

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

Pannsweg 23
in **22417 Hamburg, Langenhorn**

zum **Wertermittlungsstichtag 06.02.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 06.02.2025**



Verkehrswert

452.000 €

29,0-fache Jahresrohertrag
3.830 €/m² WNFI.

Gutachten Nr.: C2502BENGKDW

Gutachter:
Jan Plöhn

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)

erstellt am 19. März 2025

1 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt

Hierbei handelt es sich um ein ca. 1936 errichtetes und um ca. 1957 um einen Anbau erweitertes Einfamilienhaus. Das Haus wurde massiv in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß auf einem ebenen Grundstück errichtet. Das Haupthaus ist vollständig unterkellert. Der Anbau ist nicht unterkellert. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118 m². Die Immobilie befindet sich insgesamt in einen überwiegend deutlich überalterten Ausstattungsstandard. Auf dem Bewertungsgrundstück ist zusätzlich eine Garage und ein Gartenhaus errichtet. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hamburg-Langenhorn an der Stadtgrenze. Zum Zeitpunkt der Besichtigung stand das Haus bereits mehrere Jahre leer. Die Pflege- und Unterhaltung der Immobilie wurde stark vernachlässigt mit der Folge das ein erheblicher Instandhaltungsrückstau, sowie akute Bauschäden aufgetreten sind. Die Vermietung- und Vermarktungschancen werden aufgrund des Zustandes als eingeschränkt beurteilt.

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	- In Erbengemeinschaft - 11.02.2025 Hamburg Langenhorn		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1		1834	816,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Grundstück	816		495,00			Ja	403.920 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch						816,00 m ²
	davon zu bewerten						816,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1936	65 Jahre	10 Jahre	232,93 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
--	-------------	-------------

Einfamilienhaus	118 m ²	0 m ²
	Σ 118 m ²	Σ 0 m ²

		118 m ²
--	--	--------------------

Verfahrenswerte	Bodenwert	403.920 €
	Sachwert	452.000 €
	Ertragswert	416.000 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	452.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI. x-fache Jahresmiete	3.830 €/m ² 29,00
----------------------------	------------------------------	---------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung 2

2 Grundlagen der Wertermittlung 6

 2.1 Allgemeine Angaben 6

 2.2 Ortstermin und Besichtigung 6

 2.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster 6

 2.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt 7

3 Grund- und Bodenbeschreibung 8

 3.1 Lagebeschreibung 8

 3.1.1 Makrolage 8

 3.1.2 Mikrolage 11

 3.2 Erschließung, Baugrund etc. 14

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 16

 4.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 16

 4.2 Energieausweis 19

 4.3 Nebengebäude 19

 4.4 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel 19

 4.5 Außenanlagen 20

5 Verkehrswertermittlung 21

 5.1 Bewertungsobjekt 21

 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 21

 5.3 Bodenwertermittlung 22

 5.3.1 Beschreibung Bodenrichtwert- und Bewertungsgrundstück 22

 5.3.2 Bodenwertanpassung 22

 5.3.3 Erläuterung Bodenwert 22

 5.3.4 Bodenwert des Grundstückes 23

 5.4 Sachwertermittlung (SW) 24

 5.4.1 Allgemeine Erläuterungen (SW) 24

 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 24

 5.4.3 Ableitung der Herstellungskosten 27

 5.4.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) 28

 5.4.5 Vorläufiger Sachwert 29

 5.4.6 Sachwert 29

 5.4.7 Erläuterungen zur Sachwertberechnung 30

 5.5 Ertragswertermittlung (EW) 32

 5.5.1 Allgemeine Erläuterungen (EW) 32

 5.5.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 32

 5.5.3 Rohertrag / Sollmieteniveau 34

 5.5.4 CO₂-Kostenermittlung 34

 5.5.5 Ertragswertberechnung 35

 5.5.6 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 35

 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 37

 5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 37

 5.6.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 37

5.6.3	Verkehrswert.....	38
6	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	40
7	Literaturverzeichnis	41
8	Objektbezogene Unterlagen.....	42
9	Anlagenverzeichnis	42

Hinweis: Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung wird in diesem Gutachten die männliche Form im Singular verwendet. Es sind stets Personen jeglicher Geschlechtsform gleichermaßen gemeint.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Allgemeine Angaben

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (freistehend)

Objektadresse: 22417 Hamburg, Pannsweg 23

Grundbuchangaben: Amtsgericht Hamburg,
Grundbuch von Langenhorn, Band 306, Blatt 9752

Katasterangaben: Gemarkung Langenhorn, Flurstück 1834 (816 m²)

Zweck des Gutachtens

Grund der Gutachtenerstellung: Rechtsstreitigkeit (Anordnung der Zwangsversteigerung)

Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Auftrag vom 30.01.2025 (Datum Sachverständigenvertrag)

Eigentümer:

- In Erbengemeinschaft -

2.2 Ortstermin und Besichtigung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 06.02.2025

Besichtigungstag: 06.02.2025

Teilnehmer: (Auftraggeber)
Jan Plöhn (Sachverständiger)

Besichtigungsumfang: Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustandes konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und außen besichtigt werden.
In den besichtigten Räumen erfolgte stichprobenmäßig ein örtliches Aufmaß zur Plausibilisierung der Grundrißzeichnungen.

2.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Vorbemerkung:

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 11.02.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hamburg im Grundbuch von Langenhorn geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
306	9752	1	Langenhorn		1834	816,00

Gesamtfläche 816,00 m²
davon zu bewerten: **816,00 m²**

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

- In Erbengemeinschaft -

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
306/9752	1	1	1834	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 20.09.2024.	nicht wertmindernd	

Schuldverhältnisse, die ggf. in der **dritten Abteilung** (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gesondert berücksichtigt werden.

2.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nach Angabe des Eigentümers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in Abschnitt 2 angegebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

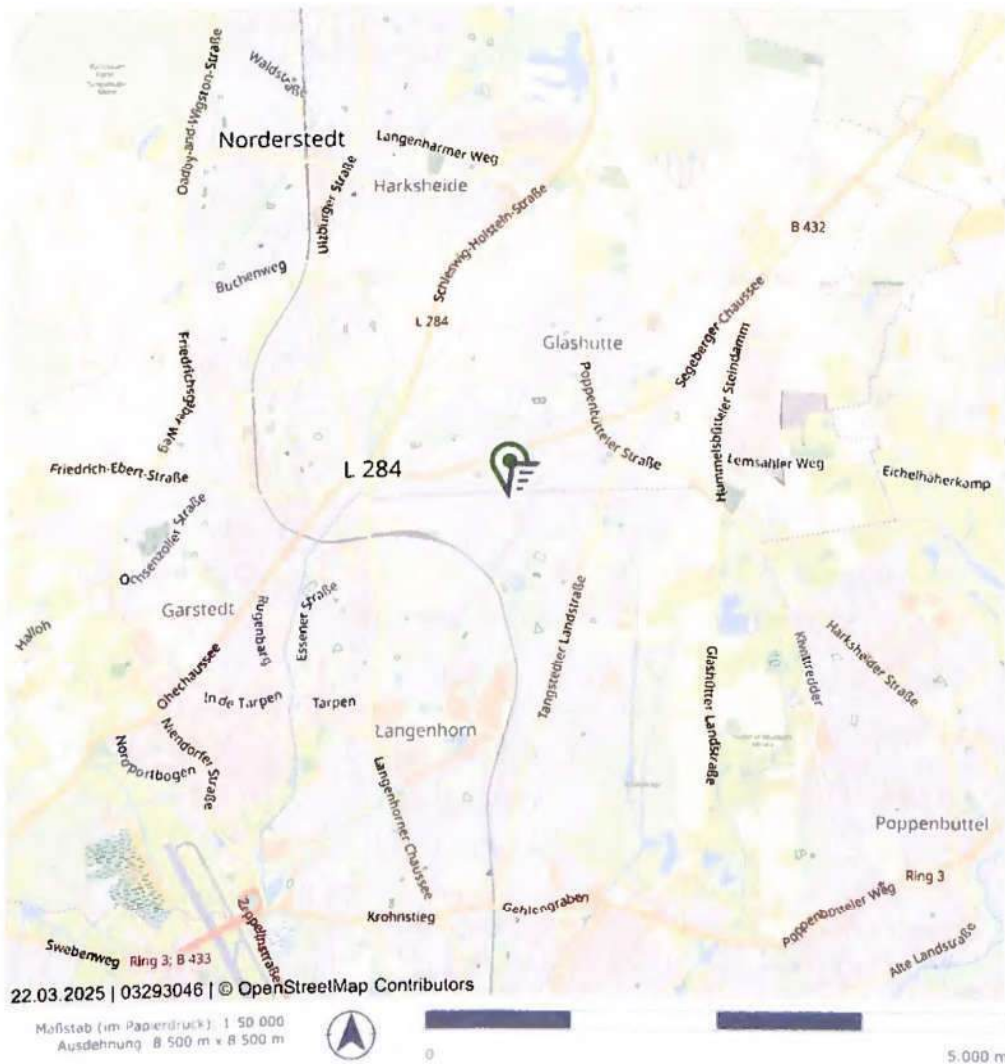
3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Makrolage

Regionalkarte on-geo

22417 Hamburg, Pannsweg 23



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative Commons Lizenz (CC BY SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03293046 vom 22.03.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025.

Wohnimmobilien Makrolage

22417 Hamburg, Pannsweg 23

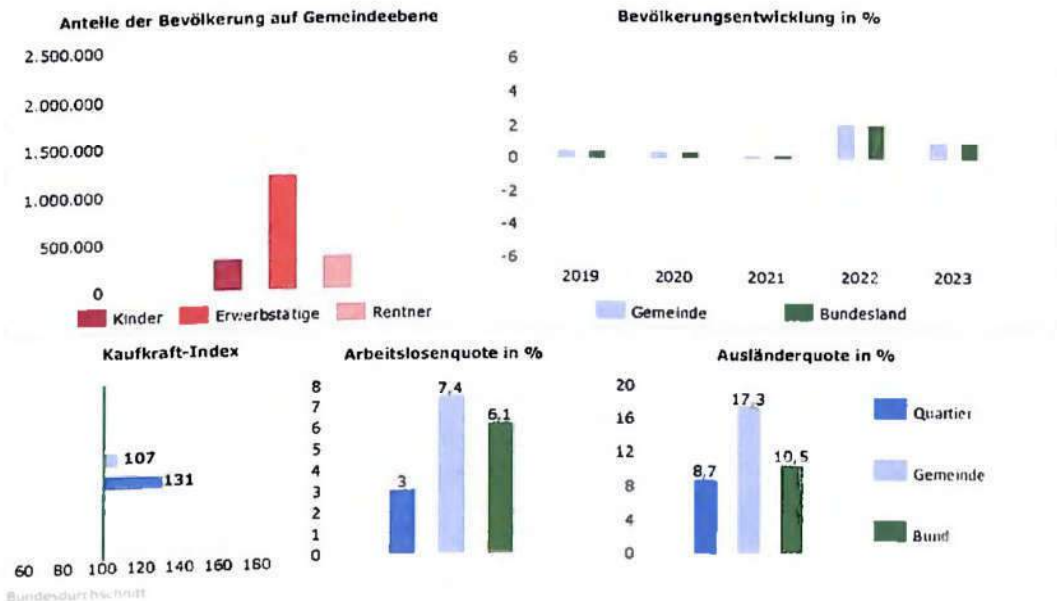


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hamburg (14,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Norderstedt, Stadt (2,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.853.935	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.084
Haushalte (Gemeinde)	1.060.712	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	34.300



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE 1 (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland Namensnennung Version 2.0 Düsseldorf 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03293046 vom 22.03.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 5

Der Ortsteil Langenhorn (PLZ: 22417) ist Teil der kreisfreien Stadt Hamburg im Bundesland Hamburg. Hamburg zählt 1.910.160 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 1.035.256 Haushalte (2024), womit die mittlere

Haushaltsgröße rund 1,85 Personen beträgt. Hamburg ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg.

Das BBSR teilt Hamburg räumlich der Wohnungsmarktregion Hamburg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Hamburg auf 12.401 Personen. Damit weist Hamburg im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 14.139 bzw. 9.879 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 593 bzw. 1.738 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 31,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,5% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Mittlerer Single» (35 bis 54 J.) mit 16,4% (Deutschland: 11,9%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,4% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2020 wählten in Hamburg rund 39,2% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD, 24,2% DIE GRÜNEN und 11,2% CDU/CSU. Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Hamburg rund 29,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 24,9% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%) und 6,8% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten «Sonstige» mit 21,5% (Deutschland: 20,3%), DIE GRÜNEN mit 21,1% (Deutschland: 11,9%) und SPD mit 18,8% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Hamburg weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 998.363 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 154.404 Einfamilienhäuser und 843.959 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 31,4% handelt

es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (27,9%) und 5 Räumen (13,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,89% höher aus als in Deutschland (0,61%).

Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 51.009 Wohneinheiten.

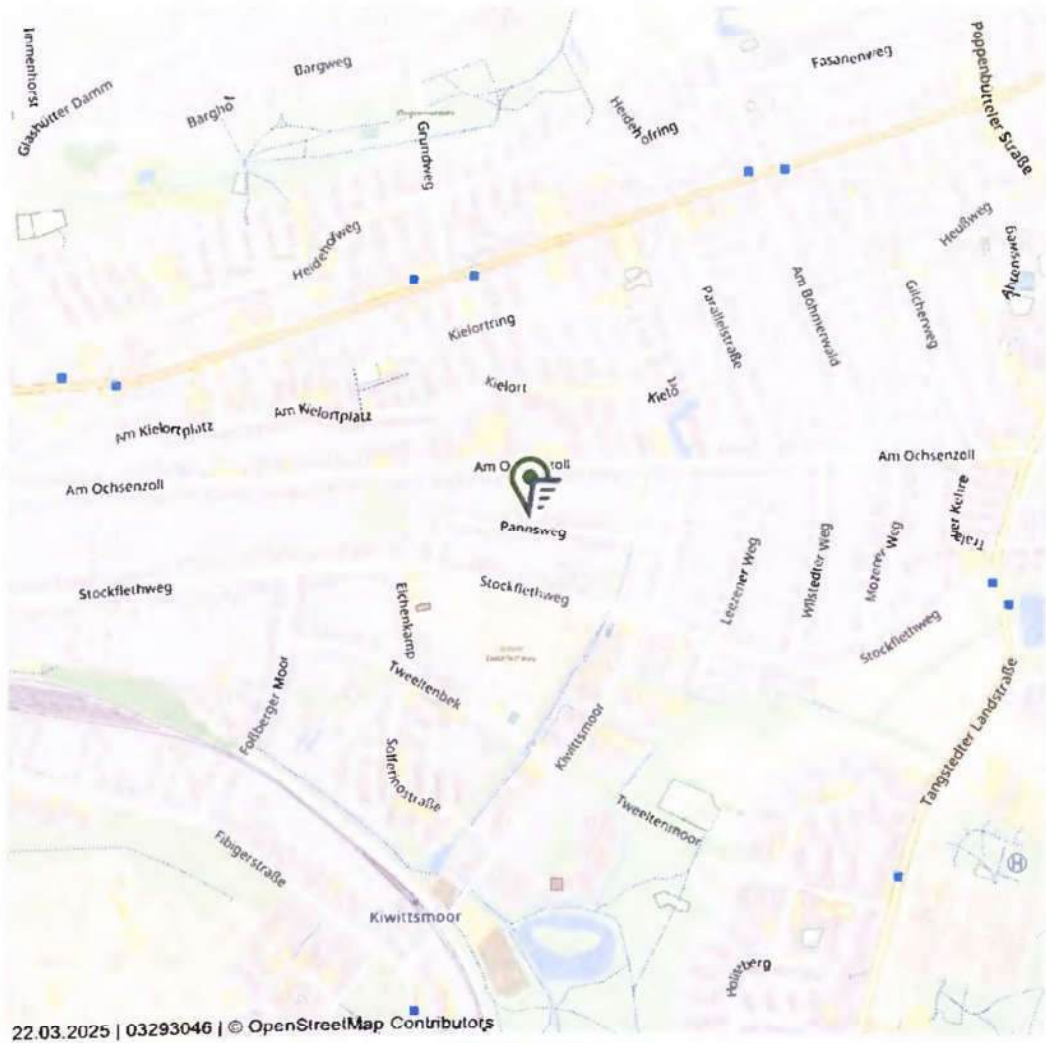
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 8,6% oder 159.400 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 8,8% bzw. einer Zunahme von 88.763 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Hamburg (PLZ: 22417) bei den EFH bei 6.681 EUR/m², bei den ETW bei 7.411 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,8 EUR/m² pro Monat bzw. 11,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Hamburg um 22,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,4% verändert.

3.1.2 Mikrolage

Stadtplan on-geo

22417 Hamburg, Pannsweg 23



22.03.2025 | 03293046 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck) 1:10.000
 Ausdehnung 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

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

Datenquelle
 OpenStreetMap Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03293046 vom 22.03.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Wohnimmobilien Mikrolage

22417 Hamburg, Pannsweg 23



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Gutsituierte Senioren in Vororten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFILINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen-Nord (7,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Norderstedt Mitte (3,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Dammtor/Universität (13,6 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (5,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Harksheide, Krielort (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(2,2 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(2,3 km)
Hauptschule	(15,1 km)
Gesamtschule	(18,4 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(8,2 km)
DB Bahnhof	(3,4 km)
Flughafen	(5,5 km)
DB Bahnhof ICE	(13,6 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03293046 vom 22.03.2025 auf www.geoport.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport © 2025

Seite 4

Bei der Adresse Pannsweg 23 in der Stadt Hamburg, im Postleitzahlgebiet 22417, handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,4 von 5,0). Es handelt sich um eine

relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (3,9 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 925 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 1,8 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,4 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 400 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 3,5 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 7,1 km.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 5,0 von 5,0).

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

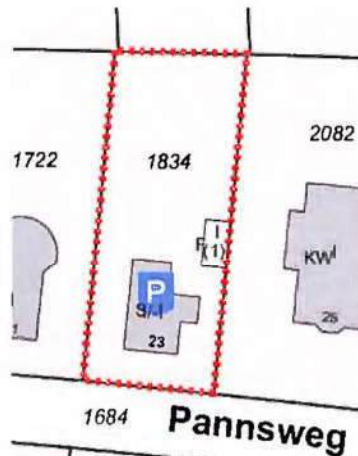
Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 17 m

Mittlere Tiefe: ca. 43 m

Form: rechteckig



Ausschnitt Liegenschaftskarte

Erschließung und Baugrund

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert;
kein Bürgersteig
Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
die Garage befindet sich direkt an der östlichen Grundstücksgrenze;
Einfriedigung durch Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung vom 03.03.2025 enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan etc.:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Langenhorn 5“ vorhanden. Demnach liegt das Bewertungsobjekt in einem reinen Wohngebiet (WR), in dem eine 1-geschossige Bebauung (I) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 möglich ist.
öffentlich-rechtliche Situation:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft vom 27.02.2025 besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster. Bei der Prüfung der weiteren Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergaben sich ebenfalls keine konkreten Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen und/oder Sanierungsanordnungen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und des örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde **auftragsgemäß nicht explizit geprüft**. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. beitragsrechtlicher Zustand

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV)
(Grundstücksqualität)

beitragsrechtlicher Zustand: Für die Bewertung wird das Grundstück als beitragsfrei angenommen

Die schriftliche Auskunft der Stadt Hamburg vom 28.02.2024 hierzu lautet:

Erschließungsbeiträge:

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

Sielbaubeiträge:

Vor der Front zum Pannsweg liegt ein Schmutzwassersiel.

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

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

Sielanschlussbeiträge:

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag unbewohnt und nicht vermietet.

In dieser Wertermittlung wird uneingeschränkt davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bei einem evtl. Verkauf mietfrei (d. h. unvermietet) übergeben und vom Erwerber sofort eigengenutzt werden kann.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie sonstige Ausführungen in den herangezogenen Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Einfamilienhaus

Gebäudeart:	teilweise unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau. Das Dachgeschöß ist ausgebaut.
Baujahr:	Haupthaus ca. 1936, Anbau ca. 1957 (gemäß Auftraggeber)
Modernisierung:	keine wesentlichen in den letzten 40 Jahren
Außenansicht:	insgesamt Putz
Wohnfläche:	ca. 118,00 m ²
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer (vorne), Zimmer (Anbau) Dachgeschoss: drei Schlafzimmer, Flur, Abstellraum Kellergeschoß: Waschküche/Bad, Abstellraum, Heizungsraum (ehem. Garage), Öllager

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Ein-/Zweischaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung. Hierzu gehen keine weiteren Angaben aus den vorliegenden Unterlagen oder Erkenntnissen aus der Besichtigung hervor.
Innenwände:	Mauerwerk Hierzu gehen keine weiteren Angaben aus den vorliegenden Unterlagen oder Erkenntnissen aus der Besichtigung hervor.
Geschossdecken:	über KG Beton

	über EG und DG Holzbalken keine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz (einfach)
Hauseingangsbereich:	Eingangspodest mit 3 Stufen aus Waschbetonplatten, Hauseingang nicht gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparren aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach mit kleiner Gaube
	<u>Dacheindeckung:</u> Ton-Hohlfalz-Dachziegel, nicht beschichtet, einfach Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum (Spitzboden) begehbar, kein Ausbaupotenzial
	Dachflächen mangelhaft gedämmt. Eine Dämmung der Dachflächen im Dachgeschoß ist nicht er- kennbar. Bei den Dachflächen im Spitzboden fehlt teilweise die Dämmung oder ist stark beschädigt. Dachunterschlag mit Holzverschalung
Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen möglicherweise aus Blei; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen teilweise unge- dämmt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdeleitungen) unbekannt; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) unbekannt
Elektroinstallation:	veraltete Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Zählerschrank, tlw. Drehsicherungen, tlw. Kippsicherungen,
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Kessel 2005, Brenner Baujahr 2000, zusätzlicher offener Kamin im Wohnzimmer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral mit überwiegend elektrisch betriebenen Durchlauferhit- zern und Boilern für Warmwasser, davon ein Gas betriebenes Gerät (öffentlicher Anschluß)
Raumausstattung	
Bodenbeläge:	einfache Holzdielen und einfacher Teppich
Wandbekleidungen:	glatt verputzt, gespachtelt und tapeziert, Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	glatt gespachtelt und gestrichen oder tapeziert

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Bj. ca. 1965, Fensterbänke innen aus Agglo-Marmor; Fensterbänke außen aus Flachklinker
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holz mit Glas-Kassetten <u>Zimmertüren:</u> einfache Holztüren
Geschoßstreppe:	Komplett-Holzstreppe, einfach
sanitäre Installation:	Standard Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, geschätzt erneuert ca. 1990 – 1995 Waschtisch ist gerissen <u>Bad im Keller:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; kein Fenster, veraltete Ausstattung und Qualität <u>WC Dachgeschoß:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, veraltete Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfache Qualität, veraltet; nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch.
Besondere Bauteile / Einrichtungen	
besondere Bauteile:	Balkon, Schornstein, Eingangspodest
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal

Barrierefreiheit

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nur teilweise 90 cm breit oder breiter und schwellen-frei. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Küche verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m). Die Bäder sind nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist möglich, jedoch mit erheblichem Aufwand verbunden. Weitere Untersuchungen wurden während des Ortstermins nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barriere-freiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreis-entscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Bauschadstoffe

Aufgrund des Baujahres und der Eindrücke vor Ort ergeben sich grundsätzliche Verdachtsmomente bzgl. Bauschadstoffe (z.B. Asbest, Bleirohre, Holzschutzmittel), die jedoch die Nutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Bauarbeiten sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich und ggf. erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren.

4.2 Energieausweis

1 Einfamilienhaus:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz besteht eine Vorlagepflicht bei Verkauf oder Vermietung. Eine Ausnahme besteht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Hier ist die Vorlage nicht notwendig.

Da kein Energieausweis vorliegt, wird der energetische Zustand des Gebäudes auf Grundlage der Unterlagen und des örtlichen Eindrucks eingeschätzt. Es wird von einem baujahres- und nutzungstypisch überdurchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der nicht erfolgten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H ($> 250 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$) geschätzt. Die energetischen Eigenschaften finden in den Wertansätzen angemessene Berücksichtigung.

4.3 Nebengebäude

Weiter befinden sich auf dem Grundstück ein Gartenhaus und eine einfache Garage.

Das Gartenhaus wurde mit den Maßen ca. 3 x 4 m aus Holz errichtet.
Das Baujahr ist unbekannt.
Der Zustand ist mäßig.

Die Garage wurde aus Fertigteilen errichtet und verfügt über ein Blechdach und ein manuelles Schwingtor.
Außenmaße ca. 3 x 6 m.
Das Baujahr ist unbekannt.
Der Zustand ist mäßig.

Baugenehmigungen liegen dem Sachverständigen hierzu jeweils nicht vor.

4.4 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Auflistung auf die sichtbaren und zugänglichen Stellen des Objektes bezieht.

Zerstörerische Proben und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.
Am Bewertungsobjekt sind folgende Schäden und Mängel erkennbar gewesen:

- Fenster: Holzfenster - malermäßige Instandsetzung bzw. partiell vollständiger Austausch
- Dachdämmung mangelhaft
- Rohrleitungen und oberste Geschoßdecke nicht gedämmt
- Öl-Tanklager nicht ordnungsgemäß abgedichtet, Schutzanstrich fehlt oder ist mangelhaft
- Leerstand: vollständige Modernisierung/Sanierung angebracht

Für die Beseitigung des Rückstaus werden in dieser Bewertung keine gesonderten Kosten erhoben. Die genannten Schäden und Mängel sind typische Alters- und Abnutzungserscheinungen einer vernachlässigten Immobilie und werden bereits über die Alterswertminderung bzw. die verbleibende Restnutzungsdauer berücksichtigt. Ein zusätzlicher Abzug ist nicht notwendig.

Die nachfolgend aufgeführten Schäden sollten kurzfristig instandgesetzt werden. Die Durchführung ist unabhängig, um Substanz des Gebäudes zu erhalten.

- Fassade: Putzschäden, diverse Risse und Abplatzungen
- erheblicher Feuchtigkeitsschaden am Außenmauerwerk im Bereich der ehemaligen Garagenzufahrt

Die Kosten für die Instandsetzung der Schäden an der Fassade und dem Mauerwerk werden durch den Sachverständigen auf rd. 10.000 € geschätzt. Die Kosten können je nach Qualität und Anspruch der Ausführungen schwanken. Eine Gewähr für die Höhe der Kosten und den Umfang der baulichen Maßnahmen kann durch den Sachverständigen nicht erfolgen.

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken). Die Außenanlagen sind insgesamt ungepflegt und vernachlässigt.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaute Grundstück in 22417 Hamburg, Pannsweg 23, zum Stichtag 06.02.2025 ermittelt.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Beschreibung Bodenrichtwert- und Bewertungsgrundstück

Der **Bodenrichtwert** beträgt **498,52 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung Bodenrichtwertgrundstück:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²
Lage zu Straße	=	Frontlage

Beschreibung Bewertungsgrundstück:

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundstücksfläche (f)	=	816,00
Lage zu Straße	=	Frontlage

5.3.2 Bodenwertanpassung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Richtwertanpassung:

zu 1 Grundstück	Bodenrichtwert: 498,52 €/m ²
-----------------	---

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
© FHH, LGV, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.geoinfo.hamburg.de / Stand:
01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

maßgebliche Grundstücksfläche: 800 m²; Umrechnungskoeffizient: 1
tatsächliche Grundstücksfläche: 816 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9948
angepasster Bodenrichtwert: 495,92 €/m²

5.3.3 Erläuterung Bodenwert

In der Regel sinkt der Bodenwert pro Quadratmeter bei größeren Grundstücken, weil die Bewertung oft auf dem Durchschnittswert basiert. Das bedeutet, dass bei größeren Flächen die Gesamtkosten für das Grundstück steigen, aber der Wert pro Quadratmeter kann im Vergleich zu kleineren Grundstücken niedriger sein. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung des Online-Tool des Gutachterausschuß Hamburg (BORIS-HH).

5.3.4 Bodenwert des Grundstückes

Der angepaßte Bodenwert wird gerundet und in die Bewertung übernommen:

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Grundstück	816	495,00					Ja	403.920

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

403.920 €

entspricht 97 % des Ertragswertes

5.4 Sachwertermittlung (SW)

5.4.1 Allgemeine Erläuterungen (SW)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreis-index) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der je-weils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zu-stand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Bau-mängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Ableitung der Herstellungskosten

Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln 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-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	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 Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	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 (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), <i>Akustikputz</i> , Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	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, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	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	5
Sanitäreinrichtungen	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 bis 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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, 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	9
Sonstige technische Ausstattung	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, Zehrschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	70 %
Ausstattungsstufe:	1,71

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	136,39
Dach		1,0				15	98,55
Fenster und Außentüren		1,0				11	72,27
Innenwände und -türen		1,0				11	72,27
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	72,27
Fußböden		1,0				5	32,85
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	59,13
Heizung		1,0				9	59,13
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	35,58
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	593	657	756	912	1.141		Σ 638

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	638 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	638 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.178 €/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

5.4.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 Vorderhaus KG, EG, DG	3,00	8,06	7,38		178,44	178,44
1 Vorbau	1,00	3,15	2,90		9,13	9,13
1 Anbau	2,00	4,20	5,40		45,36	45,36
Summe Einfamilienhaus						232,93

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

232,93 m²

5.4.5 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1936	65	10	232,93 m² BGF	1.178	17,00	Linear	84,62	49.375

Σ 49.375

Folgende Nebengebäude / Stellplätze werden im vorliegenden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (nach Marktanpassung) berücksichtigt:

2	Garage	1				1,00 Stk.	3.000		Manuell	0,00	3.000
3	Gartenhaus	1				1,00 Stk.	1.500		Manuell	0,00	1.500

Σ 4.500

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

alterswertgeminderte Herstellungskosten	49.375 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00 % 3.950 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	53.325 €
+ Bodenwert	403.920 €
vorläufiger Sachwert	457.245 €

5.4.6 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	457.245 €
± Marktanpassung	0,00 % 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	457.245 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ objektspezifische Nebengebäude / Stellplätze	4.500 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Instandsetzung Fassade	10.000 €
Sachwert (ungerundet)	451.745 €
Sachwert (gerundet)	452.000 €

5.4.7 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche wurde anhand des Grundrisses in der Bauakte von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren auf Basis der NHK 2010 ermittelt. Bei der Anwendung der im GMB vorgegebenen Bestimmungsfaktoren (Interpolation der Daten) ergäbe sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,0. Die Abfrage eines Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal hat einen Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor von 1,10 ergeben. Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und mit 1,0 (Anpassung: 0,00 %) angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die weiterhin auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude (Gartenhaus und einfache Garage) werden aufgrund des Alters und der baulichen Beschaffenheit bei der Bewertung pauschalen Zeitwert als BoG berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mithilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Der ermittelte Gebäudestandard liegt bei 1,71. Der gewogene Gebäudestandard wird mit 2,0 eingeschätzt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Wohnhaus wurde um 1936 errichtet. Weitere An- und Umbauten erfolgten gemäß Auftraggeber in den Jahren um 1957.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind in den vergangenen 40 Jahren nicht erfolgt.

Modernisiert wurden lediglich das Bad im EG, Zeitpunkt geschätzt 1990-95, die Heizung ca. 2000 und ein Fenster im Wohnzimmer.

Somit kann zur Bestimmung der Restnutzungsdauer das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Punktrastermodell für Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, hier nicht sinnvoll angewendet werden.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich rechnerisch wie folgt:

Haupthaus Baujahr:	$1936 + \text{GND } 65 = 2001$	– Jahr der Bewertung 2025 =	- 24 Jahre
Anbau Baujahr:	$1957 + \text{GND } 65 = 2022$	– Jahr der Bewertung 2025 =	- 3 Jahre

Die Restnutzungsdauer eines alten Hauses kann auch dann noch positiv sein, selbst wenn die reguläre Nutzungsdauer rein rechnerisch abgelaufen ist (also ein sogenanntes "negatives Alter" erreicht wurde).

Das liegt daran, dass die tatsächliche wirtschaftliche Nutzungsdauer – also wie lange das Gebäude tatsächlich noch sinnvoll genutzt werden kann, nicht identisch mit der standardisierten Berechnung sein muß.

Der Sachverständige schätzt die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus Besichtigung und unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen auf 10 Jahre ein.

5.5 Ertragswertermittlung (EW)

5.5.1 Allgemeine Erläuterungen (EW)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezügliche Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezügliche Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. diesbezügliche Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezügliche Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden

Vgl. diesbezügliche Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

5.5.3 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	118	15.576		
2	Garage				
3	Gartenhaus				
		Σ 118	Σ 15.576	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	118 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	15.576 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
					in Gebäude	Nutzung / Beschreibung		
w 1	10	2,50	1	118,00	0,00	11,00	15.576	10.098
		Ø 10	Ø 2,50	Σ 1	Σ 118,00		Σ 15.576	Σ 10.098

w = Wohnen, g = Gewerbe

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂ €/m²	€/m² /Stk.	% RoE	% RoE
w 1	14,00	0,52	359,00	2,30	2,00	5,42		4,10	19,02
		* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 19,02

w = Wohnen, g = Gewerbe

5.5.4 CO₂-Kostenermittlung

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten** für Gebäude 1: **Einfamilienhaus** ergeben sich wie folgt:

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG:	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch:	250,0 kWh/(m² a)
Bezugsfläche (GNF):	130 m²
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger):	0,2664 kg CO ₂ /kWh
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF):	66,6 kg/(m² a)
Faktor abweichende Bezugsfläche:	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.):	79,9 kg/(m² a)
CO ₂ -Preis:	60,00 €/t

Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO₂-Emission): 95 %
 CO₂-Kosten Vermieter: 5,42 €/m²·a

5.5.5 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen	15.576	2.963	12.613	10.098	2.515	8,7520	22.011
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 15.576	Σ 2.963	Σ 12.613	Σ 10.098	Σ 2.515		Σ 22.011

Ertragswert der baulichen Anlagen	22.011 €
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	403.920 €
vorläufiger Ertragswert	425.931 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschaden (lt. Sachwert)	10.000 €
Ertragswert (ungerundet)	415.931 €
Ertragswert (gerundet)	416.000 €

5.5.6 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse in der Bauakte sowie anhand des örtlichen Aufmaßes zur zusätzlichen Kontrolle von mir durchgeführt (vgl. diesbezüglich auch Anlage 6). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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 systematisch Berücksichtigung finden, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Stadt Hamburg hat einen Mietspiegel veröffentlicht. Aufgrund der unzureichenden Anzahl an Vergleichsobjekten wird zu dem Bewertungsobjekt keine Vergleichsmiete angegeben. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke aus dem im Sprengnetter Marktdatenportal, dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem im Sprengnetter Marktdatenportal, dem Online-Portal Immobilienscout24 ermittelten Mietwert angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Erläuterung zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete

Die Abfrage aus dem Sprengnetter Marktdatenportal hat kein Ergebnis für Einfamilienhäuser ergeben. Alternativ wurde eine marktübliche Miete für Wohnungen, Baujahresklasse 1936, einfache Ausstattung in Höhe von 9,90 €/m² Wohnfläche.

Der Mietenspiegel Hamburg gibt für vergleichbare Wohnungen eine Miete in Höhe von 7,10 € - 10,00 €/m² an.

Die Anpassung an die Gebäudeart erfolgt aufgrund von Auswertungen von Vergleichsmieten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Diese haben ergeben, dass die Mieten für Einfamilienhäuser durchschnittlich um 15% höher liegen als die für Eigentumswohnungen.

Die Anpassung wird in der vorliegenden Bewertungsregion als angemessen angesehen.

Die angepasste marktübliche Miete für Einfamilienhäuser liegt demnach bei etwa 8,15 € - 11,50 €/m² Wfl.

Gemäß Immobilienscout 24 liegen die Mieten für Einfamilienhäuser (Neuverträge) in HH-Langenhorn bei Ø 14,69 €/m² und in dem angrenzenden Norderstedt bei Ø 14,35 €/m².

Gemäß dem Datendienst on-geo liegen die Bestandsmieten bei Ø 11,15 €/m² (Spanne 9,46 € - 13,15 €).

Im Hinblick auf das Alter und den Zustand der Immobilie wird für die Bewertung die marktübliche Miete in Höhe von 2,50 €/m² eingeschätzt.

Die Nutzung des Gartenhauses und der Garage ist üblicherweise in dem Mietpreis für Einfamilienhäuser enthalten. Hierfür erfolgt kein gesonderter Ansatz.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Berechnung der CO₂-Kosten erfolgt auf der geschätzten Basis 250 kWh/m²·a (sh. Angaben zu Energieausweis)

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuß Hamburg weist einen Liegenschaftszinssatz aus. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird jedoch nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD mit Stichtag 01.01.2025. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Die hier angegebene Spanne beträgt 1,5 – 4,0 %.

In Hinblick auf die Objektart und die Lage in Hamburg ist der Liegenschaftszinssatz für ein durchschnittliches Einfamilienhaus eher im unteren Bereich anzusetzen.

Aufgrund des mäßigen Objektzustandes ist das hier nicht der Fall. Käufer gehen ein Kostenrisiko ein, da die Kosten der Schaden- und Mangelbeseitigung nicht sicher zu kalkulieren sind. Daher schätzt der Sachverständige den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz auf 2,50 % ein.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

Baumängel und Bauschäden

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ 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:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Für dieses Bewertungsobjekt stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten nur in mäßiger Qualität zur Verfügung. Geeignete Vergleichsmieten und Liegenschaftszinssätze stehen aufgrund der Objektart und des Zustandes nur eingeschränkt, bzw. überregional zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb lediglich stützend angewendet und findet bei der Ergebnisableitung, bzw. der Gewichtung der Verfahrensergebnisse keine Berücksichtigung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert:	rd. 452.000
Ertragswert:	rd. 416.000
Bodenwert:	403.920

5.6.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Pannsweg 23 in 22417 Hamburg

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **06.02.2025** auf

452.000 €

in Worten: **vierhundertzweiundfünfzigtausend Euro** geschätzt.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Unterzeichnenden.
Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Kellinghusen, den 19. März 2025



Jan Plönn

Jan Plönn
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

7 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [8] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- [9] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.
- [10] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

8 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Dokument vom:
Altlasten-Auskunft	vorhanden	27.02.2025
Ansichten	vorhanden	
Auszug_aus_BORIS_HH	vorhanden	12.03.2025
Baugenehmigung	fehlt	
Baulasten-Auskunft	vorhanden	03.03.2025
Energieausweis	fehlt	
Grundbuchauszug 9752	vorhanden	11.02.2025
Grundrisse	vorhanden	27.02.2025
Liegenschaftskarte	vorhanden	22.03.2025
Research Paket	vorhanden	
Wohnflächenberechnung	vorhanden	

9 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
 Liegenschaftskarte
 Grundrisse
 Ansichten
 Wohnflaecheberechnung

Fotodokumentation

Ansicht Straße:



Ansicht Süd-Ost:



Ansicht Nord:



Anbau:



Terrasse:



Garten:



Gartenhaus:



Garage:



Umgebung1:



Umgebung2:



Hauseingang:



Bad EG:



Küche:



Wohnzimmer1:



Kamin:



Treppe 1:



Zimmer DG:



WC DG:



Balkon Anbau:



Spitzboden:



Bad KG:



Elektroverteilung:



Heizung:



Öl-Lager:



Fassade1:



Fassade2:



Fassade3:



Zufahrt ehemalige Garage:



Fassade4:



Fassade5:



Anlagen:

Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 27.02.2025
Auftragsnummer: HIL_2025_1059

Flurstück: 1834
Gemarkung: Langenhorn

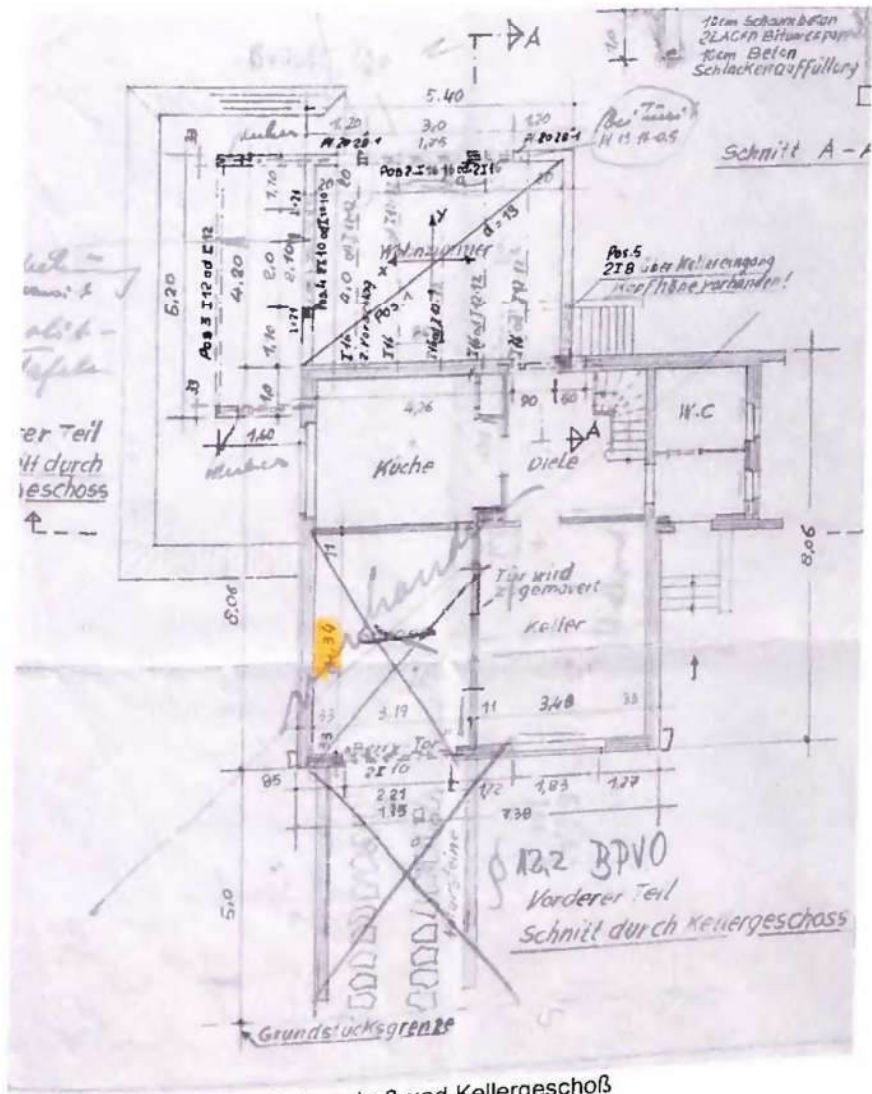


32547260
5948435

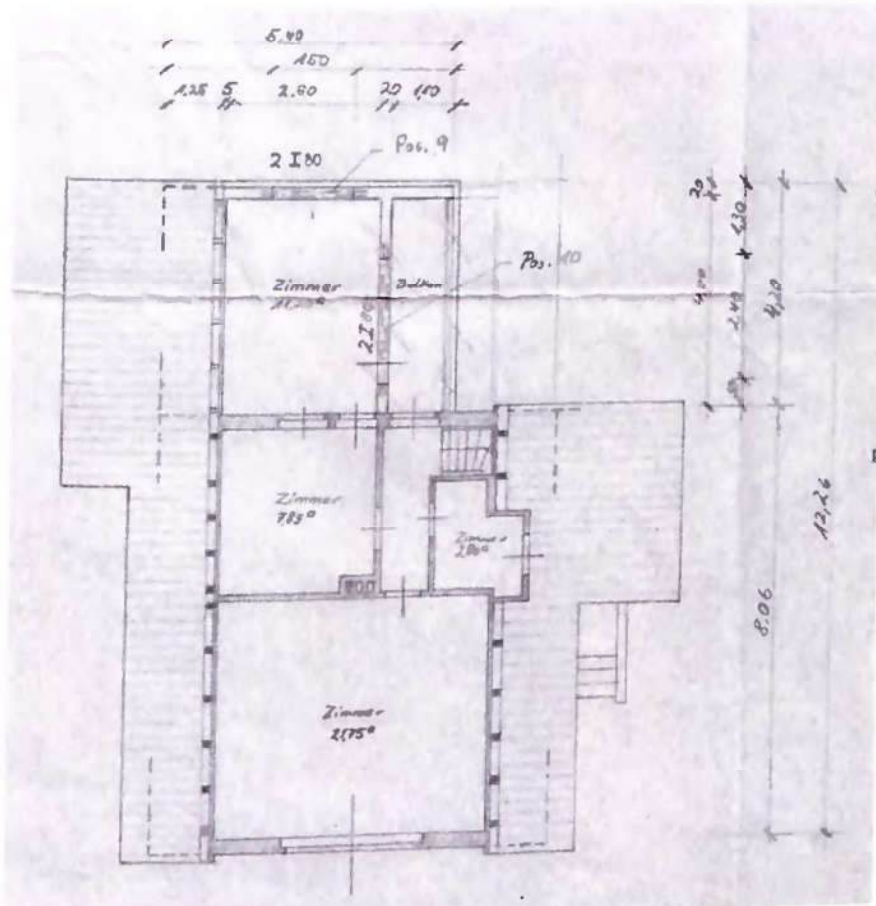
Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S. 135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

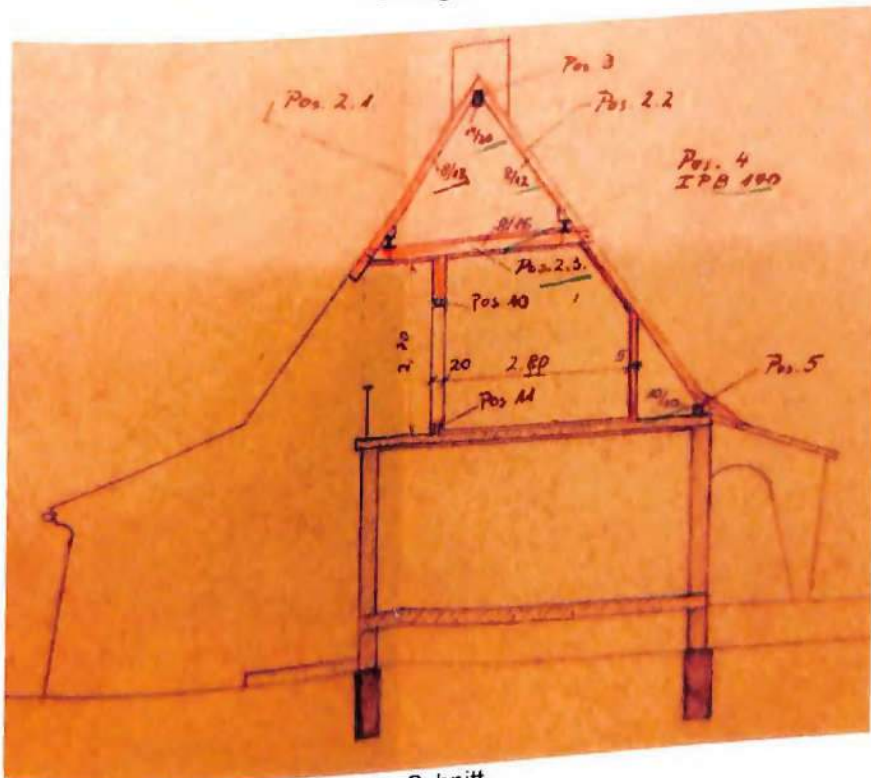
Grundrisse:



Erdgeschoß und Kellergeschoß

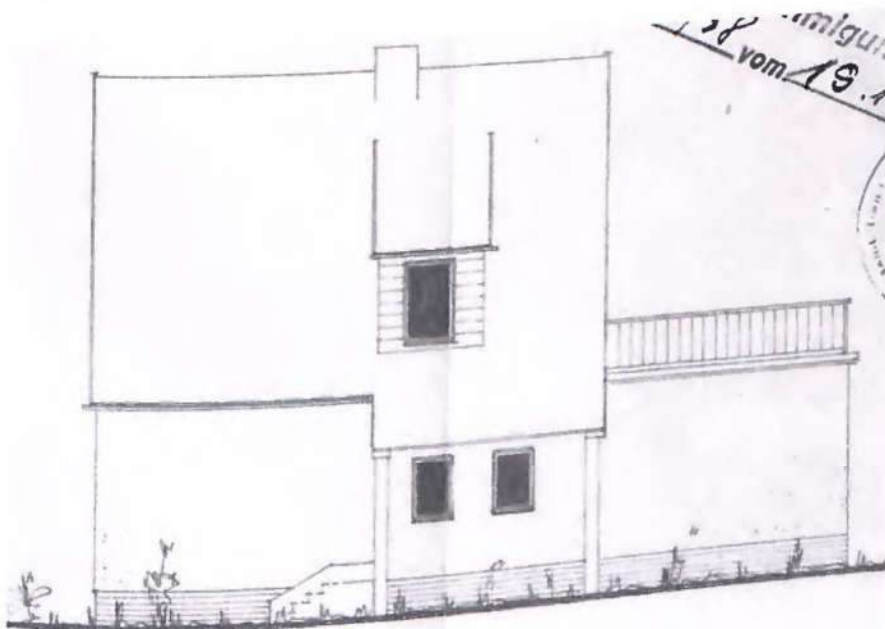
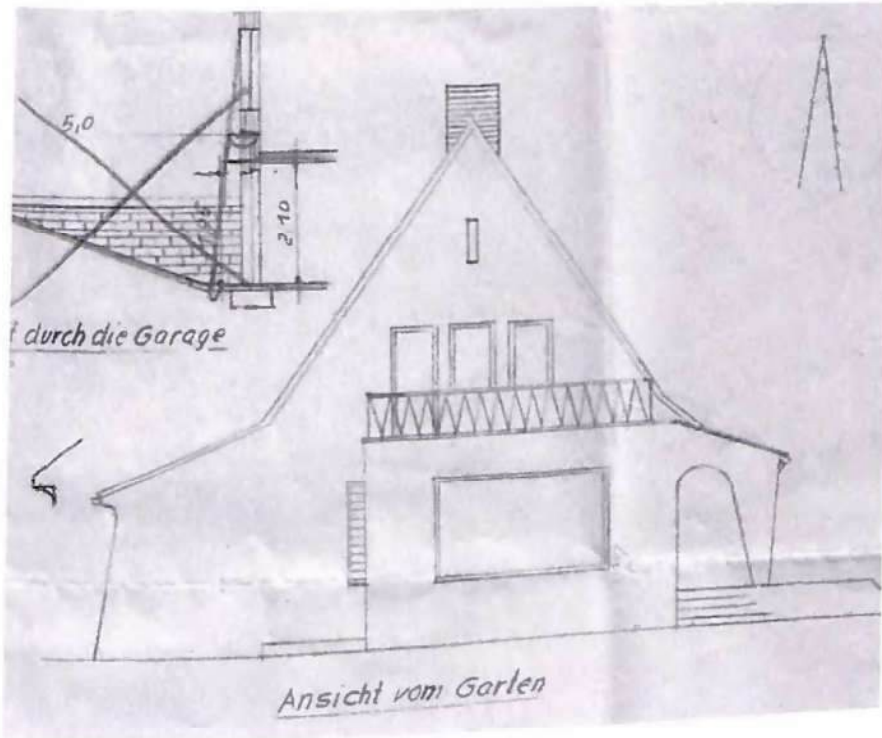


Dachgeschoß

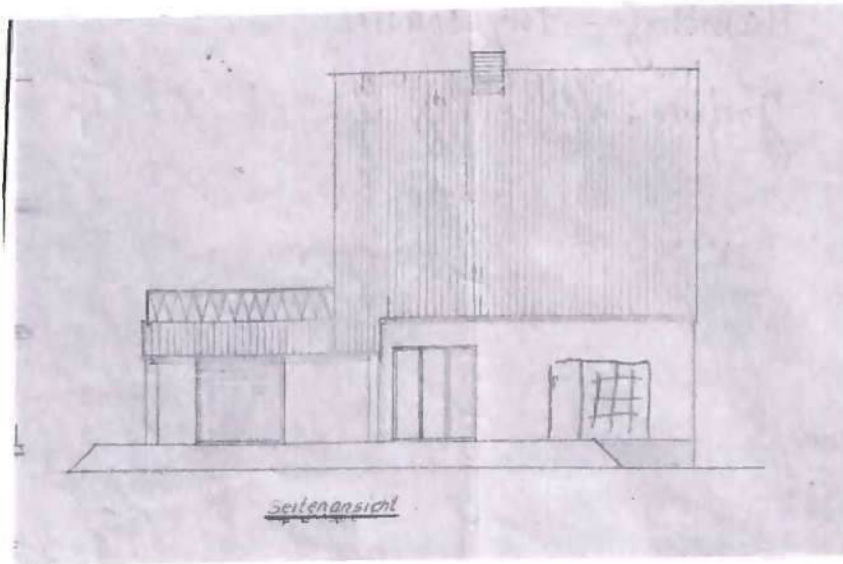


Schnitt

Ansichten:



SEITENANSICHT 1:100



Berechnung der Wohnfläche

Zimmer	Nutzung	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
<u>Erdgeschoß</u>					
1	Wohnzimmer	4,45 m	6,80 m	30,26 m ²	29,35 m ²
2	Küche	2,95 m	3,80 m	11,21 m ²	10,87 m ²
3	Diele	2,95 m	2,85 m	8,41 m ²	8,16 m ²
4	Bad	1,65 m	1,95 m	3,22 m ²	3,12 m ²
5	Vorflur	1,30 m	1,95 m	2,54 m ²	2,46 m ²
6	Anbau	4,00 m	5,00 m	20,00 m ²	19,40 m ²
<u>Dachgeschoß</u>					
7	Schlafzimmer	4,30 m	4,95 m	21,29 m ² *	20,65 m ² *
8	Kind	3,05 m	2,75 m	8,39 m ² *	8,14 m ² *
9	Flur	3,05 m	0,90 m	2,75 m ² *	2,66 m ² *
10	WC	0,65 m 1,40 m	0,95 m 1,60 m	0,62 m ² * 2,24 m ² *	0,60 m ² * 2,17 m ² *
11	Zimmer Anbau	4,00 m	2,80 m	11,20 m ² *	10,86 m ² *
12		0,00 m	0,00 m	0,00 m ² *	0,00 m ² *
13		0,00 m	0,00 m	0,00 m ² *	0,00 m ² *
10		0,00 m	0,00 m	0,00 m ² *	0,00 m ² *
11		0,00 m	0,00 m	0,00 m ² *	0,00 m ² *

Gesamt

*) abzügl. Schrägen
122,11 m² 118,44

ØRaumhöhe

(abzügl. 3% Putz)
2,50 m



x Sattel/Giebeldach O Walmdach O Krüppelwalmdach O Mansarddach O Mansard m. Fl.

* Häufige Anrechnung auf die Wohnfläche

** keine Anrechnung auf Wohnfläche