/Schäden o.ä. waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar.
	Diesbezügliches wurde auch nichts angezeigt/mitgeteilt.
Grundrissgestaltung	Das Gebäude wurde ursprünglich als Behelfsheim um ca. 1946 erbaut und 1951/52 zum Siedlungshaus umgebaut.
	Ca. 1976 erfolgte ein Anbau.
	Die Grundrissgestaltung ist diesbezüglich spezifisch.
	Die Aufteilung/Raumanordnung ist unsystematisch/vermischt und durch Durchgangszimmer/gefangene Räume geprägt.
Allgemeinbeurteilung:	Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Bauwerk in einem befriedigendem Zustand – entsprechend der Art (ehemaliges Behelfsheim, ausgebaut zum Siedlungshaus) und den ursprünglichen Ausbau-/Anbaujahren.
	Das ursprüngliche Behelfsheim wurde ca. 1951/52 umgebaut; ca. 1976 erfolgte ein Anbau.
	Das Bauwerk entspricht daher nicht den heutigen Ansprüchen/ Anforderungen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz/ Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen u.ä..

Barrierefreiheit:	Das Objekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.4 Nebengebäude

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine 1-geschossige Garage in massiver Bauweise. Baujahr ca. 1972.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Zufahrts- Wegbefestigungen. Vorgarten und Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen/Zaun etc..

Witterungs-/jahreszeitbedingt war die Außenbesichtigung beschränkt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** und **Garage** bebaute Grundstück in **22119 Hamburg-Billstedt, Geißleinweg 27** zum Wertermittlungsstichtag **16.01.2024** ermittelt.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Reallast (Grabenrecht) eingetragen.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Öjendorf	*651*

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Öjendorf	*259*	*786 m²*
Fläche insgesamt:		786 m²

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.[26] Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

[26] BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

4.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.[27] Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt. Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das **Sachwertverfahren** vorrangig anzuwenden.

Das Bewertungsgrundstück mit 786 m² Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau (ehemaliges Behelfsheim welches 1951/52 umgebaut und 1976 angebaut wurde).

Üblicherweise werden derartige Objekte zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

Dennoch wird das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

[27] Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herange - zogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Es liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

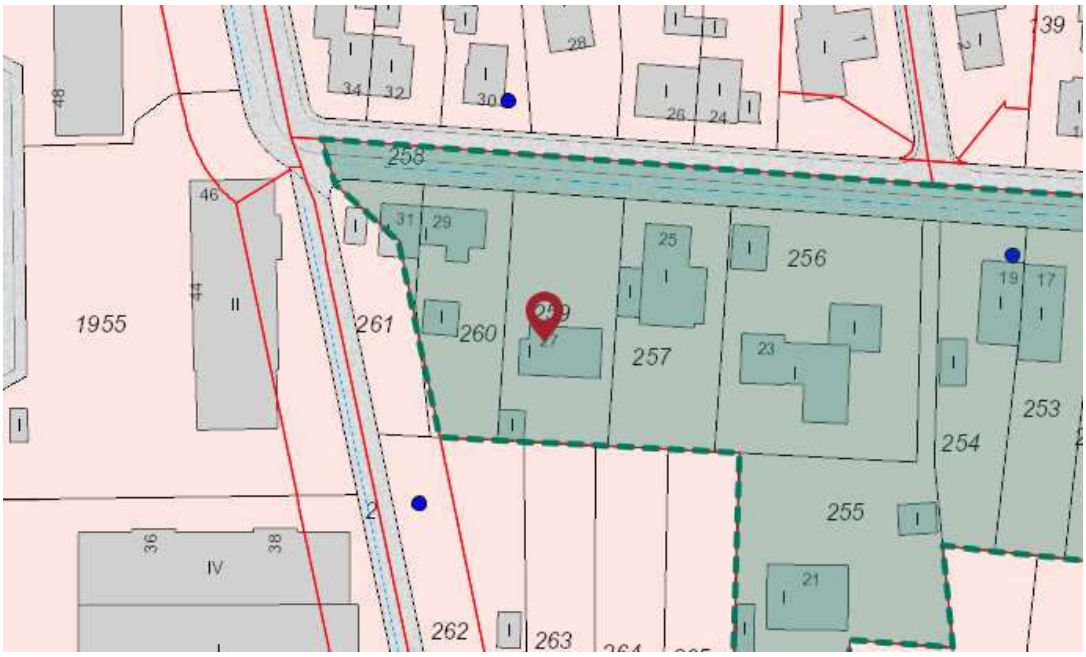
4.3.2 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes: **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land.
Art der Nutzung	=	Ein- Zweifamilienhausbebauung.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach KAG.
Anbauart	=	Einzelhäuser.
Grundstücksfläche	=	800 m².
Lage zur Straße	=	Frontlage.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg



Bewertungsgrundstück = rot
Bodenrichtwertgrundstück = blau

4.3.3 Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2024.
Entwicklungszustand	=	baureifes Land.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei.
Art der Nutzung	=	Ein-/Zweifamilienhaus.
Anbauart	=	Einzelhausbebauung (freistehend).
Grundstücksfläche	=	786 m².
Lage zur Straße	=	Frontlage.

Der Bodenrichtwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
tatsächlicher abgabenfreier Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	625,00 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**625,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	16.01.2024	× 1,00 [28]
zeitlich angepasster Bodenwert			**= 625,00 €/m²**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			**= 625,00 €/m²**
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Wohnbebauung	Wohnbebauung	× 1,00
Bauweise	Einzelhausbebauung	Einzelhausbebauung	× 1,00
Fläche (m²)	800	786	× 1,005952 [29]
Lage zur Straße	Straßenfront	Straßenfront	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			**= 628,72 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 628,72 €/m²**
Fläche	× 786 m²
abgabenfreier Bodenwert	= 494.173,92 € **rd. 494.000,00 €**

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024: **rd. 494.000,00 €**

[28] Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Verlässliche Informationen zu ggf. Änderungen der Bodenrichtwerte liegen aktuell nicht vor.
Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 werden, aller Voraussicht nach, erst im Frühjahr veröffentlicht.

[29] Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das definierte Richtwertgrundstück.
Es erfolgt eine Anpassung unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses – Quelle: BORIS.HH.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 Immo WertV21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	886,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	225,00 m²
Zuschlag für Garage pauschal [30]	+	9.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.350,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	373.154,85 €
Regionalfaktor	x	1,750
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	653.020,99 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	163.255,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**163.255,25 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**+**	**--**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**163.255,25 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**494.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**657.255,25 €**
Sachwertfaktor	**×**	**0,82**
Marktanpassung durch marktübliche Abschläge – 10 %	**–**	**53.894,93 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**485.054,37 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
vgl. Erläuterungen	**–**	**12.000,00 €**
Sachwert	**=**	**473.054,37 €**
	rd.	**473.000,00 €**

[30] Der Wert der Garage basiert auf den Modellvorgaben des Gutachterausschuss.

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde - entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus vorliegenden Panunterlagen/Maßangaben ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Herstellungswert
Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.[31] Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

[31] Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur [32] entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	16,7	131,93
2	875,00	57,0	498,75
3	1.005,00	18,8	188,94
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 886,08 gewogener Standard = 2,1			

- **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude: rd. 886,00 €.**

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Werter - mittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Stichtag (bzw. des dem Stichtag vorausgehenden Quartals) und dem Baupreisindex aus dem Basisjahr 2010 (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude" bezeichnet.

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses erfolgt für die besonderen Bauteile kein gesonderter Ansatz da diese in üblichem Umfang enthalten sind.

Besondere Einrichtungen
Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden. Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht.

Diesbezügliche Einrichtungen sind nicht vorhanden.

[32] ImmoWertV21/Sprengnetter, Arbeitsmaterialien.

Baukostenregionalfaktor
Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors ist der Regionalfaktor mit 1,75 angegeben.

Gesamtnutzungsdauer
Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unter - scheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.
Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen. Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamt-nutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wert-ermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Für das Gebäude wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer – entsprechend den Modellvorgaben zum Sachwertfaktor - von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirt-schaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Das ehemalige Behelfsheim wurde ca. 1952 zum Siedlungshaus umgebaut. 1976 – 1982 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau an der Ostseite. Daher wird eine gewogene Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bemessen. Diese wird abgeleitet aus den Baujahren der Gebäudeteile unter Bezugnahme auf die Bruttogrundfläche. Darauf bezogen ergibt sich ein fiktives Baujahr: 1964.

Maßgebliche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 15 - 20 Jahren nicht durchgeführt. Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und fiktivem Ge-bäudealter am Wertermittlungsstichtag - mit **20 Jahren -** zugrunde gelegt.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Markt-verhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen
Für die Außenanlagen erfolgt - analog dem Modell des Gutachterausschusses, zur Ableitung des Sachwertfaktor - kein gesonderter Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.

Sachwertfaktor
Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsab- bzw. -zuschlags ist bei genauerer Betrachtung nicht nur von „der Lage auf dem Grundstücksmarkt“ sondern vor allem durch die im Einzelfall zu Grunde gelegte Sachwertermittlungsmethodik abhängig, denn die Höhe des Sachwerts ist von einer Vielzahl von Wertermittlungsparametern abhängig, insbesondere von

- den zu ihrer Ableitung herangezogenen Normalherstellungskosten und ihrem Bezugsjahr;
- dem angesetzten Regionalfaktor;
- der zur Anwendung kommenden Alterswertminderungskurve;
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer sowie
- dem angesetzten Bodenwert.

Demgemäß wird der Sachwertfaktor seine Funktion nur dann erfüllen, wenn der Sachwert mit der gleichen Methodik unter Verwendung der Einflussgrößen ermittelt wurde, die bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren maßgeblich waren.

In seinem Immobilienmarktbericht 2023 hat der Gutachterausschuss in Hamburg eine Formel zur Bestimmung des Sachwertfaktors nebst Modellangaben und Umrechnungskoeffizienten, für Einfamilienhäuser, veröffentlicht. Modellbeschreibung:

- Bodenwert: objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag;
- Normalherstellungskosten/Standardstufe: gemäß Anlage 4 der ImmoWertV;
- Regionalfaktor: 1,75 für ganz Hamburg;
- Baupreisindex: interpoliert zum Modellstichtag;
- Besondere Bauteile: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierter Restnutzungsdauer nach ImmoWertV;
- Alterswertminderung: linear;
- Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Garagen: Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010); Carports: Ansatz mit Kostenkennwert 3.000,00 €/Stück (2010).

Keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale: Pfeifenstiel, Wegerecht, Endenergiebedarf, Rechtsform.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt ± 16 %.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Gleichung bestimmt.

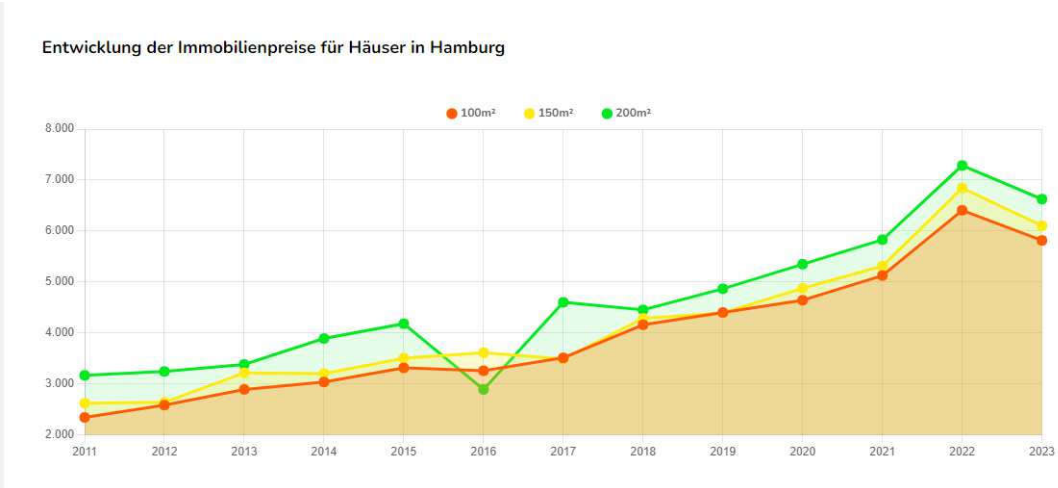
Sachwertfaktor: 0,82. Dabei wurde darauf geachtet dass, dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der übrigen Wertermittlungsparameter zugrunde liegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Schwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

- **Darstellung der Besonderheiten des Marktgeschehens**

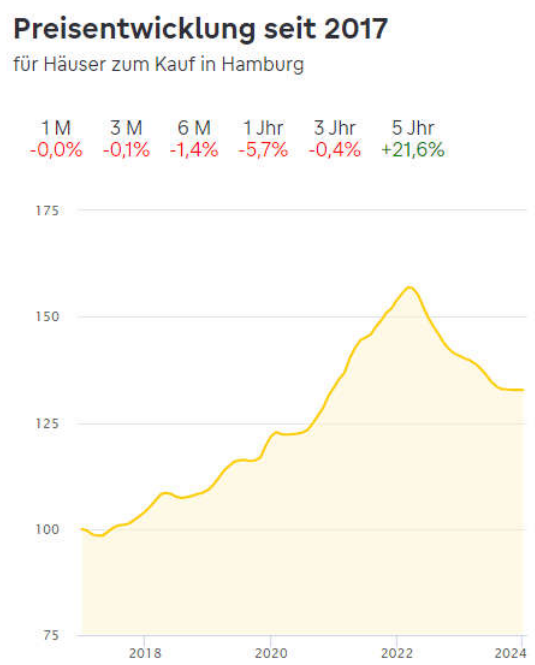
Marktgeschehen - G&B Immobilienpreistrend 2024
Wohnen im Bestand - Hamburg und Umland. Stand: November 2023:
„…Seit dem Peak 2021 haben sich in 2023 die auf Standard-Immobilien bezogenen Kaufpreise über alle Objekttypen um rund 20 % reduziert. ..… Da in vielen Lagen die Preisabschläge tatsächlich höher ausfielen als noch 2022 angenommen, wurden die G&B Prognosewerte für 2023 nach unten korrigiert. Der G&B Preistrend prognostiziert für 2024 weitere leichte Preisrückgänge von bis zu 3 %, wobei die Talsohle Mitte kommenden Jahres erreicht sein dürfte, sofern sich das Zinsniveau bis dahin stabil unterhalb der 4 %-Marke einpendelt. Für Immobilien in allen Lagen gilt, dass sich ein großer energetischer Modernisierungsbedarf signifikant auf den Verkaufspreis und die Vermarktungsdauer niederschlägt. …

.. Der energetische Zustand von Wohnimmobilien ist inzwischen zu einem der preisbestimmenden Bewertungsfaktoren geworden. Der Preisabschlag für Bestandsimmobilien mit größerem energetischem Sanierungsbedarf liegt mittlerweile bei durchschnittlich 25 Prozent. Für Wohngebäude mit den Energieeffizienzklassen G und H müssen Verkäufer teilweise mit noch höheren Abschlägen kalkulieren. Viele Interessenten scheuen aufgrund des Kostenrisikos vor umfassenden Baumaßnahmen zurück. Energetisch optimierte Immobilien, die zu einem marktgerechten Preis angeboten werden, haben somit deutlich bessere Vermarktungschancen….“



Indexreihe - Quelle: Internet - wohnungsboerse/net – Immobilienpreise Hamburg 2024 – Entwicklung des Immobilienmarktes – Stand: Ende Januar 2024

Indexreihen - Quelle: Internet – Immowelt - Stand: Januar 2024



Entwicklung der Quadratmeterpreise

für Häuser zum Kauf in Billstedt*

Jahr	∅ Preis	Änderung zu Vorjahr
2024	3.984 €/m²	-0%
2023	3.985 €/m²	-6%
2022	4.240 €/m²	-7,1%
2021	4.562 €/m²	+15,6%

Die zur Marktermittlung erforderlichen Daten wurden vom Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg für den Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2022 - Korrekturstand: 02.05.2023 im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Marktanpassungsfaktor ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Aufgrund vorgenannter Ausführungen wird hier ein zusätzlicher, pauschaler Abschlag von 10 % als angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle, vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

- **(Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten**

Grundlegende Modernisierungen wurden < 20 Jahren nicht durchgeführt. Das Bauwerk befindet sich daher insgesamt in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Zudem sind Mangelhaftigkeiten vorhanden/erkennbar - vgl. Punkt 3.3.4.

Der insgesamt baujahrestypische Zustand: ungenügender Schall-, Wärme- und Brandschutz, energetischer Zustand sowie allgemeine Abnutzungen, unzureichende Installationen in technisch nicht mehr zeitgemäßem Zustand, überalterte Leitungssysteme, nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen etc. sind überwiegend innerhalb der Einflussgrößen: Standardstufe/Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer/Alterswertminderung, im Reinertrag und Marktanpassungsfaktor gewürdigt.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst." D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann eine Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung, durch pauschale Ansätze erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte;
- und nur eine zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme vornehmen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
- grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde - dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig. Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.[33]

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. In der Freien und Hansestadt Hamburg, sind die Käufer eher bereit, aufgrund der Angebotssituation, Schäden (in gewissem Umfang) hinzunehmen als in ländlicher Lage. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Einfamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht. Auch die energetische Ausgestaltung eines Gebäudes spielt, beim Kauf oder Verkauf eines Gebäudes, zunehmend eine Rolle.

[33] Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

Die Wertminderungsansätze werden in Abhängigkeit von der Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert wie folgt beurteilt:

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Bereich der Außenfassade/ u.a. Risssanierung [34]	NHK (Stufe 2,1) - BPI 179,10 = 1.586,83 Regionalfaktor 1,75 = 2.776,95 x BGF 225 m² = Baukosten gesamt: 624.813 € (NHK-)Wertanteil am Gebäude: 23 % Beschädigungsgrad geschätzt: 5 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 1,0	rd. 7.000,00 €
Sonstiges	Allgemeiner Reparaturaufwand - Wertminderung pauschal geschätzt	rd. 5.000,00 €
Summe		**= 12.000,00 €**

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Mangelhaftigkeiten von **rd. 12.000,00 €.**

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.
D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

[34] Sofern sich die Rissbildungen als problematisch darstellen und diesbezügliche Maßnahmen notwendig erscheinen ist dies zusätzlich zu würdigen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Geißleinweg 27	Fläche (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** monatlich (€)	 jährlich (€)
Einfamilienhaus	142	1.300,00	15.600,00
Summe	142	1.300,00	15.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**15.600,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**18,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	**–**	**2.808,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**12.792,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2 %** von **494.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	**–**	**9.880,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.912,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = **2 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**16,351**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**47.614,11 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**494.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**541.614,11 €**
Marktanpassung durch marktübliche Abschläge – 10 %	**–**	**54.161,41 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**487.452,70 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen	**–**	**12.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**475.452,70 €**
	rd.	**475.000,00 €**

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen
Die der Wertermittlung zugrunde gelegte ertragsrelevante Fläche basiert auf den Angaben in den Planzeichnungen und eines (Teil-)Aufmaßes im Erdgeschoss/Anbau (zur Plausibilisierung).

Die Fläche im Dachgeschoss (Altbau) basiert auf den Angaben in den Planzeichnungen.

Ein vollständiges Aufmaß, durch die Sachverständige, konnte bedingt durch die vorhandene Bewohnersituation/Möblierung etc., nicht durchgeführt werden.

Es ist auch nicht erforderlich dass ein Sachverständiger alle Angaben in seinem Gutachten selbst ermittelt oder überprüft- da dies oftmals nicht möglich ist (vgl. u.a. OLG Koblenz vom 14.07.2006 – 10 U 1685/05).

Die übrigen Flächenangaben wurden dem, zur Verfügung gestellten, Verkehrswertgutachten entnommen. Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen (rd. 142 m²) sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag
Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen § 31 (2) ImmoWertV21. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a. auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet), als mittelfristiger Durchschnittswert, abgeleitet.

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird für die Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für das Gebäude angesetzt.

Dies wird wie folgt begründet: Potentielle Mieter für derartige Objekte mieten das Bewertungsobjekt im „Gesamten“ d.h. mit entsprechenden Freisitz-/ Gartenflächen, Nebenflächen/ Abstellflächen, Garagen/Stellplätzen u.ä..

Unter Würdigung der Wohnlage, des unmittelbaren Umfeldes und der Gebäudeart/Baujahr, der insgesamt nicht mehr zeitgemäßen/energetischen Ausstattung/Ausgestaltung und der Größe wird, unter Würdigung der angeführten Mietpreis-/Angebotssituation eine Gesamt-Nettokaltmiete von monatlich 1.300,00 € (= rd. 9,15 €/m²) als angemessen beurteilt.

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: Juli 2021 bis September 2023

In nachfolgend angeführter Mietpreisdarstellung handelt es sich um Angebotsmieten. Grundlage sind Bestandsimmobilien wie auch Neubauobjekte.

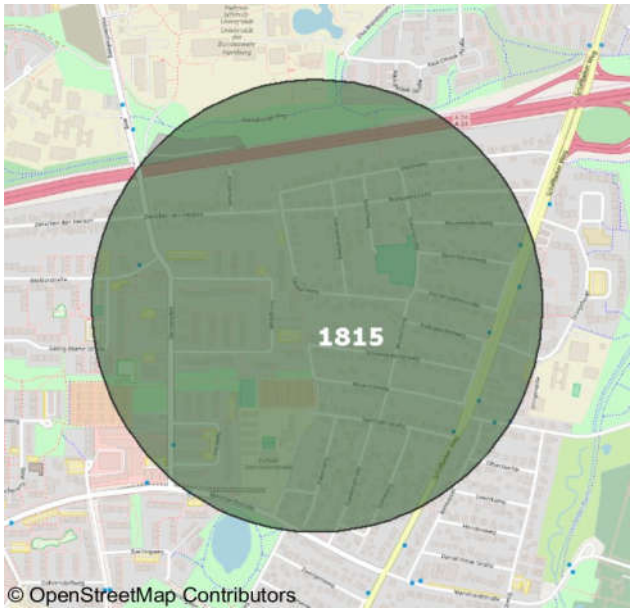
Insgesamt sind nur wenige Angebote in der Lage und im Bewertungszeitraum vorhanden.

Zusätzlich durchgeführte Internetrecherchen ergeben dass in Billstedt und direkter Umgebung überwiegend Neubauten bzw. Häuser neueren Baujahres zur Miete angeboten werden, was bei den dargestellten Mietpreis-Auswertungen zu berücksichtigen ist.

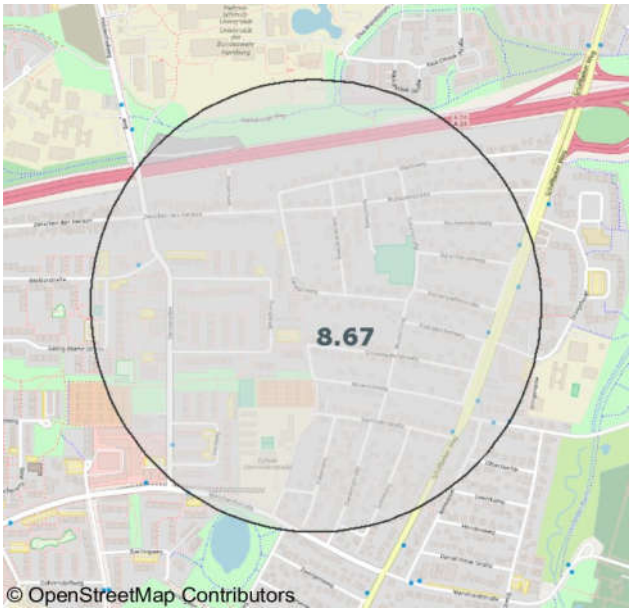
Mietpreise: Umkreis 500 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	36	8,87 €	6,41 € - 15,31 €	233.579
Häuser	5 (13,9%)	15,70 €	14,29 € - 19,09 €	23.920 (10,2%)
<=90 m²	-	-	-	19.676 (8,4%)
>90 - 120 m²	1 (2,8%)	19,09 €	-	19.345 (8,3%)
>120 - 160 m²	**3 (8,3%)**	**14,86 €**	**14,29 € - 15,31 €**	**17.307 (7,4%)**
>160 m²	1 (2,8%)	14,79 €	-	16.524 (7,1%)

Marktübersicht – aller Angebote: Häuser und Wohnungen – Umkreis: 500 Meter



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 1815



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.67

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2023

Aktuelle wohnungsboerse-Veröffentlichungen zu Miet-(Angebots-)preisen für Häuser in den verschiedenen Stadtteilen von Hamburg geben für den Stadtteil Billstedt eine durchschnittliche Miete mit 15,10 €/m² an. [35]

Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg

Mietenspiegel 2023
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2023)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2023" genau beachtet werden.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)												
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022
Ausstattung				mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			C	F	H	I	K	L	M	N	O
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	13,06 10,64-15,70	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34				17,57 13,55-21,17 12*
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	11,28 9,01-13,96	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	13,43 10,00-16,28	14,77 11,50-18,96
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 8,97-14,71	8,71 7,10-10,00	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96	10,11 8,49-11,86	14,05 11,43-16,87	14,22 11,89-16,98
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl	10,80 9,07-13,11	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*	11,82 9,13-14,5	13,89 11,66-15,83	14,65 12,07-17,34
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 6,60-15,02 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*			
	41 m² bis unter 66 m²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	12,82 10,57-15,32	11,09 8,87-13,33	10,16 7,35-12,62	10,57 7,97-13,12	11,98 9,28-14,47	11,28 8,32-14,38	12,35 10,29-14,19	14,57 12,26-17,32	16,73 12,58-20,44
	66 m² bis unter 91 m²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 11,04-16,30	12,00 9,30-14,67	11,13 8,82-14,00	9,21 6,81-11,52	11,05 7,94-13,66	11,40 8,55-14,03	12,58 10,00-15,20	14,16 11,37-17,02	15,27 12,08-17,62
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,13-15,27	12,29 10,00-15,30	12,19 10,07-15,11	11,05 8,61-13,61 13*	11,31 9,20-12,96	11,86 8,44-14,74	13,37 10,23-16,13	15,44 12,75-18,98	15,46 12,65-17,69
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl	12,94 10,84-15,74	12,73 10,42-14,52 28*				12,96 9,10-15,96 14*	14,85 12,07-17,40 17*	18,44 14,61-22,45 19*	18,10 15,41-20,13 28*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Der Mietenspiegel gibt Nettokaltmieten für Wohnungen an. Für Häuser ist ein Zuschlag zu würdigen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

[35] Internet - wohnungsboerse/net – Immobilienpreise Hamburg 2024 – Entwicklung des Immobilienmarktes – Stand: Ende Januar 2024 – laufend aktualisierte Auwertungen.
Die hier abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer Auswertung der im Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Objekten. Da jedes Objekt sich von dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, dienen diese Angaben nur als Orientierung/Anhaltspunkt.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Prozentansatz angenommen. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit rd. 18 % angenommen.

Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten/Grundlage: ImmoWertV21

• Instandhaltungskosten Bewertungsansatz: 13,80 €/m² Wfl./Nfl. und Garage	2.063,60 €
• Mietausfallwagnis Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag	312,00 €
• Verwaltungskosten Bewertungsansatz: Einfamilienhaus/Garage	397,00 €
• Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.772,60 €

= prozentual rd. 18 %.

Restnutzungsdauer
Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz
Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV21 ist, zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Die gesetzliche Definition drückt aus das

- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet.
  Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Freie und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet und in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden im Modell ImmoWertV21 abgeleitet. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 37 %!

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.[36]

[36] Nach den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 1,73 %

Aufgrund der Empfehlung/hohen Standardabweichung greift die Sachverständige, zur weiteren Plausibilisierung, auf bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze zurück. Hierfür wird der Liegenschaftszinssatz aus dem in Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, herangezogen. Diese Liegenschaftszinssätze sind im Modell ImmoWertV abgeleitet und in Abhängigkeit von der Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Standardobjekt in normaler/durchschnittlicher Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind hier nicht berücksichtigt.

Unter Würdigung u.a.
- der Lage (Bodenwertniveau) und des direkten Umfeldes;
- der Restnutzungsdauer des Gebäudes; [37]
- der Objektart und -größe, (energetischen) Zustandssituation sowie
- der Marktsituation in der Freien und Hansestadt Hamburg

wird der Liegenschaftszinssatz mit **2 %** angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

4.6 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen
Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:
a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

[37] Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem bestehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **473.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **475.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Aufgrund der baulichen/energetischen Situation des Gebäudes bemisst sich der Wert des Grundstückes im Hauptsächlichen am Bodenwert (494.000,00 € - vgl. Punkt 4.3.3) – d.h. die baulichen Anlagen stellen, in derzeitigem Zustand, keine wirtschaftliche/nachhaltige Wertigkeit /Ertragsfähigkeit dar.

In solcher Situation findet sich sowohl ein Käuferkreis welcher – als wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer - die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen würde um das Grundstück neu zu bebauen. Der Wert des Grundstückes bemisst sich, unter diesem Aspekt, an dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

Es findet sich aber durchaus auch ein Käufersegment welches das Objekt weiter nutzen würde, allerdings Investitionen auf die absolut erforderlichen Maßnahmen beschränken würde (u.a. Beseitigung von Mangelhaftigkeiten, Instandsetzung/Modernisierung - überwiegend durch Eigenleistung).

Da im Sachwert das hauptsächliche Käuferverhalten Würdigung findet, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Zudem das Ergebnis des Sachwertverfahrens in etwa dem geminderten Bodenwert (i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21) entspricht.

4.7 Verkehrswert

Der lastenfreie[38] **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** und **Garage** bebaute Grundstück in **22119 Hamburg-Billstedt, Geißleinweg 27**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Öjendorf	*651*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Öjendorf	*259*	*786 m²*
Fläche insgesamt:		786 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.01.2024** geschätzt mit rd.

473.000,00 €.

in Worten: vierhundertdreiundsiebzigtausend Euro

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Reallast (Grabenrecht) eingetragen.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 08. Februar 2024

Sabine Oskoui

Zusätzlicher Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Das (zukünftige) Marktgeschehen ist derzeit nicht einschätzbar. Die Immobilienbranche steht vor Herausforderungen. U.a. die derzeitigen Gegebenheiten wie z.B. Inflation, Zinserhöhungen, die energetischen Anforderungen etc. belasten die Marktteilnehmer und haben Auswirkungen auf die Nachfragesituation. Wie sich diese Lage weiter entwickelt kann nicht vorher gesagt werden. Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

[38] In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

5 Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte

Gemäß dem Auszug aus dem Grundbuch von Öjendorf, Band 21, Blatt 651 vom 08.05.2023 sind in **Zweite Abteilung** folgende Eintragungen vorhanden:
Lfd. Nr. 2 zu 1: Reallast (Grabenrecht) für Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 19.10.2005 – UR-Nr. 2868/2005.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Nießbrauch für XX;[39] löschbar bei Todesnachweis.
Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 08.11.2023 ist die Berechtigte des Nießbrauchrechts verstorben. Daher wird die Wertbeeinflussung durch den Nießbrauch nicht ermittelt.

➢ Beurteilung Lfd. Nr.2 zu 1 – Reallast/Grabenrecht

Unter Punkt 9.1 des Vertrages - UR-Nr. 2868/2005 vom 19.10.2005 wurde folgendes vereinbart:
„Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, die Gräben und Wasserläufe in und an dem Grundstück den Anweisungen der zuständigen Behörden entsprechend, ordnungsgemäß zu reinigen und offen zu halten, den Entwässerungsgraben ordnungsgemäß zu unterhalten und keine Veränderungen wie Verrohrung oder Einbau von Böschungsbefestigungen jeglicher Art oder anderer Bauwerke vorzunehmen.

Es wird hierzu die Eintragung einer Reallast zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg in das Grundbuch des hier veräußerten Grundstücks bewilligt und beantragt."

Begriffserläuterung der Reallast

Die Rechtsnatur der Reallast ist in § 1105 BGB erläutert: „(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).[40]
(2) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. "

Die Reallast ist die dingliche Belastung eines Grundstücks mit aus dem Grundstück zu entrichtenden wiederkehrenden Leistungen. Das trifft sowohl auf die Reallast als Ganzes als auch auf Einzelleistungen zu. Daneben hat der Berechtigte gegen den Eigentümer einen persönlichen Anspruch wegen der während der Eigentumszeit fällig werdenden Einzelleistungen (§ 1108 Abs. 1 BGB). Es handelt sich aber begrifflich nicht um eine durch Reallast gesicherte Forderung wie bei der Hypothek; die persönliche Haftung ist nicht als Grundverhältnis, zu dem die dingliche Grundstückshaftung tritt, sondern umgekehrt tritt zu der dinglichen Haftung ergänzend die persönliche Schuld. D.h., die persönliche Schuld ist nicht Voraussetzung für die Reallast, sondern deren Folge.

Die Leistungen aus der Reallast müssen nicht in Natur aus dem Grundstück gewährt werden, aber doch irgendwie zum Grundstück in Beziehung stehen, wobei auch Sachleistungen jeglicher Art zugelassen werden müssen.

---

[39] Namen, persönliche Daten, werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen, nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.
[40] Während hier ursprünglich Naturalleistungen angesprochen waren, ist im Laufe der Zeit eine Wandlung eingetreten. Denn zumeist haftet heute das belastete Grundstück nur noch für die vereinbarten (regelmäßigen) Leistungen, die i.d.R. nicht mehr aus dem Grundstück hervorgehen, für den Fall, dass die Leistungen nicht mehr erbracht werden.

Nicht erforderlich ist die regelmäßige Wiederkehr, die gleiche Höhe, gleiche Art oder fest bestimmte Höhe der Leistungen (anders als in § 1199 Abs. 1 BGB (Rentenschuld)); grundsätzlich genügt die Bestimmbarkeit. Die Umstände für die Bestimmung der Leistung müssen jedoch nachprüfbar sein (evtl. in der Eintragungsbewilligung).

Wirkung der Reallast

Reallasten werden in der Literatur nicht selten als lediglich „kaufpreisbeeinflussend" eingeschätzt,[41] und damit in ihrer diesbezüglichen Wirkung mit den Hypotheken und Grundschulden gleichgesetzt. Diese Auffassung wird nicht uneingeschränkt geteilt.[42] Denn i.d.R. ist die Löschung einer Reallast nicht so einfach wie die Ablösung von Grundpfandrechten, weil die Zustimmung des Berechtigten notwendig ist („Das Erlöschen setzt die rechtsgeschäftliche Aufhebung nach den §§ 875 und 876 BGB voraus). Besteht für die Löschung der Reallast keine Aussicht, so ist der Rechtsnachfolger an die Belastung gebunden.

Vorliegend wird, durch die Reallast, der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet, die Gräben und Wasserläufe in und an dem Grundstück ordnungsgemäß zu reinigen und offen zu halten, ebenso den Entwässerungsgraben zu unterhalten und keine Veränderungen wie Verrohrung oder Einbau von Böschungsbefestigungen jeglicher Art oder anderer Bauwerke vorzunehmen.

Die Maßnahmen zur Reinigung/Unterhaltung sind nicht weiter konkretisiert; ein Turnus ist nicht vorgegeben. Da die geregelte Verpflichtung zur Reinigung/Unterhaltung etc. auch der Verkehrssicherungspflicht dient und als eine „Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft" bezeichnet werden kann, ist hierin **kein Werteinfluss oder nur ein unwesentlicher Einfluss auf den Verkehrswert** zu erkennen.

Zusatz zur Zwangsversteigerung

Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Anmerkung: Inwieweit die eingetragene Belastung der Zwangsversteigerung unterliegt muss vom Gericht entsprechend bemessen werden.

[41] vgl. Vogel, Peter: Die Bewertung von Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.
[42] Quelle: Strotkamp in Sprengnetter, Lehrbuch, Teil 10.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

BPVO: Baupolizeiverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938

HBauO: Hamburgische Bauordnung

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung

[3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek**, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung

[4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

[5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung

[6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung

[7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.

[8] **Schäfer, Bernd:** Anforderungen an Gutachten in der Zwangsversteigerung.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

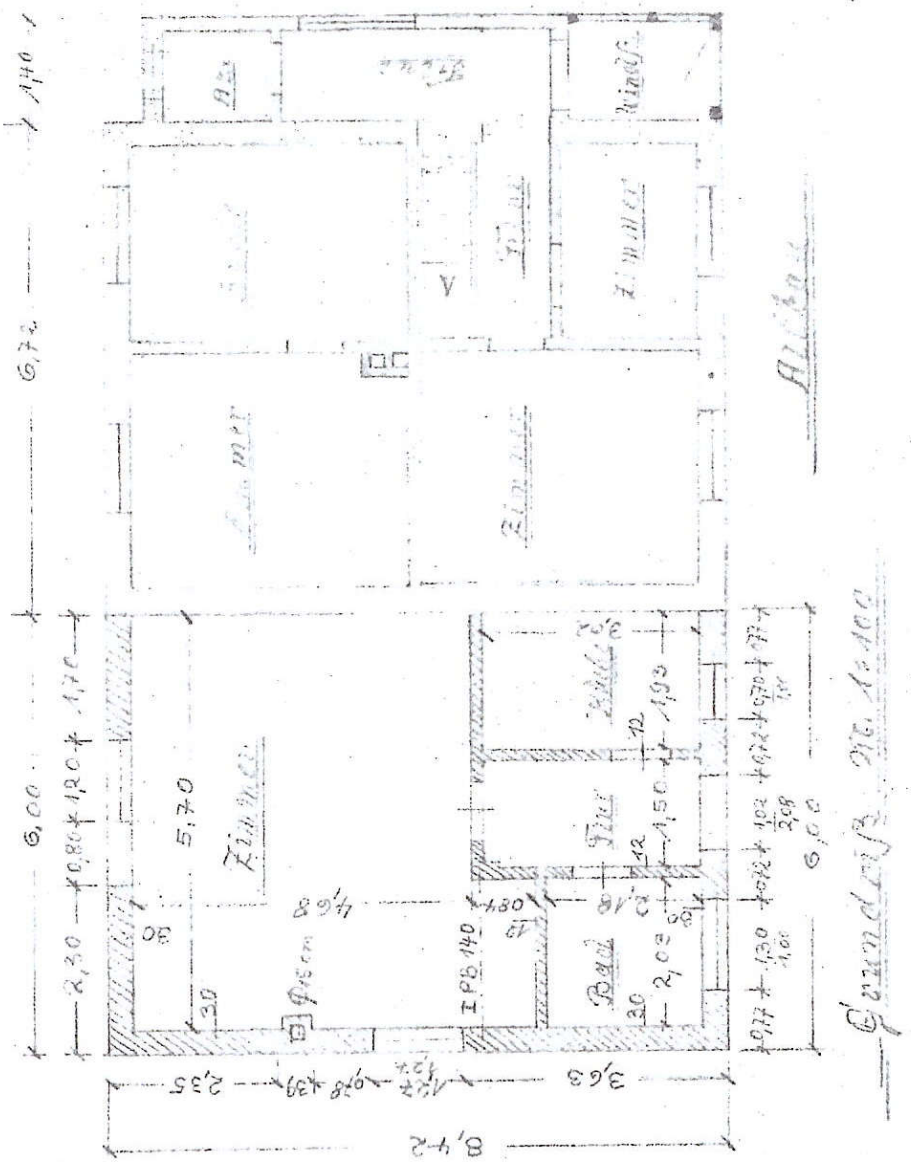
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Anlagen

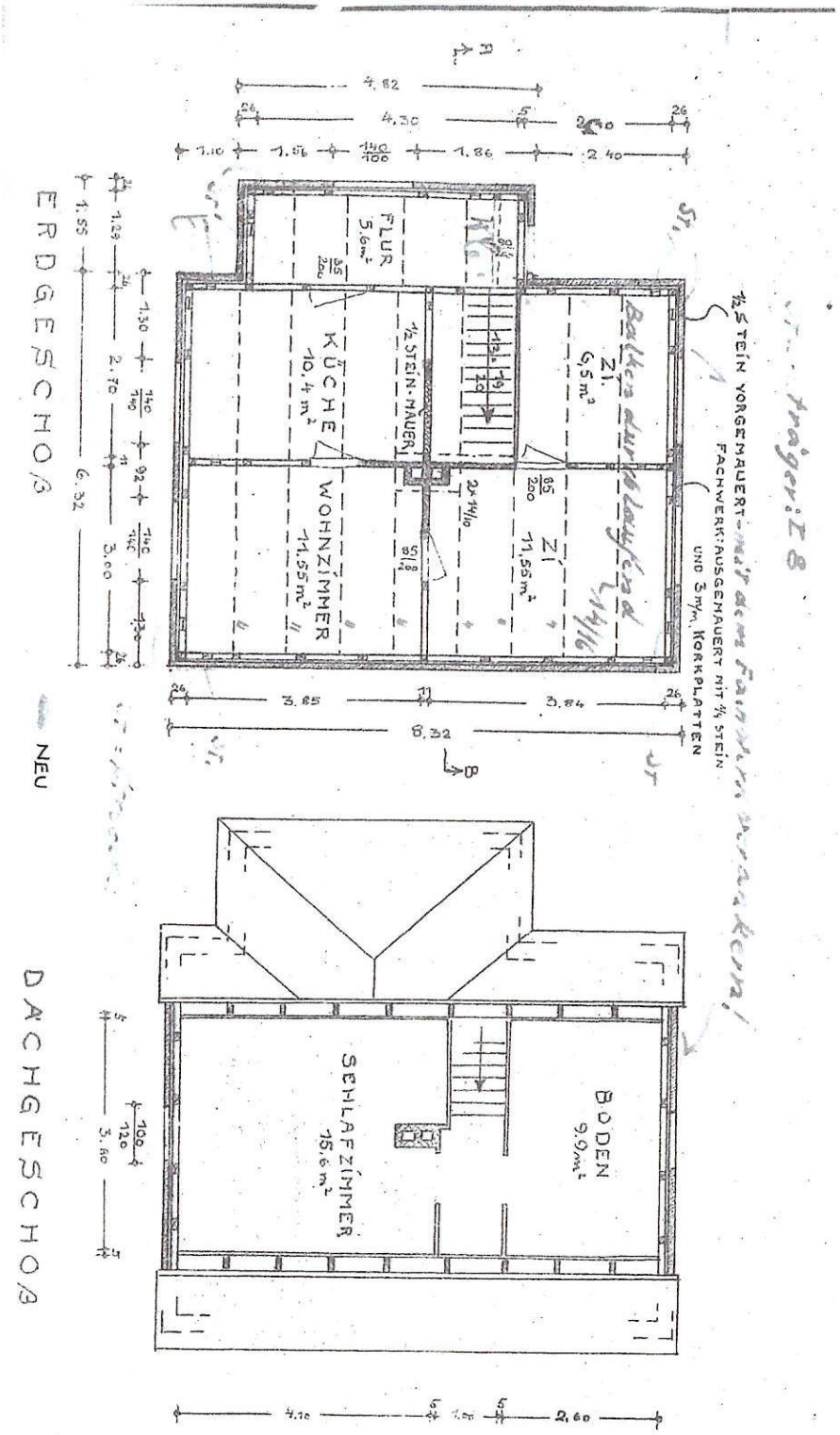
8.1 Planzeichnungen aus der Bauakte

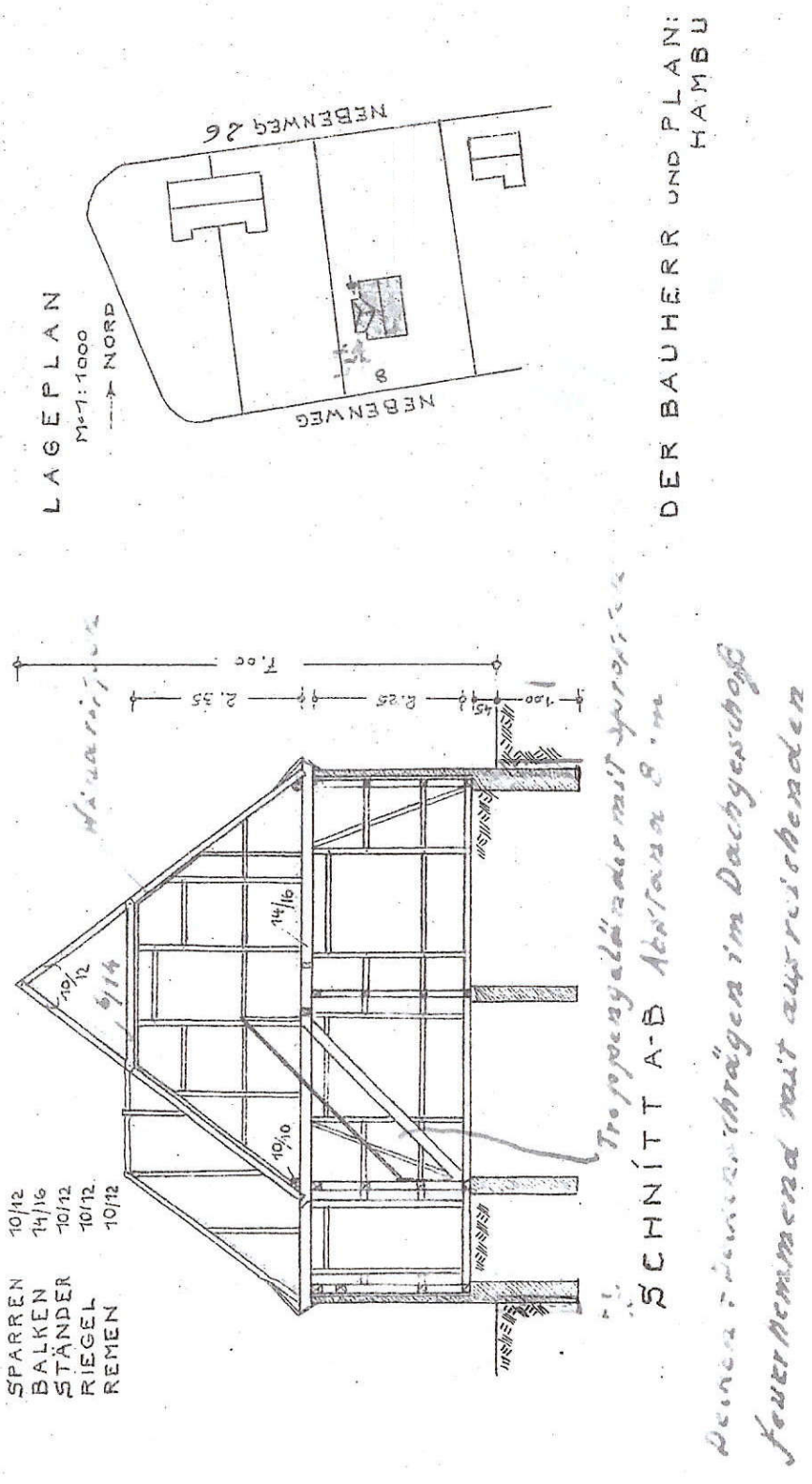
- nicht maßstäbliche Darstellung

Zusatzzeichnung zur Baugenehmigung 1976



Planzeichnungen aus 1951




LAGEPLAN
M=1:1000
NORD
NEBENWEG 26
NEBENWEG
DER BAUHERR UND PLAN:
HAMBU
SCHNITT A-B
SPARREN 10/12
BALKEN 14/16
STÄNDER 10/12
RIEGEL 10/12
REMEN 10/12