

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
Sondereigentum Nr. 1 an der Doppelhaushälfte

Höfnageleck 3 a * 22119 Hamburg

mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Höfnageleck * 22119 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht –
Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 902 K 8/23

Grundbuch: Wohnungsgrundbuch von Schiffbek Blatt 5476

Liegenschaftskataster: Flurstück 3470, Gemarkung Schiffbek, Größe 507 m²

Wertermittlungsstichtag: 17.05.2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-1244

Datum des Gutachtens: 14.06.2024



Zum Wertermittlungsstichtag **17. Mai 2024** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) des **Sondereigentums Nr. 1** ermittelt mit

326.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 16 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	10
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand	12
4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung	17
5. Ertragsverhältnisse	19
6. Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.1.1 Vergleichswertverfahren	20
6.1.2 Sachwertverfahren	21
6.1.3 Ertragswertverfahren	21
6.2 Bodenwertermittlung	23
6.3 Sachwertverfahren	25
6.3.1 Sachwertberechnung	25
6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	26
6.4 Ertragswertverfahren	29
6.4.1 Ertragswertberechnung	29
6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	30
6.5 Verkehrswertableitung	31
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
8. Verzeichnis der Anlagen	35

1. Objektübersicht

Bewertungsobjekt:	Eingeschossige Doppelhaushälfte, Vollkeller, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Garage. Das Gebäude ist Teil einer Eigentümergemeinschaft an einem Doppelhaus. Das Gebäude ist nach § 3 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt.
Adresse:	Höfnageleck 3 a * 22119 Hamburg
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Schiffbek Blatt 5476
Flurstück:	3470 (Gemarkung Schiffbek)
Grundstücksgröße:	507 m ²
Miteigentumsanteil:	1/2
Sondereigentum:	An der Doppelhaushälfte Nr. 1 lt. Aufteilungsplan.
Sondernutzungsrecht:	Am gesamten Gebäudeteil des Sondereigentums 1 sowie an einer Grundstücksteilfläche.
Nutzung:	Eigentümergegenutztes Objekt. Für die Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Baujahr:	1983 (Datum der Schlussabnahme)
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 87,88 m ² zugrunde.
Ausstattung:	4 Wohnräume, Küche, Duschbad, Flure, Terrasse. Keller mit Küche und Duschbad.
Wärmeversorgung:	Gasbrennwerttherme, Fußbodenheizung, zusätzliche Heizkörper.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Gebäude in mittlerer Wohnlage mit Unterhaltungsrückstand und Herstellungsbedarf im Bereich der Innen- und Außenanlagen. Insbesondere die Küche und das WC im Erdgeschoss sind nicht fertig hergestellt und ohne Ausstattung.
Besonderheiten:	Auskunftsgemäß sind im WC des Erdgeschosses und im Keller Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Der Verkehrswert enthält einen Risikoabschlag. Ich empfehle, ggf. einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen.

Ermittelte Werte:

Ideeller Bodenwertanteil:	183.000,00 €
Sachwert:	330.000,00 €
Ertragswert:	315.000,00 €
Verkehrswert:	326.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	06.12.2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 8/23 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Schiffbek Blatt 5476 vom 25.05.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 01.06.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.06.2023- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(5) Grundbuchamt Hamburg-St. Georg<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung gem. § 3 WEG vom 16.09.1982, UR-Nr. 3996 für 1982, Notar Dr. jur. H.-J.P., Hamburg(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 11.12.2023(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 17.05.2024(8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(9) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	17. Mai 2024. Das Bewertungsobjekt wurde vollständig von innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner nebst anwaltlicher Vertretung, Die anwaltliche Vertretung der Antragstellerin und Frau Heike Simon, Sachverständige.
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	17. Mai 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen.
Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Hinweis:

Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu zum Wertermittlungstichtag noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 308.000 im Stadtbezirk Hamburg-Mitte, davon rd. 73.000 im Stadtteil Billstedt.		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	Schiffbek bildet gemeinsam mit Kirchsteinbek und Öjendorf den fast siebzehn Quadratkilometer großen Stadtteil Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte. Der östlich im Stadtgebiet liegende Stadtteil grenzt an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein an. Billstedt weist eine gute Infrastruktur auf, rund um den U-Bahnhof-Billstedt mit zentralem Busbahnhof liegt das Stadtteilzentrum mit dem Billstedt-Center. Neben der in den 70er Jahren erbauten Großwohnsiedlung Mümmelmansberg weist Billstedt auch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den großen Grünanlagen wie dem an den Öjendorfer See angrenzenden Park.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Schiffbek liegt östlich im Stadtteil Billstedt angrenzend an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Schiffbek ist wohnbaulich geprägt und weist eine gute Infrastruktur auf. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Die Autobahnauffahrt zur A 24 Richtung Hamburg und Berlin sowie zur A 1 ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise.		
Entfernungen:	Überörtlich:	A 1/A 24 „Hamburg-Jenfeld“, rd. 1,5 km Bundesstraße B 5, rd. 2,0 km	
	Bus- und Stadtbahnan-schluss:	rd. 200 m rd. 1,5 km	„Öjendorfer Weg“, Linie 23 U-Bahn Billstedt (Linie U 2, Endstation der Linie U 4) Busbahnhof
	Fernbahnanschluss:	rd. 10 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	rd. 14 km	Hamburg Airport

¹ Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 2 m	EKZ Billstedt
	rd. 5 km	EKZ Wandsbek Quarrée
	rd. 10 km	City Hamburg

Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a. Kindergarten rd. 1 km (Schiffbeker Weg) Grundschule Archenholzstr. rd. 1 km Schule am Schleemer Park rd. 2 km Kurt-Körper-Gymnasium rd. 2,5 km
---	--

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront²: Flurstück 3470 rd. 36 m.

Mittlere Tiefe³: Flurstück 3470 Rd. 14 m.

Grundstücksgröße: 507 m² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche (Offen).

Hinweise zum Flurstück: Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Billstedt in der weiteren Schutzzone (Zone 3).

Es gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Billstedt vom 19.12.2000 mit den in den §§ 3-5 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen, Verboten und Duldungspflichten.

Nach Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft gilt im Wasserschutzgebiet für den zu erbringenden wiederkehrenden Nachweis der Dichtigkeitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen eine Zeitspanne von 10 Jahren. Ich verweise auf die Ausführungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten, vgl. Kap. 4.

Grundstücksform: Regelmäßige rechteckige Grundstücksform.

Topographie: Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.

Immissionen: Sind über übliche Geräuscheinflüsse durch Anliegerverkehr hinausgehend nicht erkennbar.

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße Höfnageleck ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Sackgasse innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die beidseitig befahrbare Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, die Seitenränder sind befestigt und werden zum Parken genutzt.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Straße Höfnageleck ist endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Doppelhaus. Eine Grenzbebauung besteht durch die Einzelgarage.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Hinweise auf Altlasten/Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Auch im Ortstermin ergab sich kein Hinweis in Bezug auf eine Verdachtsfläche. Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 25.05.2023 vor, auf den sich diese Wertermittlung bezieht.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Wohnungsgrundbuch: Schiffbek
Blatt: 5476

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Miteigentumsanteil: 1/2
Gemarkung: Schiffbek
Flurstück: 3470
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Höfnageleck
Grundstücksgröße: 507 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.09.1982.

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 2 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 2 ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden und werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 01.06.2023 ist für das Bewertungsflurstück 3470 der Gemarkung Schiffbek keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.
Denkmalschutz:	Besteht nicht.
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung vom 28.06.1982 für die Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte und Stellplatz Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans (s.u.): -für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 auf ein Maß von 2,6 Zehntel der anrechenbaren Grundstücksfläche - 1. Ergänzungsbescheid vom 11.10.1982 statische Änderungen betreffend - 2. Ergänzungsbescheid vom 21.09.1982, Änderungen im Kellergeschoss und ein Schleppdach vorzunehmen - Rohbauabnahmeschein vom 15.12.1982 - Schlussabnahmeschein vom 08.06.1983 - <i>nachrichtlich: Gebrauchsschein vom 30.05.1985 für die Doppelhaushälfte 3 b, hier nicht Bestandteil der Bewertung</i> - Baugenehmigung vom 28.09.1983 für eine Fertiggarage inkl. bauordnungsrechtlicher Ausnahme für die Errichtung der Garage im Grenzabstand; eine Nachbargenehmigung für die Grenzbebauung liegt vor - Schlussabnahmeschein vom 28.09.1984 für die Fertiggarage (Datum der Bauabnahme 10.02.1984) - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.08.1982 - Grundrisse, Schnitte und Ansichten als Bestandteil der Baugenehmigung und des Aufteilungsplans - Wohnflächenberechnung

Hinweis: Für den Ausbau eines Kellerraums zur Nutzung als Küche und Duschbad liegt keine Baugenehmigung vor.

Bauplanungsrecht:	Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den aus der Gerichtsakte vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüf Abteilung, entnommen, der Baustufenplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Billstedt inkl. 2. Änderung mit Feststellungsdatum 22.11.1960 mit den Festsetzungen:
-------------------	--

W	=	Wohngebiet
I	=	eingeschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise

Der B-Plan gilt i. V. der Baupolizeiverordnung (BPVO) v. 08.06.1938. Im Funktionsplan 654 von Billstedt ist eine straßenseitige Baulinie festgesetzt.

Das Bauvorhaben widerspricht den Vorschriften der HBauO vom

10.12.1969 u.a.in Bezug auf die Lage des Stellplatzes im Grenzabstand und die Unterschreitung des Grenzabstandes für das Wohnhaus unter 3,0 m. Zudem wird die festgelegte vordere Baulinie um ca. 1 m überschritten. Die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen wurden gem. § 96 Abs. 1 und 3 der HBauO unter Auflagen erteilt.

Bauaufsichtliche Belange/Besonderheiten:

Grundsätzlich sind in Kellergeschossen keine Wohnräume zugelassen und ist jede über übliche Kellernutzung hinausgehende höherwertige Nutzung antragspflichtig. Somit bedarf der baurechtlich nicht genehmigte wohnliche Ausbau der Kellergeschossräume einer Nachprüfung in Bezug auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen an Aufenthaltsräume in Wohnungen entsprechend den Vorschriften des § 44 HBauO. Nach § 44 Abs. 1 HBauO sind Aufenthaltsräume von Wohnungen u.a. „...nur zulässig, wenn der Fußboden an mindestens einer Außenwand nicht tiefer als 0,5 m unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche liegt“.

Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit ist neben der Prüfung planungsrechtlicher Voraussetzungen an zum Wohnen geeignete Aufenthaltsräume wie z.B. die lichte Raumhöhe, die Belichtung und Ausstattung auch von der Prüfung eines zweiten Rettungsweges abhängig.

Würdigung in der Wertermittlung:

Die (nachträgliche) Genehmigungsfähigkeit des Wohnraumausbaus im Kellergeschoss kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Die vorliegende Abgeschlossenheit bescheinigt unabhängig von einer Genehmigungspflicht lediglich die räumliche Abgeschlossenheit der Einheiten des Gebäudes. Hierdurch werden ggf. notwendige bauordnungsrechtliche Genehmigungen oder die Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Zulassungsentscheidungen und/oder Genehmigungen nicht ersetzt. Nach § 44 HBauO Abs. 4 kann die Bauaufsicht bei Unzulässigkeit wohnlicher Nutzung „...die Entfernung von Einrichtungen und Anlagen verlangen, die eine Benutzung dieser Räume als Aufenthaltsräume ermöglichen“. Die Prüfung dieser komplexen Voraussetzungen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Für die betreffende Kellerfläche wird somit keine reguläre Wohnnutzung unterstellt, insbesondere, da nur ein Innenzugang und kein zweiter Rettungsweg vorhanden ist. In dieser Wertermittlung wird die Herstellung von Küche und WC zur üblichen Nutzung in den oberirdischen Geschossen unterstellt, vgl. Kap. 4.2.

Für die im Vergleich zu üblichen Abstellräumen im Keller höherwertige Ausstattung wird ein pauschal geschätzter Ausbauzuschlag in Höhe von 3.000,00 € angehalten. Hiermit wird berücksichtigt, dass höherwertige Ausstattungen i.d.R.auch bei bestehendem Risiko einer Rückbaupflichtung durchaus vom Markt honoriert werden.

Sonstiges:

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde gem. o.g. Auskunft keine Beschränkungen wie Baulasten oder Anordnungen vor.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe:

Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin sowie den vorliegenden Informationen aus der Bauakte, insbesondere der Baubeschreibung. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen der Bauakte. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Das Gebäude und die 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 dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand

Ausführung/Ausstattung Sondereigentum 1

Objektart:	Vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	1983 (Datum der Schlussabnahme).
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Es wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt: Gasbrennwerttherme ca. 2020/2021 Erneuerung Bodenbeläge Einbau einer Küche im Dachgeschoss Einbau von Küche und Duschbad im Keller
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Außenwände/Fassade:	Gasbeton, Spezialputz. Kellergeschoss mit Sperrputz und Riemchenverkleidung.
Decken:	Betonfertigteildecken.
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss, Holztreppe zum Dachgeschoss, Metall-Einschubtreppe zum Spitzboden.
Innenwände:	Gasbeton und Leichtbauwände.
Dachkonstruktion/	Satteldach in Holzkonstruktion, 45° Dachneigung, Dacheindeckung mit

-eindeckung:	Betondachsteinen.																																										
Wärmeschutz:	Lt. Baubeschreibung nach DIN 4108.																																										
Schallschutz:	Lt. Baubeschreibung nach DIN 4109.																																										
Wärmeversorgung:	Gasbrennwerttherme, Fabrikat Buderus, Baujahr auskunftsgemäß ca. 2020/2021. Fußbodenheizung sowie zusätzliche Heizkörper im DG, Bad mit Handtuchheizkörper. Im Wohnraum EG zusätzliche Wandheizkörper als Stilmittel. Es ist nicht bekannt, ob diese funktionsfähig sind.																																										
Schornstein:	Über Dach geführt.																																										
Energieeffizienz:	Nicht bekannt, ein Energieausweis liegt nicht vor.																																										
Wasserzu- und -ableitungen:	Wasserleitungen in Kupfer.																																										
Hauseingang:	Mehrstufiger Zugang mit Stahlgeländer, Podest, Vollholztür mit Lichtelement, Klingel, Briefkasten, Beleuchtung.																																										
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Grundriss und die Raumaufteilung entsprechen im Wesentlichen den aus der Bauakte vorliegenden Bauzeichnungen, vgl. Anl. 5. Rechts des Hauseingangs ist der Windfang mit Fliesen versehen, eine Duschbrause ist etwa in halber Wandhöhe angebracht. Im Dachgeschoss wurden die Nutzungen der Räume Küche und Bad getauscht.																																										
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wird für die Wertermittlung aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung der Bauakte mit rd. 87,88 m ² als sachgerecht übernommen. Die Summe enthält einen rd. 3%igen Putzabzug. Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und orientiert:																																										
	<table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u> <u>(tatsächliche Nutzung)</u></th> <th><u>Größenangabe</u> <u>(ohne Putzabzug)</u></th> <th><u>Ausrichtung</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><u>Erdgeschoss:</u></td> </tr> <tr> <td>Wohnen:</td> <td>33,85 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Küche:</td> <td>8,81 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>WC:</td> <td>1,36 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>3,36 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Windfang:</td> <td>2,96 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><u>Dachgeschoss:</u></td> </tr> <tr> <td>Eltern:</td> <td>9,34 m²</td> <td>SO</td> </tr> <tr> <td>Kind I:</td> <td>11,38 m²</td> <td>SO</td> </tr> <tr> <td>Kind II:</td> <td>9,06 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>4,15 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Dusche:</td> <td>3,76 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Bad (Küche):</td> <td>2,16 m²</td> <td>NO</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u> <u>(tatsächliche Nutzung)</u>	<u>Größenangabe</u> <u>(ohne Putzabzug)</u>	<u>Ausrichtung</u>	<u>Erdgeschoss:</u>			Wohnen:	33,85 m ²	SW	Küche:	8,81 m ²	NO	WC:	1,36 m ²	NO	Diele	3,36 m ²	innenliegend	Windfang:	2,96 m ²	NO	<u>Dachgeschoss:</u>			Eltern:	9,34 m ²	SO	Kind I:	11,38 m ²	SO	Kind II:	9,06 m ²	SW	Flur:	4,15 m ²	innenliegend	Dusche:	3,76 m ²	innenliegend	Bad (Küche):	2,16 m ²	NO
<u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u> <u>(tatsächliche Nutzung)</u>	<u>Größenangabe</u> <u>(ohne Putzabzug)</u>	<u>Ausrichtung</u>																																									
<u>Erdgeschoss:</u>																																											
Wohnen:	33,85 m ²	SW																																									
Küche:	8,81 m ²	NO																																									
WC:	1,36 m ²	NO																																									
Diele	3,36 m ²	innenliegend																																									
Windfang:	2,96 m ²	NO																																									
<u>Dachgeschoss:</u>																																											
Eltern:	9,34 m ²	SO																																									
Kind I:	11,38 m ²	SO																																									
Kind II:	9,06 m ²	SW																																									
Flur:	4,15 m ²	innenliegend																																									
Dusche:	3,76 m ²	innenliegend																																									
Bad (Küche):	2,16 m ²	NO																																									
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,50 m im Erd- und Dachgeschoss, ca. 2,12 m im Kellergeschoss.																																										
Besonnung/Belichtung:	Gut, eine Querlüftung ist möglich.																																										

Belüftung:	Gut. Sanitärräume mit Fensterbelüftung, im Dachgeschoss teils Zwangsentlüftung.
Innentüren:	Weißer Innentüren, silberne Beschläge.
Fenster:	Mahagoni-Holzfenster mit Isolierverglasung, teils abschließbar. Aussenrollläden mit Handbetrieb.
Fußböden:	Wohnräume mit Fliesenbelag (in Vinyloptik); Bad gefliest.
Wandbeläge:	Glattputz mit Anstrich. Duschbad im DG mit zusätzlichem Fliesenbelag im Bereich der Duschwand.
Deckenbeläge:	Glattputz mit Anstrich, teil abgehängte Decken mit Strahlern.
Technische Ausstattung:	Ausstattung mit ausreichender Anzahl an vorbereiteten Steckdosen und Lichtschaltern, überwiegend nicht funktionsfähig. Ich verweise auf die Ausführungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten. Im Kellerraum I auskunftsgemäß Hebeanlage/Pumpe. Die Anlage ist verbaut und war im Ortstermin nicht einsehbar.
Sanitäre Installationen:	<u>EG</u> : WC mit eingebautem Sanitärblock, darüber hinaus nicht fertiggestellt. <u>DG</u> : Bad mit eingebauter Duschwanne, wandhängendes WC, Waschbecken. Weiße Sanitärelemente. Waschmaschinenanschluss. <u>KG</u> : Kellerraum 1 mit eingebauter Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper.
Küchenausstattung:	<u>DG</u> : Einbauküchenzeile mit Elektroherd/Cerankochfeld und Backofen, Einzelspüle, Geschirrspüler. <u>KG</u> : Einbauküchenzeile mit Elektroherd/Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, Einzelspüle, Oberschränke, Kühlschrank.
Einbaumöbel:	Küchenausstattung, darüber hinaus nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und -podest, Dachgaube.
Besondere Einrichtungen:	Hebeanlage/Pumpe für das gemeinsame Regenwassersiel beider Sondereigentümer. Die Pumpe ist verbaut im Bad des Kellerraums I und war im Ortstermin nicht einsehbar. Der Pumpenstrom wird auskunftsgemäß vom Sondereigentum 1 bezogen und bezahlt.
Kellergeschoss:	Die Aufteilung des Kellergeschosses entspricht dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Der Zugang zum Keller erfolgt ausschließlich über die Innentreppe. Neben dem Flur sind zwei Abstellräume und der Heizungsraum vorhanden. Ausstattung der Fußböden mit Fliesenbelag, Wände mit Glattputz und Anstrich, Decken mit Glattputz und Anstrich, teils abgehängt mit Strahlern. Die Fläche des Raums Keller I ist unterteilt zur Nutzung und Ausstattung als Küche mit einem Zugang zu einem Duschbad. Der Keller II wird wohnlich genutzt. In dieser Wertermittlung wird für die betreffenden Flächen eine übliche Nutzung als Abstellfläche unterstellt, vgl. Kap. 3.4.2.

Wirtschaftl. Wertminderung:	Unterhaltungsbesonderheiten, s.u.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.
Garage:	PkW-Stahlblechgarage in Fertigteilkonstruktion, Flachdach, einfacher Betonboden, Schwingtor.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Straßenseitige Einfriedung niedriger Holzzaun, Grundstück mit Teichanlage, Holzschutz, Anpflanzungen, Zuwegungen und Terrasse befestigt, Markise.
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in normaler Wohnlage. Die baulichen Anlagen weisen einen überwiegend üblich gepflegten Zustand auf. Neben den unten aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten sind übliche turnusmäßige Schönheitsreparaturen wie ein Anstrich der Dachunterschläge auszuführen.
Unterhaltungsbesonderheiten/ Baumängel/Bauschäden:	<p>Im Folgenden werden die im Ortstermin offensichtlich erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Unterhaltungsbesonderheiten aufgeführt, die über übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) hinausgehen. Für die nicht einsehbaren Bauteile erhebt die Auflistung dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Fußbodenheizung funktioniert auskunftsgemäß nicht.- Die Elektrik ist nicht fertiggestellt, Steckdosen sind überwiegend nicht vorhanden.- Die Küche im Erdgeschoss ist ohne entsprechende Ausstattung, auch Heizung und Strom sind auskunftsgemäß nicht vorhanden.- Das Holzfenster in der Küche ist überaltert und auszutauschen. Ein Fenster im Raum Kind 1 im Dachgeschoss schließt nicht korrekt und ist zu überarbeiten, ggf. auszutauschen. Im Spitzboden sind beide Fenster defekt. Das kleinere Ausstiegsfenster wurde vom Schornsteinfeger dauerhaft verschlossen.- Das WC im Erdgeschoss ist mit Ausnahme eines Sanitärblocks für das WC ohne Ausstattung. Hier sind Putz- und Malerarbeiten auszuführen sowie die sanitäre Ausstattung fertigzustellen. Nach Auskunft des Eigentümers sind in diesem Raum wiederholt Wasserschäden aufgetreten, die ursächlich nicht sicher bestimmbar sind. Die Ursache konnte auch im Ortstermin nicht geklärt werden.- Die Zimmertür zum WC ist nicht korrekt eingepasst und zu überprüfen.- Der Eigentümer weist auf mangelnde Dämmung des Dachgeschosses hin.- Im Raum Kind 1 im Dachgeschoss ist ein kleiner Setzriss im Bereich des Heizkörpers erkennbar. Im Keller II sind sowohl an der Außen- als auch an der Innenwand zum Heizungsraum leichte Setzrisse erkennbar.- Im Heizungsraum und an einer Wand im Kellerflur zeigen sich Auswirkungen älterer Feuchtigkeitsschäden, u.a. an der Innenwand zum Sondereigentum 2. Die Ursache ist auskunftsgemäß nicht bekannt und konnte im Ortstermin nicht geklärt werden. Der Eigentümer weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das zwischen den Hauseingängen liegende, gemeinsam genutzte Regenwassersiel bei hohem Grundwasserstand überläuft und in der Vergangenheit bestehende Feuchtigkeitsprobleme im Sondereigentum 2 bekannt geworden sind. Nähere Informationen hier-

zu liegen nicht vor. **Ich empfehle daher, vor einer Investitionsentscheidung ggf. einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen.**

- Lt. einer im September 2023 durchgeführten Dichtigkeitsprüfung für Grundstücksentwässerungsanlagen liegt eine Undichtigkeit mit der Sanierungspriorität I (schwere Schäden) vor. Nach Auskunft der zuständigen Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft handelt es sich um ein normales Freigefällesiel und sind auf dem Grundstück keine Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung vorhanden. Die Verantwortung für die Sanierung und die Kostenpflicht liegt somit bei den Eigentümern. Nach Auskunft der ausführenden Fachfirma sind im Sondereigentum 1 neuere PVC-Rohre vorhanden und die Anschlussleitungen intakt. Auf das Bewertungsobjekt entfallen somit nur die anteiligen Sanierungskosten für die außen liegende Gemeinschaftsanlage.

Miteigentumsanteil: 1/2.

Sondernutzungsrecht: Ist dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung im Lageplan grün schraffierten Grundstücksfläche zugeordnet, vgl. Anl. 6.

In § 4 der Teilungserklärung wird dazu ausgeführt: „Jeder Sondereigentümer hat das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem gesamten Gebäudeteil, in dem sich seine Eigentumswohnung befindet, und zwar auch insoweit, als der Gebäudeteil im Gemeinschaftseigentum steht. Das Sondernutzungsrecht umfaßt dementsprechend auch die kraft Gesetzes im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudebestandteile, wie konstruktive und tragende Teile oder das Dach“.

Eigentumsregelung: Gem. § 1 der Teilungserklärung und Miteigentumsordnung bestimmt sich das Verhältnis der Miteigentümer untereinander grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 – 29 WEG, sofern die eingeräumten Sondernutzungsrechte keine Abweichungen ergeben. Die Sondereigentümer sind in Bezug auf das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht überwiegend so zu stellen, als seien sie Alleineigentümer.

Weder die Vermietung noch die Veräußerung des Sondereigentums ist zustimmungspflichtig.

Verwaltung: Ein Verwalter ist nicht eingesetzt. Lt. Miteigentumsordnung wird die Verwaltung gemeinschaftlich von den Eigentümern vorgenommen. Für Beschlussfassungen hat jede Wohnungseigentumseinheit nur eine Stimme.

Hausgeld: Ein Hausgeld wird lt. Teilungserklärung nicht gezahlt, die Wohnungseigentümer werden überwiegend so gestellt als seien sie Alleineigentümer, s.o. Die das jeweilige Sondereigentum und Sondernutzungsrecht betreffenden Kosten und Lasten sind vom Sondereigentümer zu tragen. Die nicht durch Zähler oder andere Messinstrumente zurechenbaren Kosten sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Dies sind für vergleichbare Objekte übliche Vereinbarungen, ein Werteinfluss ist nicht erkennbar.

4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung

In dieser Wertermittlung werden nur die Investitionen pauschal berücksichtigt, von denen davon auszugehen ist, dass der Markt ihnen einen Werteeinfluss beimißt und die in den Ansätzen der Wertermittlung für die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Werteeinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf und die nötigen Aufwendungen allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme im Ortstermin ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig schätzen kann
- im Hinblick auf das Kellermauerwerk Unsicherheiten in Bezug auf den Schadensgrad bestehen
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden; über die Ansätze hinausgehende Investitionen der Innen- und Außenausstattung obliegen einem Eigentümer und sind im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht einzuschätzen
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen im Hinblick auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an den Innenausbau und insbesondere die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- die Kostenschätzung zum Wertermittlungsstichtag durch die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage und den hierdurch bedingten teils erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenvoranschlägen angesetzt sind. Die aus [2], Band II, Kap. 3.02.2/3.1 ff. entnommenen und auf das Basisjahr 2010 bezogenen Ansätze werden analog der in der Wertermittlung verwendeten Kostenkennwerte (NHK 2010) mittels des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex BPI auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss

1) Modernisierung/Unterhaltungsrückstand

Sanitärinstallation WC: Komplett-Bauteil (ohne San.block) mit WC und Waschbecken, einschl. Vorarbeiten, anteilige Leitungen, Anschlüsse, Isolierungen, Armaturen und Zubehör, gehobene Ausführung, rd.	2.500,00 €
Überarbeitung/Modernisierung der Fenster, der Ansatz erfolgt für den Einbau von 2 Kunststofffenstern (Wärmeschutzverglasung) im EG und DG einschl. Ausbau der alten Fenster, Schutttransport, Verglasung, Beschläge, Beiputzen, umlaufende Fugenabdichtung pauschal rd.	1.280,00 €
Erneuerung von 2 Dachfenstern, Metall, Stck. 140,00 €	280,00 €
Austausch einer Zimmertür einschl. Zarge und Fugenabdichtungen	610,00 €
Summe	4.670,00 €
Anpassung an aktuelle Wertverhältnisse $4.670,00 \text{ €} \times 1,813^4$	8.466,71 €
Zwischensumme 1)	8.467,00 €

2) Pauschalansätze/Risikoabschläge

Überprüfung Wärmeversorgung	1.000,00 €
Überarbeitung/Ergänzung Elektroinstallation	1.000,00 €
Sanierung Entwässerungsanlage, anteilige Gemeinschaftskosten, der Pauschalansatz orientiert sich an den Auskünften der Fachfirma, rd.	2.000,00 €

⁴BPI 181,3 Stand 01.02.2024

Putz- und Malerarbeiten in den Räumen Küche und WC; der Ansatz erfolgt nur für einen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehenden Anteil, ca. $10 \text{ m}^2 * 3,4^5 * 50,00 \text{ €/m}^2$	1.700,00 €	
Risikoabschlag Feuchtigkeit WC (EG) und Keller, vorbehaltlich einer Überprüfung durch einen Bauschadenssachverständigen	2.000,00 €	
Herstellen einer Küchennutzung im Erdgeschoss, nur anteilige Geräte	5.000,00 €	
Zwischensumme 2)		12.700,00 €
Summe 1) - 2)		21.167,00 €
Der Ansatz in der Wertermittlung erfolgt mit rd.		21.000,00 €

⁵ Faktor zur Ermittlung der Wand- und Deckenflächen in Abhängigkeit zur Wohnfläche bei üblicher Anzahl und Verteilung von Fenstern und Türen.

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

Herangezogene Datenquellen:

Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁶
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, u.a. über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Der aktuelle Hamburger Mietspiegel 2023 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 1978 bis 1993 in normaler⁷ Wohnlage in der Größenklasse ab 91 m² mit 8,00 €/m² in einer Spanne von 6,02 €/m² bis 9,79 €/m² aus. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden können. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 weist Mieten für Reihenhäuser aus dem Bestand (ohne Garage) in der Hansestadt Hamburg in durchschnittlicher Höhe von 1.167,00 € bzw. 1.494,00 € bei einer Wohnfläche von 90 m² bzw. 110 m² aus. Für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage liegen die Angaben bei 1.236,00 € bis 1.644,00 € bei Wohnflächen von 100 m² bzw. 125 m². Der Wohnwert wird dabei jeweils in einfach bzw. normal unterteilt, eine weitere Qualifizierung findet nicht statt.

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage einen durchschnittlichen Mietpreis für die Nutzungsart Einfamilienhaus in einer Höhe von rd. 15,30 €/m² für das 1. und 2. Quartal 2024 aus. Demnach ist zum Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Anstieg von rd. 4% zu verzeichnen. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Für die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist aufgrund der Lage im Hamburger Stadtteil Billstedt und der zentralen Standortbedingungen eine gute Nachfrage zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße und Wohnfläche und der in den Bewertungsansätzen unterstellten Ausstattung sowie der Garage schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.230,00 € pro Monat (14,00 €/m²) als sachgerecht ein.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

⁶ Veröffentlicht am 12.12.2023

⁷ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dezember 2023

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Im Folgenden wird für die Verkehrswertermittlung Wohnnutzung, vorwiegend in Eigennutzung, nachrangig als Fremdnutzung, unterstellt.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Auch vorliegend ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar.

Die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann anstelle von Vergleichskaufpreisen auch auf der Grundlage geeigneter Vergleichsfaktoren erfolgen. Gem. § 26 ImmoWertV sind dies „durchschnittliche und auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen (Normobjekte)“. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom zugrunde liegenden Normobjekt sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebäudefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebäudefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Der zeitliche Geltungsbereich gilt ab dem 01.01.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher lediglich der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

6.1.2 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes zu, vergleichbare Objekte werden überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren wird vorrangig zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu. Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Grundsätzlich sind in den Wertermittlungsverfahren alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale 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 (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln. Dabei ist zwischen den für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigten sog. rentierlichen Flächen und den sonstigen Flächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind, zu unterscheiden.

Ich stelle die Wertermittlung im Folgenden auf das Gebäude im Bestand ab. Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhäuser
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	400 m ²
Stichtag:	01. Januar 2024
Bodenrichtwert:	641,29 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
Anbauart:	Freistehend
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße anteilig:	253,50 m ²
Stichtag:	17. Mai 2024

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an die Grundstücksgröße und Anbauart:**

Der Bodenwertanteil wird für das Sondereigentum Nr. 1 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von $\frac{1}{2}$, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA entspricht nach den vorliegenden Unterlagen in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt, so dass dieser Bodenwertanteil für die Wertermittlung angehalten werden kann.

Dem Sondereigentum 1 ist somit eine anteilige Grundstücksfläche von 253,50 m² zuzurechnen. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des Bodenrichtwertes von 641,29 €/m² unter Berücksichtigung der Nutzungsart Doppelhaushälfte für die anteilige Grundstücksgröße auf einen flächenangepassten Richtwert von 723,35 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 liegt in zeitlicher Nähe des Erhebungsstichtags 01.01.2024. Eine zeitliche Anpassung wird daher nicht angehalten.

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße anteilig:		253,50	m ²
Relativer Bodenwert:	X	723,35	€/m ²
Summe:	=	183.369,23	€
Bodenwert rd.:	=	183.000,00	€

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Sachwertberechnung

Objekt			Sondereigentum 1 (DHH)
			Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF m ² , rd.			201
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungstichtag	BPI 100,0 181,3	NHK 1.388,00 € 2.516,44 €	x 2.516,44 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 505.805,24 €
Fertigteilgarage, Kostenkennwert	100,0	9.000,00 €	= 9.000,00 €
Zu- und Abschläge besondere Bauteile Hauseingangstreppe besondere Einrichtungen	+ 1.000,00 €		+ 1.000,00 € + 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 515.805,24 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 515.805,24 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 39 Jahre 51,25 %		- 264.350,19 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude			= 251.455,06 €
Objektsachwert			= 251.455,06 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 251.455,06 €
Sachwert der Außenanlagen	0,0%		+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 251.455,06 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 183.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 434.455,06 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2023)			= 347.564,05 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse			1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			347.565,05 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-18.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u> Unterhaltungsbesonderheiten	-21.000,00 €		
<u>Werterhöhende Einflüsse</u> Ausbauzuschlag Keller	+ 3.000,00 €		
(Marktangepasster) Sachwert			= 329.565,05 €
Sachwert des Grundstücks			rd. 330.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Einfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Die BGF wurde aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Doppelhaushälfte
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Vollkeller

Standardstufe	Tabellierte NHK (für Teilkeller)	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	785 €/m ² BGF	95%	745,75 €/m ² BGF
4	945 €/m ² BGF	5%	47,25 €/m ² BGF
			793,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor Hamburg		1,75	1.387,75 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.388,00 €/m ² BGF

Für die Fertigteilgarage wird modellkonform zum Sachwertmodell des GAA Hamburg ein Kostenkennwert 9.000,00 € zum Wertermittlungstichtag angehalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 zum Stand Februar 2024 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. In der BGF ist ein Anteil für die Gaube bereits enthalten. Auch in dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Sachwertmodell des GAA Hamburg sind besondere Bauteile, wie z.B. Dachgauben in einem üblichen Umfang enthalten, so dass kein gesonderter Wertzuschlag angehalten wird.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw.

Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, für das Bewertungsobjekt somit rd. 39 Jahre.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Im Sachwertmodell des GAA Hamburg sind Außenanlagen in einem üblichen Umfang enthalten. Über einen üblichen Umfang hinausgehende Außenanlagen waren im Ortstermin nicht vorhanden. Es wird daher kein gesonderter zusätzlicher Ansatz angehalten.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte Höhe des vorläufigen Sachwerts, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese rd. 18% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, die Anwendung bedarf jedoch der Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Die Lage ist zentral, jedoch ruhig im Wohngebiet gelegen. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Grundstück für einen großen Käuferkreis geeignet, das Gebäude ist aufgrund der Raumaufteilung familiengerecht nutzbar. Die Wohnfläche und die anteilige Grundstücksgröße sind für eine Doppelhaushälfte vergleichsweise gering. Zudem wird das Sanierungsrisiko im Keller als einschränkend auf den Käuferkreis eingeschätzt. Nach den Angaben des GAA sind die Preise für Einfamilienhäuser im Berichtszeitraum 2023 um rd. 15% gesunken, diese Tendenz ist durch Preisreduzierungen auf dem regionalen Immobilienmarkt auch in 2024 zu beobachten. Ich halte daher einen gegenüber dem o.g. Modellwert auf rd. 0,80 reduzierten Sachwertfaktor als sachgerecht an.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2024 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherwei-

se 5% - 10%) erfolgen. Für die bis zum Wertermittlungsstichtag hinausgehende Zeitspanne halte ich einen zusätzlichen Abschlag für nicht sachgerecht.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁸

⁸ Vgl. Kleiber, a.a.O, S. 605 ff.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m ²	Monatlich	Jährlich
Sondereigentum 1 (DHH)	87,88	14,00	1.230,00	14.760,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				14.760,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	rd. 13,50 €/m ²		1.186,38 €	
Verwaltungskosten	rd.		344,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		295,20 €	-
				1.825,58 €
Jährlicher Reinertrag				= 12.934,42 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 6.039,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		3,30%	von 183.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 6.895,42 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 21,761
p =	3,30% Liegenschaftszinssatz			
n =	39 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 150.049,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 183.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2023)				= 333.049,55 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse				x 1,00
Vorläufiger Ertragswert				= 333.049,55 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-18.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Unterhaltungsbesonderheiten			-21.000,00 €	
<u>Werterhöhende Einflüsse</u>				
Ausbauzuschlag Keller		+	3.000,00 €	
Ertragswert des Grundstücks				= 315.049,55 €
				<u>rd. 315.000,00 €</u>

6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die aus der Bauakte vorliegenden Unterlagen wurden im Ortstermin im Erdgeschoss stichprobenhaft überprüft, die Fläche im Dachgeschoss wurde durch ein überschlägiges eigenes Aufmaß mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überprüft. Es ergaben sich nur geringe Abweichungen zu den vorliegenden Angaben, so dass die Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Bauakte als sachgerecht übernommen wird. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Es wird entsprechend den Gepflogenheiten am Markt eine Gesamtnettokaltmiete inkl. aller Nutzungsflächen und Garage angehalten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag. Im Immobilienmarktbericht 2024 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, die jedoch nur zur Verwendung für die Wertermittlung von Wohnungsrechten empfohlen werden und lediglich einen Anhaltspunkt liefern können. Es werden daher zusätzlich die Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/29 herangezogen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der vorliegenden Informationen ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,3 % als sachgerecht angehalten.

Restnutzungsdauer/Anpassung an allg. Wertverhältnisse/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung

6.5.1 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.

Einfamilienhäuser werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise zur Eigennutzung erworben und in der Wertermittlung als Eigennutzungs-Objekte eingestuft. Aufgrund der Nutzungsart wurden das Sachwertverfahren und stützend das Ertragswertverfahren sowie zur Plausibilitätsprüfung das indirekte Vergleichswertverfahren angewendet.

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 330.000,00 €.
---	--------------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 315.000,00 €.
--	--------------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Sachwertverfahren in besserer Qualität als für das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[330.000,00 € * 1,00 + 315.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 325.714,00 €.$

Für das im Wohnungsgrundbuch von Schiffbek Blatt 5476 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum Nr. 1 **Höfnageleck 3 a * 22119** Hamburg mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Höfnageleck * 22119 Hamburg wird der **Verkehrswert für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

326.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 17. Mai 2024 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.710,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.873,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2024. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Wohnfläche sowie die Ausstattungsmerkmale Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der vor Abzug des Werteeinflusses der Unterhaltungsbesonderheiten ermittelte vorläufige Verkehrswert liegt mit rd. 3.914,00 €/m² Wohnfläche unter Würdigung des Baujahres, des neueren Innenausbaus und des als fertig hergestellt unterstellten Ausstattungsstandards plausibel in vergleichbarer Höhe.

Börnsen, 14. Juni 2024

gez. Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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 der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon 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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte 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.

7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2024: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2023).

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, sowie Kleiber, Digital, Stand 2024

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805); Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

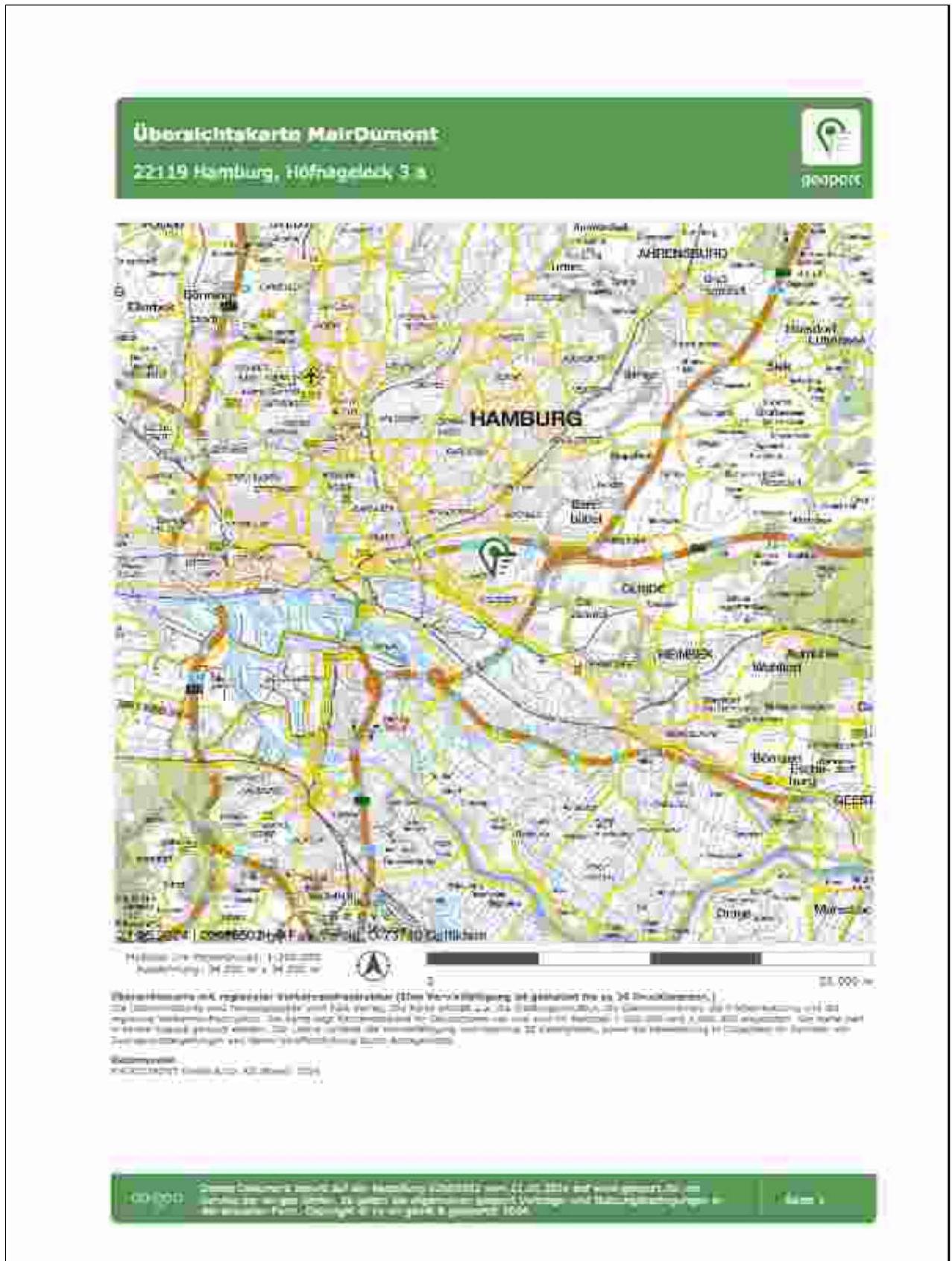
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	36
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	37
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3	39
Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte	42
Anlage 6: Sondernutzungsfläche – Anlage zur Teilungserklärung	47
Anlage 7: Flächenberechnungen aus der Bauakte	48
Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	49

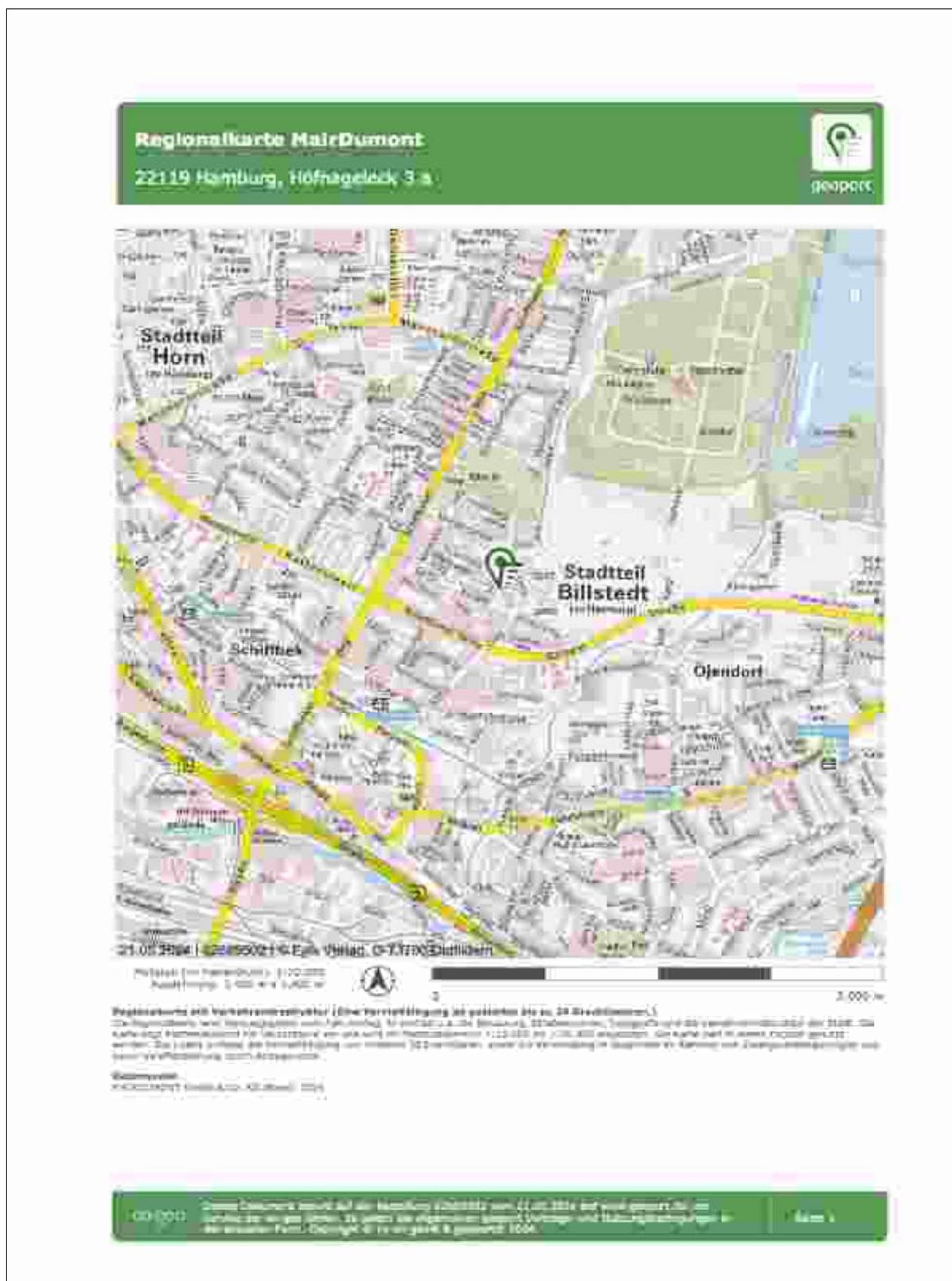
Anlage 1: Übersichtskarte

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

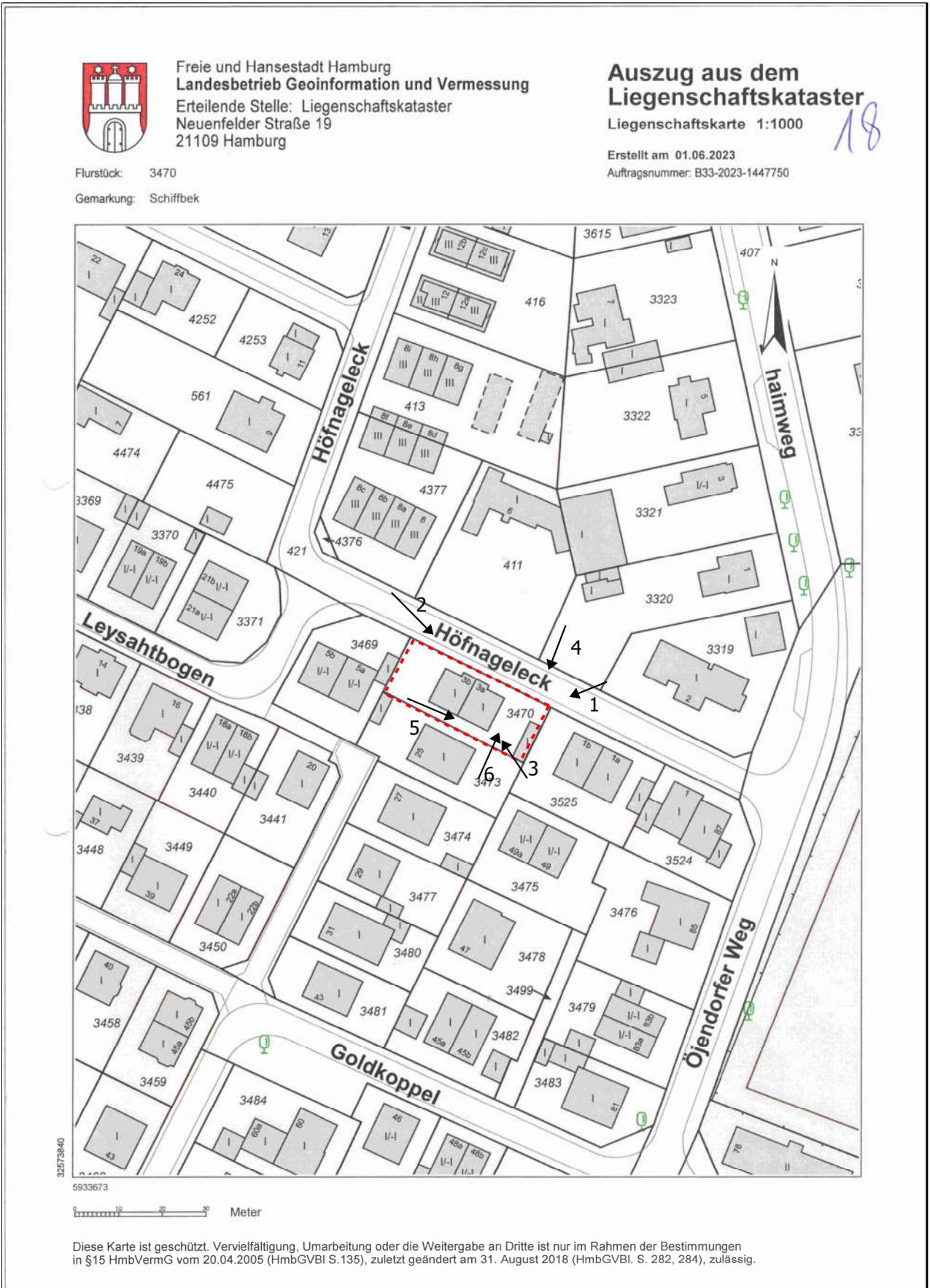


Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Nordwest



Bild 3: Ansicht Südost



Bild 4: Zufahrt Garage



Bild 5: Grundstück Ansicht West, Zugang Garage



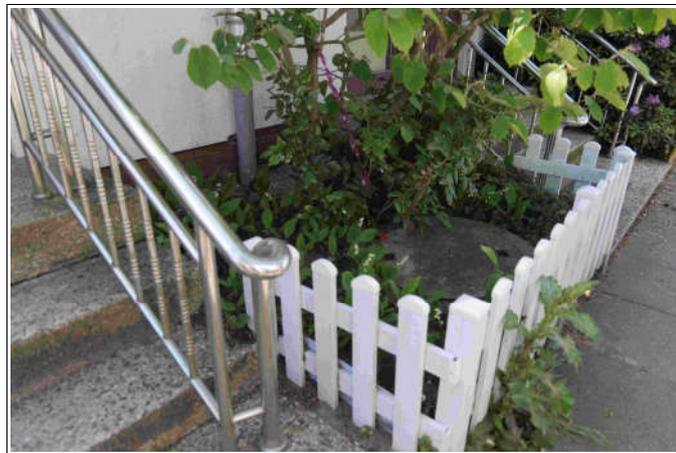
Bild 6: Grundstück Ansicht Süd



Bild 7: Aussenanlagen straßenseitig

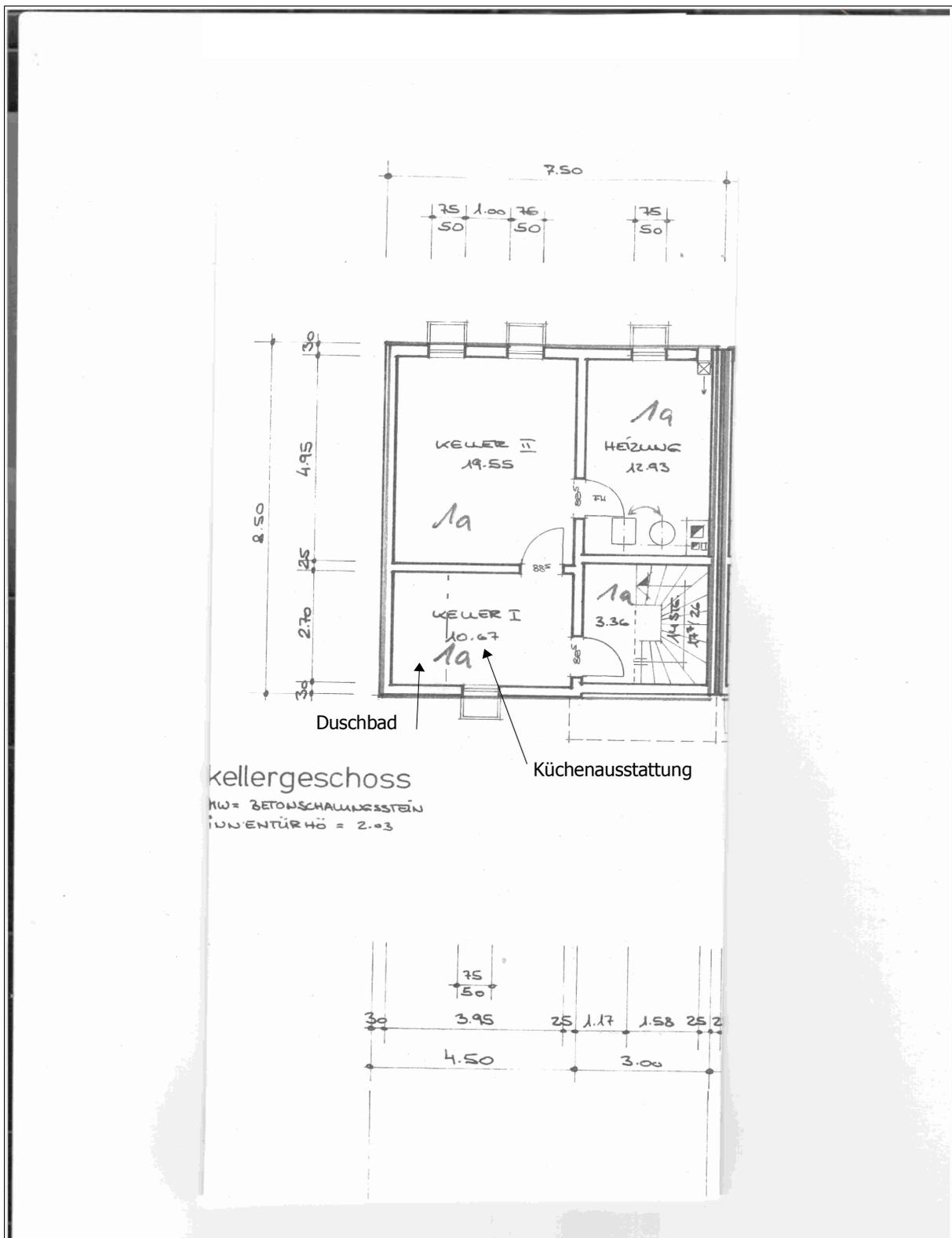


Bild 8: Lage Schacht Doppelhaus

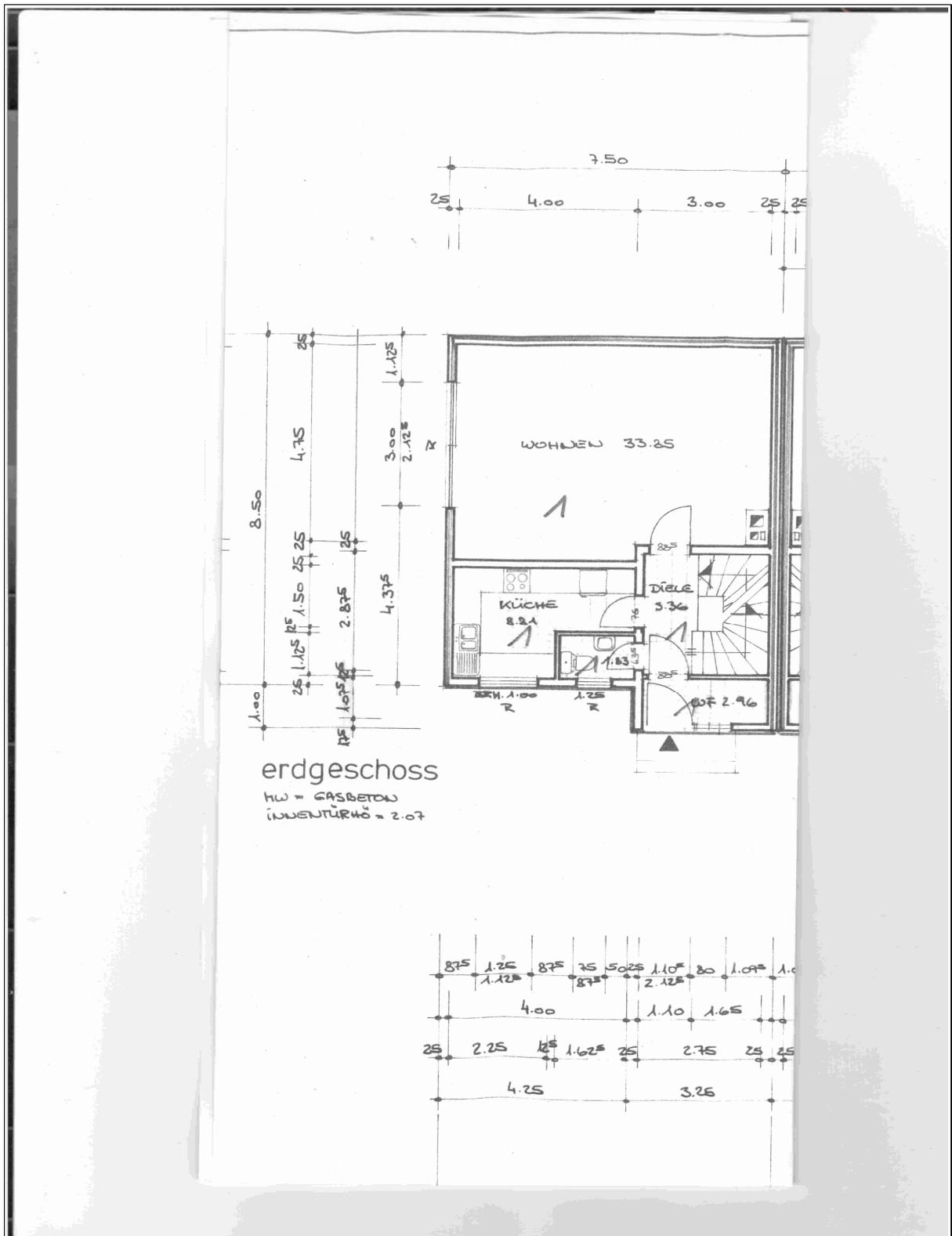


Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte

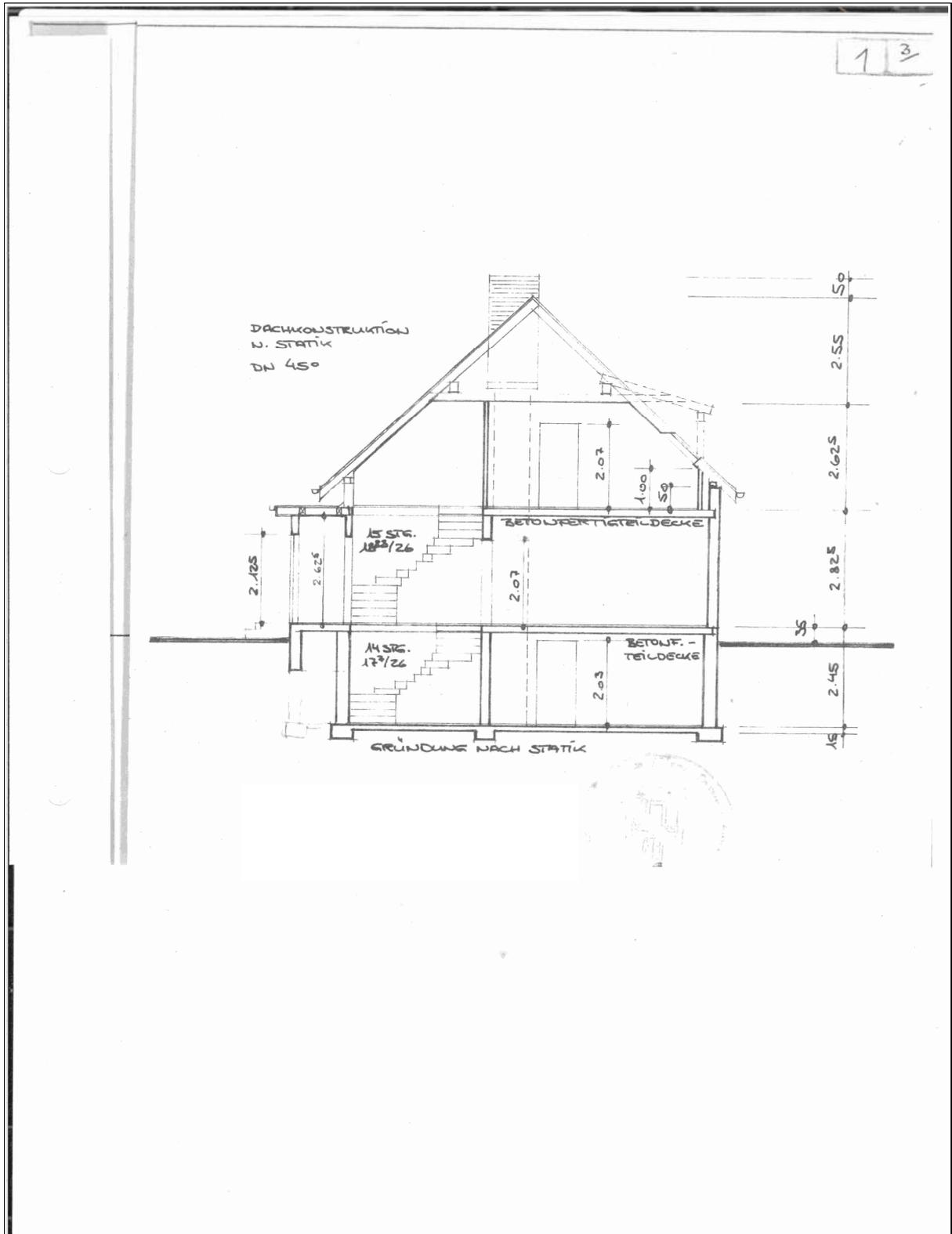
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

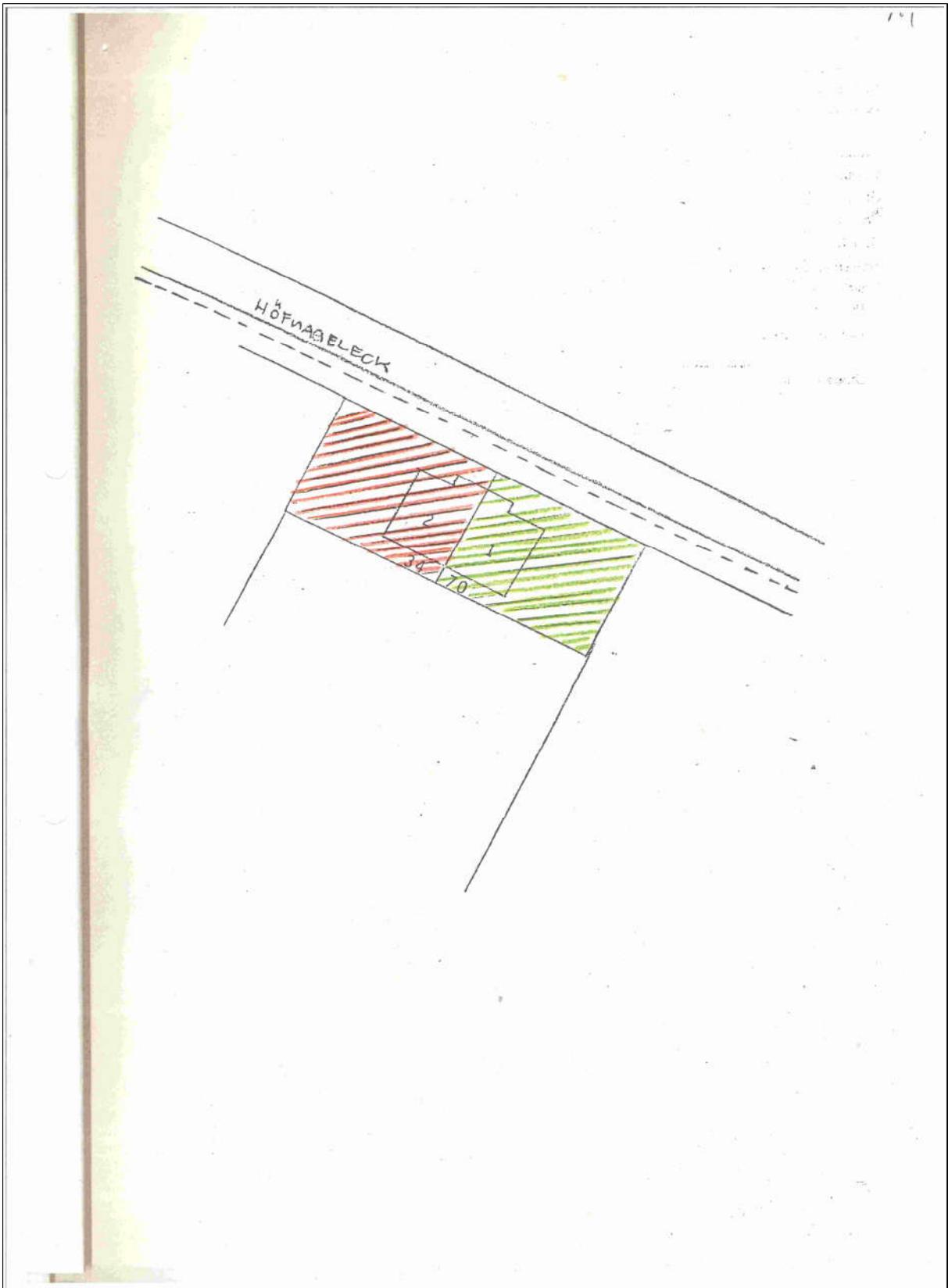


Gebäudeschnitt



Anlage 6: Sondernutzungsfläche – Anlage zur Teilungserklärung

SE-Nr. 1: grün schraffierte Grundstücksfläche



Anlage 7: Flächenberechnungen aus der Bauakte

Neubau Einfamilienhaus	
2 5	
Berechnungen	
1. Bebaute Fläche	
7.50 x 8.50	
+ 1.00 x 3.25	= 67.00 m ²
2. Wohnfläche	
Wohnen	7.00 x 4.75 - 0.50 x 0.80 = 32.85 m ²
Küche	4.00 x 1.75 + 2.25 x 1.25 = 9.81 m ²
WC	1.625 x 1.125 = 1.83 m ²
Diele	1.17 x 2.875 = 3.36 m ²
Windfang	2.75 x 1.075 = 2.96 m ²
Eltern	4.00 x 1.00 : 2 + 4.00 x 3.25 = 15.00 m ²
Kind	5.25 x 1.00 : 2 + 5.25 x 1.625 + 4.00 x 0.50 = 13.16 m ²
Bad	1.625 x 1.00 : 2 + 3.625 x 1.625 - 0.50 x 0.8 = 6.30 m ²
Flur	1.00 x 1.295 : 2 + 1.875 x 1.295 + 1.125 x 2.0 = 5.33 m ²
	90.60 m ²
	- 3 % = 2.72 m ²
	<u>Netto = 87.88 m²</u>
3. Nutzfläche Keller	
Keller I	3.95 x 2.95 = 11.65 m ²
Keller II	3.95 x 4.70 = 18.57 m ²
Heizung	2.75 x 4.70 = 12.93 m ²
Vorraum	1.17 x 2.875 = 3.36 m ²
	<u>Gesamt = 46.51 m²</u>
4. Umbauter Raum	
Keller	7.50 x 8.50 x 2.60 = 165.75 m ³
EG	7.50 x 8.50 x 2.825 = 190.00 m ³
	+ 1.00 x 3.25 x 3.05 = 10.00 m ³
DG	7.50 x 8.50 x 0.85 = 54.38 m ³
	+ 8.50 + 4.95 : 2 x 7.50 x 1.775 = 143.71 m ³
	4.95 x 2.55 : 2 x 7.50 : 3 = 16.54 m ³
	+ 1.00 x 3.25 x 1.40 : 2 : 3 = 7.60 m ³
	<u>Gesamt = 516.00 m³</u>
Bremen, 18.2.82 HE	

Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten instandgesetzten Ausstattungsstandard dar.

Gebäudestandard-Stufe				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standards. 4	Standardst. 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (eletr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfach Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	0%	95%	5%	0%