

Datum: 21. Oktober 2005

AZ: GA-Nr.: 011005/2005 – Hamburg-Hausbruch

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
für die mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Schwimmbad, Wintergarten und Garagen bebauten Grundstücke
Strasse 5, 21149 Hamburg



Der Verkehrswert der Immobilie wurde zum Stichtag 01.10.2005

ermittelt mit

rd. €408.000,--

(s. S. 35 und S. 43)

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. Anlagen und
Dokumentennachweise mit 24 Seiten.

Von dem Gutachten wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

<u>Nr.</u>	<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.6	Derzeitige Nutzung	12
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.2.3	Beschreibung der Wohnung	16
3.3	Nebengebäude.....	20
3.4	Außenanlagen	20
4	Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.1.2	Die herangezogenen Verfahren	21
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
4.1.2.2	Bewertung der bebauten Grundstücke	24
4.1.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	24
4.1.2.2.2	Vergleichswertverfahren.....	25
4.1.2.2.3	Ertragswertverfahren	25
4.1.2.2.4	Sachwertverfahren.....	25
4.1.2.2.5	Liquidationsverfahren.....	26
4.2	Bodenwertermittlung	27
4.2.1	Bodenwertermittlung für die Bewertungsgrundstücke	29
4.3	Ertragswertermittlung	36
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	36
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.3.3	Vorbemerkungen zu den Bewertungsgrundstücken zur Ertragswertberechnung.....	38
4.3.4	Ertragswertberechnung.....	33
4.3.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
4.4	Liquidationsverfahren	43

4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.5.5	Verkehrswert.....	45
5	Literaturverzeichnis.....	46
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.3	Verwendete Software	46
6	Anlagen.....	47
6.1	Flurkarte	47
6.2	Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis	48
6.3	Grundbuchauszug, Abteilung II	49
6.4	Sichtrecht.....	50
6.5	Eigentüternachweis	51
6.6	Grundriss Gebäude 1, Erdgeschoss	52
6.7	Grundriss Gebäude 1, Dachgeschoss	53
6.8	Grundriss Gebäude 2+3, Kellergeschoss.....	54
6.9	Grundriss Gebäude 2+3, Erdgeschoss.....	55
6.10	Entwässerungsplan	56
6.11	Baulastbeschreibung.....	57
6.12	Gesprächsnotiz Gutachterausschuss.....	59
6.13	Gesprächsnotiz Bauprüfabteilung	60
6.14	Gesprächsnotiz Landesabgabenamt	60
6.15	Gesprächsnotiz Tiefbauabteilung.....	60
6.16	Informationen Landesbetrieb Stadtentwässerung	61
6.17	Ausbaubeiträge.....	62
6.18	Ermittlung des Marktanpassungsfaktor.....	64
6.19	Mietenspiegel	67
6.20	Freilegungskosten.....	68
6.21	Bilder, Immobilienansichten	69

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Herr Name, 21149 Hamburg Strasse 5 Auftrag v. 09.08.2005
Eigentümer des Grundstück und des Altgebäudes:	Herr Name, 21149 Hamburg Strasse 5
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Hamburg-Neugraben, Amtsgericht Harburg Flurstück XX72: Gemarkung: Neugraben Grösse: 3383 m ² (s. Anlage 6.1 bis 6.4)) Belegenheit: Strasse 5 Flurstück XX92: Gemarkung: Neugraben Grösse: 30 m ² Belegenheit: Strasse 2, östlich Föhrenweg (Strasse)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Verkaufs Die Immobilien sind eigengenutzt
Wertermittlungstichtag:	01.10.2005
Tag der Ortsbesichtigung:	09.08.2005
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Name Herr Martin Totsche Herr Norbert Ziebell
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Auszug aus dem Stadtplan Grundrisse (s. Anlage 6.6 bis 6.9) Flurkartenauszug (s. Anlage 6.1) erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Bodenrichtwert-, Preisauskunft des zuständigen Gutachterausschusses in Hamburg (s. Anlage 6.11) Grundbuchauszug, (s. Anlage 6.2 bis 6.3) Baulastbeschreibung, (s. Anlage 6.11) Informationen des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung Hamburg (s. Anlage 6.18) Informationen der Stadt Hamburg, Mietenspiegel

(s. Anlage 6.19)

Informationen der Stadt Hamburg Tiefbauabteilung/Straßenbau, Herrn Scholz (s. Anlage 6.15, Gesprächsnotiz Erschließung Strasse und Strasse 2)

Informationen der Stadt Hamburg, Landesabgabenamt (s. Anlage 6.13, Gesprächsnotiz Erschließungskosten)

Kostenschätzung Freilegung (s. Anlage 6.20)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung: Firma abakus –Hamburg-Harburger Immobilien GmbH

Die Ergebnisse dieser Informationen wurden durch den Gutachter auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage der Immobilie

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Hamburg-Harburg
Stadtteil:	Hamburg Neugraben-Hausbruch
Einwohnerzahl:	Ca. 17.185 (aus: Hamburg von Altona bis Zollenspieker; Haspa-Handbuch, 2002)
Überörtliche Anbindungen Straßen, Autobahn /Flughafen:	Anbindung mit PKW: Über B73, Autobahn A7, div. innerstädtische Strassen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln: Hamburger Verkehrsverbund (HVV) S-Bahn S3, Haltestelle Neuwiedenthal Bus, Nachtbus, Haltestelle Talweg. Fernverbindungen: Hamburg Hauptbahnhof und Bahnhof Hamburg-Harburg Flughafen Hamburg
Landeshauptstadt:	Hamburg
Wohnlage:	Gute Wohnlage

Das Grundstück befindet sich in bevorzugter Lage des Stadtteils Hamburg-Hausbruch und zeichnet sich besonders durch seine ruhige Lage, Frei- und Grünflächen und zur Nähe zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide aus. Die Wohnsituation ist gepflegt und hat ein gutes Image. Alle nötigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe, wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schu-

len, Kindergarten, etc. Ortszentrum, Versorgungsmöglichkeiten, S-Bahnhof und Bushaltestelle sind gut erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzung :

Eingeschossige Wohnhäuser, Wohnen

Immissionen:

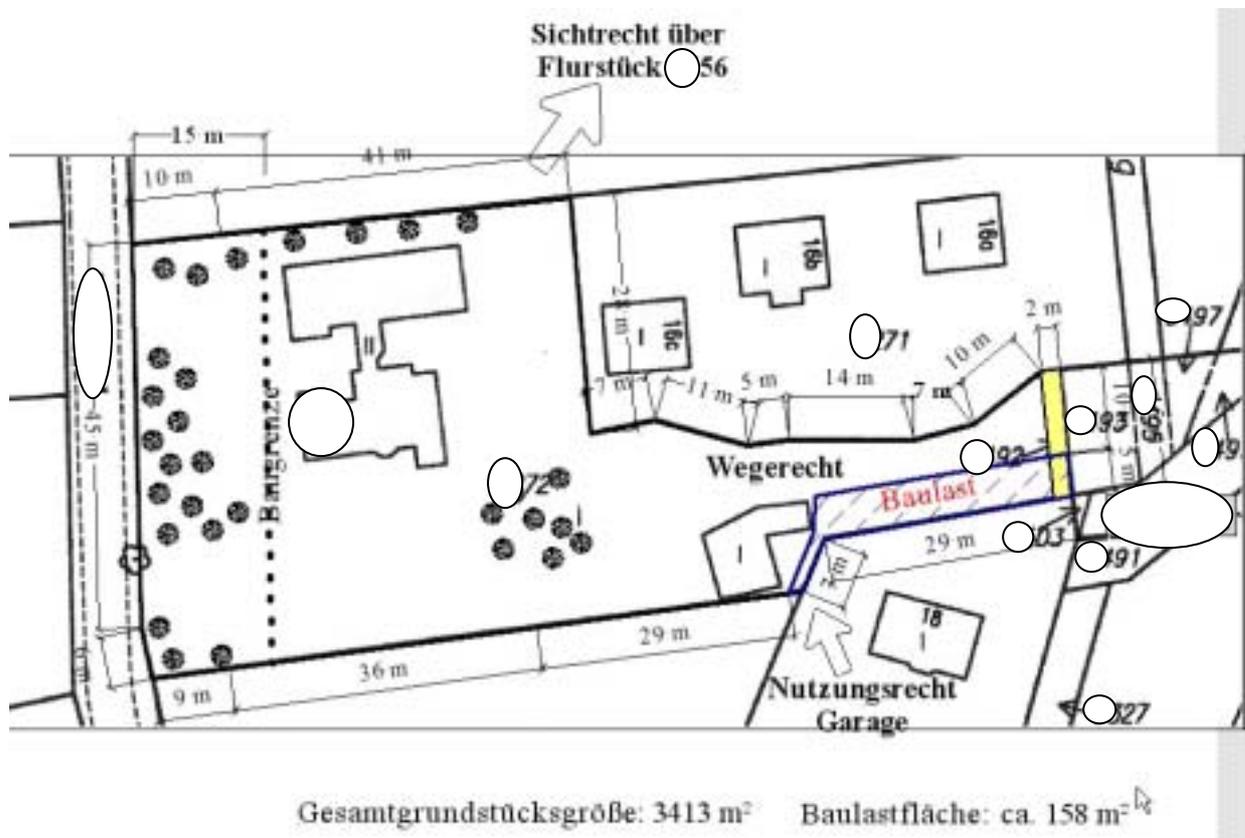
Keine /Wasserschutzgebiet, Zone 3

Topografische Lage:

Hügelig; im Bereich des Bewertungsobjektes befinden sich relativ ebene Teilflächen und Teilflächen mit ausgeprägter Hanglage



2.2 Gestalt und Form



Straßenfront:

Das Grundstück mit der Flurstücknummer XX72 (schwarz umrandet) grenzt an die Straße (ca. 49m Straßenfront). Das Grundstück mit der Flurstücknummer XX92 (gelb markiert) grenzt an Straße 2 (ca. 15m Straßenfront).

Grundstücksgröße:

Ein Gesamtgrundstück (ca. 3413m²) könnte gebildet werden aus zwei Teilflächen, Flurstück XX72, ca. 3383m² und Flurstück XX92, ca. 30 m², (s. Anlage 6.1 bis 6.5) durch Verschmelzung beider Grundstücke.

Bemerkungen:

Das Flurstück XX72 ist relativ rechteckig geschnitten mit einer Pfeifenstielausprägung nach Osten zum Flurstück XX92 hin.

Das Flurstück XX92 ist rechteckig geschnitten, östlich vom Flurstück XX72 gelegen und schließt an die Straße Straße 2 an.

Es ist zu überlegen, ob die beiden Flurstücke zu einem Gesamtgrundstück verschmolzen werden sollten. Vertiefende rechtliche- und steuerrechtliche Untersuchungen und Beratungen hinsichtlich Erschließungsbeiträge und gewerblicher Grundstückshandel etc. sollten vor Verkauf unbedingt schnellst möglich vom Steuerberater und Rechtsanwalt unternommen werden.

Der Verkauf mehrerer Grundstücke innerhalb eines Zeit-

rahmens könnte zur Einstufung als gewerblicher Grundstückshandel führen.

Nach Auskunft des Landesabgabenamtes würde die beiden Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit angesehen und hinsichtlich Erschließungsbeiträge diese Gesamtgrundstück als ein Grundstück mit mehreren Erschließungsanlagen abgerechnet werden. (s. Anlagen Gesprächsnotiz)

Hinweis:

Das HWG (Hamburgisches Wegegesetz), § 47a und § 55 sind besonders zu beachten.

§ 47a regelt die Verteilung der beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen für Grundstücke, die an mehrere Erschließungsanlagen grenzen (Kostenminderung durch fiktive Grundstücksverkleinerung)

§ 55 regelt den Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht (evtl. wichtig für Zeitpunkt der Verschmelzung)

Bei der weiteren Untersuchung und Bewertung in diesem Gutachten wird von einer Verschmelzung beider Grundstücke ausgegangen, weil es m. E. die sinnvollste Folgenutzung der Grundstücke darstellt. Aus diesem Grund werden die zusammengefassten Flurstücke in der folgenden Ausführungen als Gesamtgrundstück bezeichnet.

2.3 Erschließung

Straßenart:

Öffentlich

Straßenausbau:

Die Straße Strasse ist teilerschlossen (Kanalisation, kein Regenwassersiel, Gas, Wasser, Strom, Telefon, TV-Kabel); Die Straße ist noch nicht ausgebaut und abgerechnet. Der Ausbau soll nach Auskunft des Tiefbauamtes im Frühjahr/Sommer 2006 erfolgen.
Sielbaukosten sind bereits abgerechnet

Die Straße Strasse 2 ist kürzlich voll erschlossen worden aber noch nicht abgerechnet (Kanalisation, kein Regenwassersiel, Gas, Wasser, Strom, Telefon, TV-Kabel).

Zuwegung:

Die Zuwegung (2 Fronten -Grundstück) erfolgt:
a) von der Straße Strasse (in voller Grundstücksbreite)
b) von der Straße Strass 2 (über Pfeifenstielgrundstücksteil)

Anschlüsse an das Versorgungsnetz:

Strasse:
Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss, Erdgasanschluss

Strasse 2:
Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss, Erdgasanschluss
liegt bereits in der Straße

Heizenergiezufuhr:

Heizöl, Erdtank ca. 5.000l für den Altbau (südlicher Gebäude-

	teil) Erdgas für die Einliegerwohnung und die Schwimmhalle (nördlicher Gebäudeteil)
Abwasserbeseitigung:	Öffentliches Entsorgungsnetz
Grenzverhältnisse:	Geklärt
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Persönliches, lebenslanges, unentgeltliches, mündlich erteiltes Nutzungsrecht für die östliche Garage und die Zuwegung zur Garagenanlage und zum Wohngebäude Strasse 2 16c für die ca. 80 Jahre alte Bewohnerin des Gebäudes auf dem Flurstück xxxx mit der Bezeichnung Strasse 2 16c
Baugrund /Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasser ist nicht ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden <u>nicht</u> angestellt, da dazu <u>nicht</u> beauftragt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde am 11.08.2005 eingesehen. Flurstück XX72 und XX92, Band 61, Blatt 1955 Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen (s. Anlage 6.1 bis 6.5): Belastung: Nr. 10 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt xxxx (Flurstück xxxxx) in einer Breite von 5 m (s. Anlage 6.3 und 6.11)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Valutierende Schulden werden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen.
Bodenordnungsverfahren:	Entfällt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten (stichwortartige Auflistung):	<ul style="list-style-type: none">• Belastung des Flurstückes XX72 und XX92 durch ein persönliches, lebenslanges, unentgeltliches, mündlich erteiltes Nutzungsrecht für die östliche Garage, die Zuwegung zur Garage und der Zuwegung zum Wohngebäude Strasse 2 16c für die ca. 80 Jahre alte Bewohnerin des Gebäudes mit der Bezeichnung Strasse 2 16c auf dem Flurstück

XX71

- **Recht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flurstück XX72, gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von Flurstück XX56 zur Freihaltung der Sicht von Anpflanzungen in Richtung Nordosten (Hamburg). Die Eintragung dieses Recht wurde gemäß Kaufvertrag v. 31.10.1972 im Grundbuch von Flurstück XX56 beantragt und von den Eigentümern genehmigt (s. Anlage 6.4)

Sonstige, nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach den vorliegenden Unterlagen und nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad, Wintergarten und drei separat angeordneten Garagen (Garagenanlage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung am 01.08.2005. Das Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Strom, 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.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Schwimmbad

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Gebäude 1:

Eingeschossiges Wohnhaus, massiv, tlw. Fachwerk, freistehend, Mansarddach mit Gauben und Erker, div. Anbauten. Das Gebäude besitzt zwei Teilkeller. Im westlichen Teilkeller ist eine stillgelegte Brauchwasseranlage untergebracht. Im östlichen Teilkeller befinden sich die Ölzentralheizungsanlage, die Waschküche, ein Tresorraum und Abstellräume. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Massiver überdachter Freisitz mit Torbogen an südwestliche Hausecke. Vorgebauter Wintergarten an der Ostseite über die Hausbreiten hinaus. Innenliegender Wintergarten mit Glasdach.

Gebäude 2:

Nördlich angebautes Hallenschwimmbad mit Verbindungsflur zum Gebäude 1
Das Gebäude ist teilunterkellert; im Teilkeller sind die Gas-

zentralheizung und die stillgelegte Heizöltankanlage untergebracht. Im Verbindungsflur ist ein Bad untergebracht.

Gebäude 3:

Eingeschossiger Anbau an bestehendes Hallenschwimmbad mit Einliegerwohnung
Der Gebäudeteil ist vollunterkellert; Abstellräume und integrierte Garage

Baujahr:

Gebäude 1) 1907
Gebäude 2) 1980
Gebäude 3) 1990

Modernisierung:

- Einbau von Isolierglasfenstern
- Teilweise Austausch der Frischwasserleitungen
- Teilweise Erneuerung der Abwasserleitungen
- Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
- Heizkessel- und Regelungserneuerungen in Gebäude 1
- Heizkessel- und Regelungserneuerungen in Gebäude 2,
- Neuauskleidung des Heizölbehälters (Erdtank)
- Erneuerung der Überwachungstechnik für Erdtank
- Kaminumbau in Gebäude 1

Außenansicht:

Gebäude 1:

Das Gebäude ist auf dem überwiegend planen Grundstücksteil in der relativen Mitte des Grundstückes errichtet und besitzt rundum eine Rauhputzfassade, mit hellem Anstrich.

Mansarddach mit Schopf, rote Tondachziegeleindeckung.
Die Dachgiebel und Erker sind in Fachwerkbauweise errichtet, das Fachwerk ist am Ostgiebel und dem südlichen Erker sichtbar und weiss gestrichen. Der Westgiebel ist mit senkrechter Holzlattung verkleidet und hell gestrichen. Die Seitenflächen der Erker und der Gaube sind mit Blech verkleidet und hell gestrichen. Alle übrigen Holzteile sind braun gestrichen. Regenrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kupfer, teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Stahl.

Die Außenkellerzugänge (je einen zum östlichen- und westlichen Teilkeller) sind aus Beton gefertigt.

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, überwiegend hell gestrichen, teilweise Außenrollläden, teilweise Vergitterungen.

Freisitz, massiv, verputzt und gestrichen, viertelrund, mit Kupfereindeckung.

Wintergarten, massiv, Fenster mit großformatigen Scheiben, Glasdach mit Einfachdrahtglasscheiben auf Stahlkonstruktion.

Insgesamt stellt sich der Gesamteindruck als vernachlässigt dar.

Gebäude 2 und 3:

Das Gebäude besitzt rundum eine Putzfassade, mit hellem An-

strich, Sockelbereich Putzfassade grau abgetönt gestrichen.

Mansarddach mit Flachdach, rotbraune Zementfaserschindel-eindeckung, Betumendach für das Flachdach.

Regenrinnen, Regenfallrohre und Blecharbeiten aus Kupfer.

An der Westseite des Gebäudes befindet sich der ebenerdige Außenkellerzugang und die Zufahrt zur integrierten Garage mit automatischem Garagentor.

Fenster aus Tropenholz (Mahagoni) mit Isolierverglasung, lasiert, Außenrollläden.

Insgesamt stellt sich der Gesamteindruck, bis auf einige kleine Bauschäden, als einwandfrei dar.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäude 1:

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	nicht erkennbar
Kellersohle:	Beton
Kellerwände:	Ziegel
Umfassungswände:	Massiv, Ziegel, teilweise Luftschicht zur Isolation
Innenwände:	Massiv, Ziegel
Geschossdecken:	
Kellergeschoss	Beton
Erdgeschoss	Holzbalken
Hauseingangsbereich und Treppenhaus:	Die Hauseingangstür mit Oberlicht, besteht aus Holz mit Lichtausschnitt. Mittiges Treppenhaus, Wände und Decken hell gestrichen.
Geschosstreppen:	
Keller	Beton
Erdgeschoss	Holz, mit Teppichboden belegt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendach aus Holzständerwerk mit Aufbauten
Dachform:	Mansarddach, Kaltdach
Dacheindeckung:	Ziegel aus Ton, ziegelrot Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Abstellräume, Flur, Treppenhaus, Tresorraum, Waschküche, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Flur, Treppenhaus, Küche mit Abgang zum östlichen Teilkeller, Wohnzimmer mit Essbereich, innenliegender Wintergarten mit Glasdach, Gäste WC im Verbindungsflur zwischen Gebäude 2+3
Dachgeschoss:	Badezimmer mit Vollbad und Dusche, Treppenhaus, 2 Zimmer, 1 Durchgangszimmer

Gebäude 2+3:

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	Beton
Kellersohle:	Beton
Kellerwände:	Massiv, Ziegel
Umfassungswände:	Massiv, Ziegel
Innenwände:	Massiv, Ziegel
Schwimmbad:	Betonwanne, gefliest
Geschossdecken:	
Kellergeschoss Gebäudeteil 3)	Beton
Erdgeschoss Schwimmbad	Holzkonstruktion mit Edelholzverkleidung
Erdgeschoss Einliegerwohnung	Beton mit glatter Putzoberfläche und Tapetenbelag, hell gestrichen
Treppenhaus:	Beton, Kunststeinbelag
Hauseingang:	Holztür (Tropenholz, vermutlich Mahagoni) ohne Lichtausschnitt
Geschosstreppen:	
Keller	Beton
Erdgeschoss	Auszugtreppe
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzständerwerk ohne Aufbauten
Dachform:	Mansarddach mit mittigem Flachdach und innenliegender Entwässerung, Kaltdach
Dacheindeckung:	rotbraune Ethernitschindeleindeckung, Betumendachbahn für das Flachdach. Regenrinnen, Regenfallrohre und Blecharbeiten aus Kupfer.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellraum, Flur, Treppenhaus, Heizungsraum mit Erdgas-zentralheizungskessel und Öltankraum (mit vorsorglich eingebauten, aber derzeit nicht befüllten 4 Kunststofftanks zu je 1500 l, voll funktionsfähig), Musikzimmer, integrierte Garage

Erdgeschoss:

Flur, Treppenhaus, Küche, Wohnraum, Bad, Schwimmbad mit Dusche

3.2.3 Beschreibung der Wohnungen (Gebäude 1+2+3)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Betonestrich/ Holzdielen, überwiegend mit Kunststoffbelag, überwiegend Textilbelag (gute Qualität), Wohnzimmer mit Parkett
Wandbekleidungen: Glatt verputzt, Tapeten, Wohnzimmer mit Holzvertäfelung
Deckenbekleidungen: Glatt verputzt, Anstrich, teilweise Rauhfaser tapete, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Teilweise Fliesen, sonst glatt verputzt, Tapeten oder Anstrich
Deckenbekleidungen: Glatt verputzt, Anstrich

Bäder:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen rundum, sonst glatt verputzt, mit Tapeten oder Anstrich
Deckenbekleidungen: Glatt verputzt, Anstrich

Flure:

Bodenbeläge: Textilbelag
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Glatt verputzt, Anstrich

Keller:

Bodenbeläge: Zementestrich, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen: Verputzt, teilweise unverputzt, gestrichen
Deckenbekleidungen: Betondecke unverputzt, gestrichen, tlw. geputzt und gestrichen

Fenster und Türen

Wohnbereich:

Fenster: Holz, Isolierverglasung
Außentüren: Holz mit Lichtausschnitt
Wohnungseingangstür: Holz mit Lichtausschnitt
Zimmertüren: Holztüren, gestrichen, tlw. mit Lichtausschnitt, Holzzargen, gestrichen, teilweise Glastüren

Keller:

Fenster: Kellerfenster aus Stahl oder Holz, innen vergittert
Türen: Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Alle Ausstattungen stammen aus dem Ursprungsjahr des Gebäudes, wenn nicht anders angegeben.

Elektroinstallation:		Zeittypische, normale Ausstattung, normale Schalter und Steckdosen, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Drehstromzähler und Sicherungsautomaten.
Heizung:		
	Gebäude 1:	Neuere Ölzentralheizung, Öllagerung im Erdtank, Heizkörper mit Thermostatventilen.
	Gebäude 2+3:	neuere Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:		
	Gebäude 1:	Über Ölzentralheizung
	Gebäude 2+3:	Über Gaszentralheizung
Sanitäre Installationen		
	Gebäude 1:	EG: WC, Waschbecken, DG: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne, normale Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte.
	Gebäude 2+3:	Einliegerwohnung: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne, normale Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte.
		Schwimmbadbereich: Dusche

Küchenausstattung

Küchenausstattung:		
	Gebäude 1:	Einfache Ausstattung: (Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten)
	Gebäude 2+3:	Normale Einbauküche, gute Qualität, kaum benutzt, helle Fronten

Grundrissgestaltung

Grundriss:		
Hauptwohnung mit Verbindungsflur:		Zweckmäßig, der Schnitt der Wohnung ist praktisch, ein gefangenen Raum im OG, Kellerzugang durch die Küche ist unzweckmäßig, die Küche ist zu klein, kein separater Außenzugang vom Wohnzimmer zur Terrasse/Freisitz Bad und Schlafräume im DG.
Einliegerwohnung:		Zweckmäßig, aber es fehlt ein Wohn-/Schlafraum, separater Außenzugang durch den Keller.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen,

Besondere Bauteile:		<ul style="list-style-type: none">- Innenliegender Wintergarten an d. Ostseite von Gebäude 1- Überdachung Hauseingang Gebäude 2+3- 2 Kelleraußentrepfen mit Außengeländer (je 12 Stufen)- Wintergartenaußentreppe mit 5 Stufen und Stahlgeländer- 2 schöne alte Außenleuchten
---------------------	--	---

- Sicherungsgitter an den Fenstern
- Sicherungsgitter der Türen in den Kellern
- Wetterhahn

Besondere (Betriebs) Einrichtungen:

- Hallenschwimmbad
- Kamin im Wohnzimmer
- Vorgebauter Wintergarten an der Ostseite von Gebäude 1
- Heizöltankanlage im Keller von Gebäude 2
- Heizölerdtank für Gebäude 1
- Hauswasserwerk (außer Funktion, lediglich Nostalgiewert)
- Alarmanlage
- Gegensprechanlage (derzeit defekt)
- Blitzableiter für Gebäude 1

Belichtung und Besonnung:

Gebäude 1:

Ost- und Südseite gut, kleine Fenster, geringe Beschattung durch Bäume.
Westseite schlechte Belichtung durch Beschattung durch Bäume.

Gebäude 2+3:

Ost- und Südseite gut, große Fenster, keine Beschattung
Westseite schlechte Belichtung durch Beschattung durch Bäume.

Zustand des Gebäudes, Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:

Bauschäden:

Gebäude 1:

Innenliegender Wintergarten

Feuchtigkeitsschäden durch evtl. undichtes Glasdach

OG:

Div. Feuchtigkeitsschäden

Flur und Verbindungsflur EG innen:

Div. Setzrisse und Dekorationsschäden

Verbindungsflur EG außen:

Div. Setzrisse und Dekorationsschäden

Dach:

Die Dacheindeckung weist starke Schäden auf, zerbröselnde und zerbrochen Tondachpfannen, unsachgemäße Verfugungen der ausgewechselten Tondachpfannen, starke Veralgung der Dachpfannen, verrottete Windbretter, stark verwitterte Holzteile (Windbretter, Holzverkleidung Westgiebel, Stirnbretter, Unterschläge, Balkenköpfe an den Erkern, abblätternde Anstriche der Holz- und Metallteile, stark verwitterter Schornsteinkopf, verbeulte Wandanschlüsse am Schornsteinkopf, verrostete Metallhalterung für Wetterfahne, mangelhafte Halterung der Blitzableiter, früherer Holzbockbefall (Heißluft- und Vorbeugebehandlung ist vor ca. 30 Jahren erfolgt), Mardebefall des Dachstuhls.

Fassade und besondere Bauteile:

Die Fassade zeigt massive Putz- und Anstrichschäden, Algen- und Moosansatz. Die Holzteile weisen abblätternde Farben auf

die Metallteile weisen Roststellen auf, unsachgemäße Verputzung einer Rohrdurchführung im Küchenbereich; div. Putzschäden durch verrostete, überputzte Stahlträger im Bereich der Fensterstürze; starke Witterungs- und Anstrichschäden der Fenster.
Setzungen der Wintergarteneingangstreppe.

Keller: Div. massive Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden (innen und außen)
Div. Schäden an den Kasematten
Div. Schäden an den Kellerfenstern
Div. Schäden an der Kelleraußentreppe

Gebäude 2+3:
Verbindungsflur:

Setz- und Putzschäden der Ostfassade

EG: Div. Setz- und Dekorationsschäden
Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Schornsteinkopfes (Flur vor dem Badezimmer)
Div. Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer
Fliesenschaden im Schwimmbad

Keller: Starker Feuchtigkeitsschaden im Musikzimmer (evtl. durch verstopfte oder beschädigte Regenwasserleitung)
Setz- und Dekorationsschäden im Flur
Teilweise undichte Abwasserleitungen

Fassade : Setz- Putz- und Dekorationsschaden an der Ostfassade
Setz- Putz- und Dekorationsschaden an der Westfassade

Baumangel:

Fundamente und Kelleraußenwände: Ungenügende Abdichtung gegen Wasser
Ungenügende Verdichtung des Baugrundes im Bereich des Verbindungsflures (Starke Setzungen mit Putz- und Mauer-
schäden)
Ungenügender Schutz der Treppen gegen Wassereinwirkung

Installationen: Mischinstallation (Kupfer, Blei und verzinktes Stahlrohr)

Fassade: Nicht zeitgemäßer Wärmeschutz gem. EnEV, dadurch über-
durchschnittlicher Energieverbrauch.
Kein dauerhafter Schutz der Metallteile gegen Korrosion

**Wirtschaftliche Wertminderungen/
Werterhöhungen:**

Minderung:
Nicht mehr zeitgemäße Dämmungen der Gebäude, eine Nach-
dämmung ist langfristig erforderlich
Minderung:
Sehr hoher Reparatur- und Renovierungsstau

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist teilweise befriedigend bis teilweise ungenügend. Es besteht ein hoher Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

Garagenanlage mit 3 Garagen im östlichen, im Tal gelegenen, Grundstücksteil mit Zuwegung vom Strasse 2 aus. Die Garagen sind teilweise in den Hang gebaut und weisen einen baul-tertypischen befriedigenden Zustand auf, automatisches Garag-entor

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Telefon, TV-Kabel) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Überdachter Freisitz
- Div. Anpflanzungen und Aufwuchs
- Gartenwege aus Solnhofer Bruchsteinen
- Gartenwege aus Betongehwegplatten
- Grundstückseinfriedungen aus Maschendrahtzaun
- Toranlagen
- Automatische Toranlage zur Strasse hin
- Umfangreiche Entwässerungsleitungen mit Revisionschächten
- Hangbefestigungen im Bereich der Zufahrten von der Straße Strasse aus
- Wegpflasterung im Bereich der Garagenanlage
- Müllboxen
- Gartenaußentreppe mit Geländer (17 Stufen) westlich von Gebäude 2+3 zur Überbrückung des Gelän-deunterschiedes
- Reste der Zuwegung aus bituminösen Belag zum Gebäude 1 von den Garagen ausgehend (ca. 45m²)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Immobilie, belegen in der Strasse 5, 21149 Hamburg, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 ermittelt.

Immobilie: **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad, Wintergarten und Garagen bebaute Grundstück**

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Rechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Ertragswertverfahren und
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV). Die in der WertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks-) Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.
- **Vergleichswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten- Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- **Ertragswertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze, Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- **Sachwertverfahren:**
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige, verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleiches; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Das Bewertungsmodell der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichspreisverfahren; §§ 13 und 14 WertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i.V.m. § 196 Abs.1 Satz 2 BauGB). Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfaktorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV). Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt.

Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt **ein geeigneter**, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vorliegende Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses Hamburg, in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, **berücksichtigt die besondere Lage** des Bewertungsgrundstücks.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.1.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben ist (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Zweiten Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Wahl des Verfahrens bei Sonderfällen:

Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 20 – WertV)

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 WertV kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

4.1.2.2.2 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 13 Abs. 2 WertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des **bebauten** Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkt zur Bewertung des **bebauten** Grundstücks zur Verfügung stehen.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des **unbebauten** Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise (Gutachterausschuß) verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des **unbebauten** Grundstücks zur Verfügung stehen.
- hinreichend genaue Kostenschätzungen zur Freilegung des Grundstückes vorliegen
- hinreichend genaue Kostenschätzungen zur Erschließung des Grundstückes vorliegen

4.1.2.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie **nicht** zu, da es als **eigegenutztes Einfamilienhaus** angesehen werden kann. Dennoch wird das **Ertragswertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (Mietwerte, Bodenwerte, Liegenschaftszins, etc.) zur Verfügung.
- Zur Begründung der Durchführung des Liquidationsverfahrens

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 15 - 20 WertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.1.2.2.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise **nicht** zur Erzielung von Renditen, sondern zur Rendite unabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart, da es sich um **ein typisches eigegenutztes Objekt** handelt.

Dennoch wird das Sachwertverfahren hier **nicht** vorrangig zur Wertermittlung angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Garagen. Aufgrund des Alters, des Erhaltungszustandes, der Baumängel und Bauschäden der Gebäude ist eine sinnvolle Weiternutzung nicht gegeben.
- Die Restnutzungsdauer des 1907 errichteten Einfamilienhauses ist sehr gering (ca. 2 –5 Jahre)
- Die Einliegerwohnung zusammen mit der Schwimmbad sind allein nicht wirtschaftlich nutzbar; eine Umnutzung und Umbau der Schwimmbad zu Wohnzwecken ist aus baurechtlichen Gründen

(Hamburgische Bauordnung, Abstandsflächenregelung) ohne weiteres nicht möglich

- Die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, als auch die Instandsetzung des dekorativen Zustandes verursachen wirtschaftlich unverhältnismäßig hohe Kosten

4.1.2.2.5 Liquidationsverfahren

Mit dem Liquidationsverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise über einen Gebäudebestand verfügen, der nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Dabei wird grundsätzlich der Grundstückswert vermindert durch die üblichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verkaufserlösen (§20 Abs. 1 WertV) ermittelt.

(§20 Abs. 1 WertV)

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden

Bodenwert des **unbebauten voll erschlossenen** Grundstücks

– Freilegungskosten

+ Freilegungserlöse [nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)]

= Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart (Grundstückteile A+B), da es sich um ein Objekt handelt dessen Gebäudebestand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Die Grundstückteile A+B können alsbald freigelegt werden.

(§20 Abs. 2 WertV)

Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vervielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.

Dies trifft für den Grundstücksteil C+D zu, da sich auf diesem Grundstücksteil die unentgeltlich genutzte Garage befindet. Dieser Grundstücksteil kann erst in nicht absehbarer Zeit freigelegt werden, da das Nutzungsrecht auf die Lebenszeit der ca. 80 jährigen Dame abgestellt ist. Gemäß Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes beträgt die Restlebenszeit der 80 jährigen weiblichen Person ca. 8,57 Jahre.

4.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des, für die Lage des Bewertungsgrundstücks in der Richtwertzone des zuständigen Gutachterausschusses Hamburg, veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt. (Dokument 16)

Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert für **abgabefreie, vollerschlossene** Grundstücke beträgt:

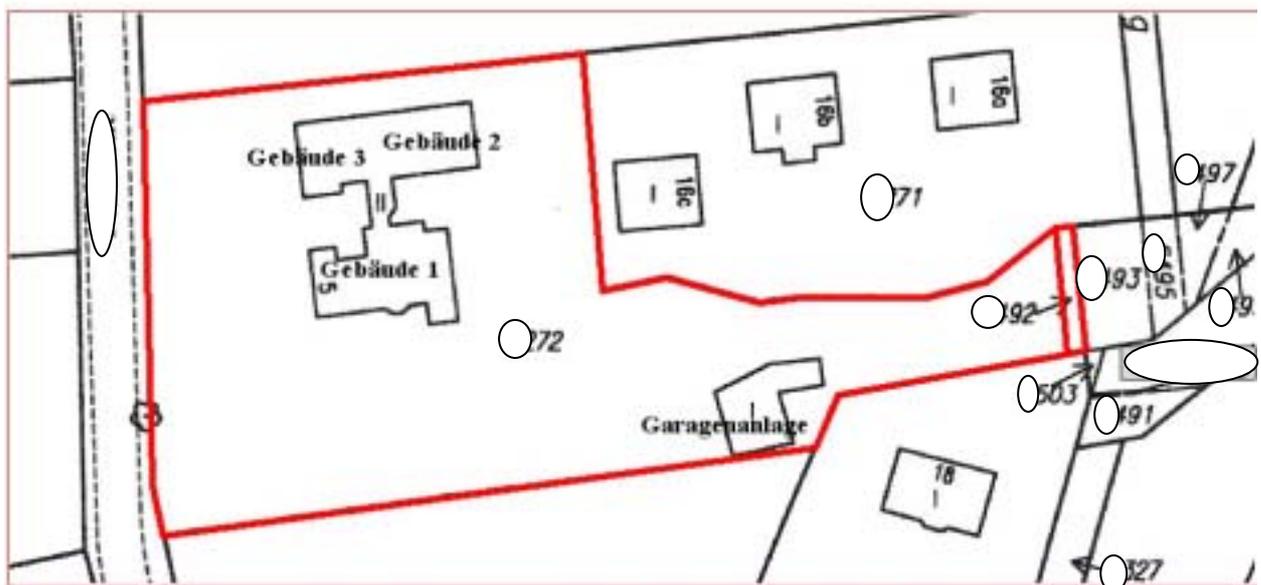
175,00 €/m² für Einfamilienhausbebauung

195,00 €/m² für Doppelhausbebauung

zum Stichtag **01.10.2005**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

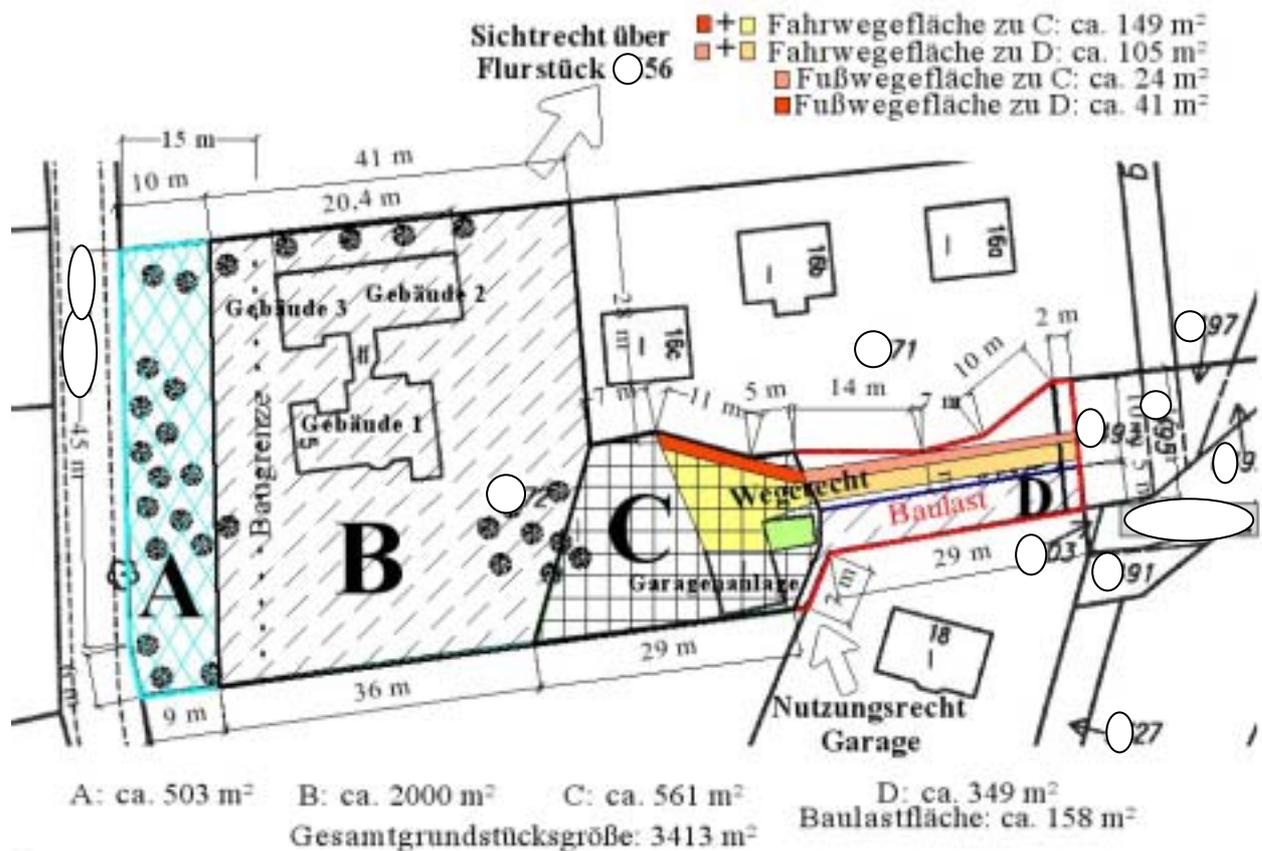
Entwicklungsstufe:	Wertermittlungsstichtag: 01.10.2005
Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	WR I (wohnen), Bebauungsplan Hausbruch 2
Bauweise:	Es werden noch Erschließungs- und Ausbaubeiträge erhoben offen, Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,15
Grundstücksfläche:	3413 m ² , das Gesamtgrundstück ist teilbar nach WEG



An weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen sind für das Bewertungsgrundstück von Bedeutung:

Abweichungen vom Mittelwert der Bodenrichtwertzone

- Übergroßes Grundstück im Verhältnis zur bestehenden Bausubstanz; Aufteilung nach WEG und danach Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern möglich
- Baugrenze im Bereich der Strasse (15m von der Straße entfernt); Einschränkung der Bebaubarkeit dieses Grundstücksteils (Teilbereich A)
- Starke Bewaldung des Grundstücksteil zwischen 2/3 Baugrenze und Strasse (Teilbereich A)
- Ungünstiger Zuschnitt des Grundstückes im Bereich des Strasse 2 (Teilbereich C+D)
- Zweifrontengrundstück; erhöhte Kosten für die Erschließung
- Belastung durch Baulast im östlichen Grundstücksteil und damit einhergehend schlechtere Bebaubarkeit und Nutzbarkeit dieses Grundstücksteils (Teilbereich D)
- Belastung durch Nutzungsrechte (Teilbereich C+D)
- Tallage des östlichen Grundstücksteils mit Bewaldung im Westen (Teilbereich C+D)



Aus diesem Grund wird das Gesamtgrundstück in Bewertungsteilbereiche unterteilt, siehe Skizze.

Grundsätzlich ergeben sich 4 (A bis D) sinnvolle Bewertungsteilbereiche:

- **A** Teilbereich: zwischen Strasse und Ende der Anpflanzungen (ca. 5m entfernt von der Baugrenze)
- **B** Teilbereich zwischen Ende der Anpflanzungen und östlicher Grundstücksgrenze ca. am Hang
- **C** Teilbereich zwischen westlichen Hang bis zum Anfang der westlichen Baulastgrenze
- **D** Teilbereich zwischen westlicher Baulastgrenze bis zum Strasse 2

4.2.1 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2005** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Die Größe, der Zuschnitt und Ausnutzung des Grundstücks entsprechen teilweise **nicht** ortsüblichen Merkmalen und beeinflussen die Wertermittlung. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks sind in der nachstehenden Tabellen dargestellt und erfasst.

Teilbereich	Baumschutz	Hanglage	Ebene Baufläche	Tallage	Sichtrecht	Baugrenze	Zuschnitt	Baulast
A	X	X	-	-	-	X	-	-
B	X	X	X	-	X	X	-	-
C	X	X	X	X	-	-	X	-
D	-	-	X	-	-	-	X	X

Berechnung des Bodenwertes des Teilbereiches A										
Bodenrichtwert am 01.10.2005, gemäss Gutachterausschuss für DHH-Grundstücke										195,00 €/m²
Anpassungsnotwendigkeit wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen										
wertbeeinflussende Merkmale	Wertbeeinflussung in %	Faktor	BRW		rel. BW		Fläche			
Baugrenze, Nichtbebaubarkeit dieses Grundstücksteils, aber Anrechnung auf GFZ	-50									
Starke Bewaldung, Einschränkung der Gartengestaltung und Beschattung im Westen	-10									
Gesamtfaktor	-60	0,40	X 195,00 €/m ²	=	78,00 €/m²	X	735,00 m ²	=		57.330,00 €
									Grundstückteilbereich A	rd. 57.000,00 €
Berechnung des Bodenwertes des Teilbereiches B										
wertbeeinflussende Merkmale	Wertbeeinflussung in %	Faktor	BRW		rel. BW		Fläche			
Baugrenze, nichtbebaubarkeit dieses Grundstücksteils, aber Anrechnung auf GFZ	-2									
Geringe bis keine Bewaldung	2									
Sonnige Lage	2									
Sichtrecht	1									
Relativ ebene Baufläche	2									
Hanglage, helle Räume	2									
Gesamtfaktor	7	1,07	X 195,00 €/m ²	=	208,65 €/m²	X	2.000,00 m ²	=		417.300,00 €
									Grundstückteilbereich B	rd. 417.000,00 €

F

Berechnung des Bodenwertes des Teilbereiches C										
Bodenrichtwert am 01.10.2005, gemäss Gutachterausschuss für EFH Grundstücke										195,00 €/m ²
Anpassungsnotwendigkeit wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen										
wertbeeinflussende Merkmale	Wertbeeinflussung in %	Faktor		BRW			rel. BW		Fläche	
Geringe bis keine Bewaldung	5									
Tallage	-10									
Hanlage Westseite	-5									
Pfeifenstielzuwegung	-10									
	-20	0,80	X	195,00 €/m ²	=	156,00 €/m ²	X	561 m ²	=	87.516,00 €
Bodenwert ohne Belastung										rd. 88.000,00 €
Belastungen										
							Belastung		Wege-rechtfläche	
Wertminderung Fußwegerecht	-5	-0,05	X	156,00 €/m ²	=	-7,80 €/m ²	X	24 m ²	=	-187,20 €
Wertminderung Fahrrecht	-30	-0,30	X	156,00 €/m ²	=	-46,80 €/m ²	X	132 m ²	=	-6.177,60 €
Wertminderung Garagennutzung	wird nachfolgend gesondert bewertet									
										81.635,20 €
Bodenwert mit Nutzungsrechten Teilbereich C										rd. 81.000,00 €
Berechnung des Bodenwertes des Teilbereiches D										
Anpassungsnotwendigkeit wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen										
wertbeeinflussende Merkmale	Wertbeeinflussung in %	Faktor		BRW			rel. BW		Fläche	
keine Wohnbebauung möglich aufgrund Zuschnitt	-50	0,50	X	195,00 €/m ²	=	97,50 €/m ²	X	349 m ²	=	34.027,50 €
Bodenwert ohne Belastung										rd. 34.000,00 €
Baulast										
									Baulast-fläche	
eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch Baulast	-10	0,90	X	97,50 €/m ²	=	87,75 €/m ²	X	239 m ²	=	20.972,25 €
Baulastfläche	-45	0,55	X	97,50 €/m ²	=	53,63 €/m ²	X	158 m ²	=	8.472,75 €
										Summe 29.445,00 €
Bodenwert mit Baulast										rd. 29.000,00 €
Belastungen										
							Belastung		Wege-rechtfläche	
Wertminderung Fußwegerecht	-5	-0,05	X	97,50 €/m ²	=	-4,88 €/m ²	X	41 m ²	=	-312,00 €
Wertminderung Fahrrecht	-20	-0,20	X	97,50 €/m ²	=	-19,50 €/m ²	X	64 m ²	=	-1.248,00 €
Wertminderung Garagennutzung	wird nachfolgend gesondert bewertet									
										Summe 27.885,00 €
Bodenwert mit Baulast und Wegenutzungsrechte Teilbereich D										rd. 28.000,00 €

Zusammenstellung der Teilbereiche				
ohne besondere Belastung durch Freilegung				
Teilbereich	Größe ca.			Bodenwert
A	503	m ²		57.330,00 €
B	2000	m ²		417.300,00 €
C	561	m ²		81.151,20 €
D	349	m ²		27.885,00 €
	3413	m ²		583.666,20 €
			rd.	584.000,00 €

Der vorläufige Bodenwert des vollerschlossenen und unbebauten Gesamtgrundstücks ohne Berücksichtigung der verzögerten Freilegung der Teilbereich C+D beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 rd. €584.000,- (wird benötigt für Ertragswertverfahren zur Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens).

Weiterführende Bewertung der Teilbereiche C + D unter Berücksichtigung der nicht sofortigen Freilegung durch Anwendung des besonderen Liquidationsverfahren

Aufgrund der besonderen Situation der nicht sofortigen vollen Nutzbarkeit (sofortige Freilegung und nachfolgende Neubebauung mit Wohngebäuden) der Grundstücksteilbereiche C + D, durch das einschränkende Nutzungsrecht an der Garage, muß dieser Aspekt besonders gewürdigt werden. Die entsprechende Fachliteratur schreibt dafür das **besondere Liquidationsverfahren** vor. Dabei wird die Zeitdauer bis zur Freilegung der betroffenen Grundstücksteile besonders berücksichtigt.

Teilbereich C: ca. 561 m²
Teilbereich D: ca. 349 m²
 Teilbereiche C+ D: ca. 910 m²

Bodenwertermittlung der Teilbereiche C+D, ohne Berücksichtigung der nicht sofortigen Freilegung:

Vorläufiger Mittlerer Bodenwert der Teilbereiche C+D:

$$\overline{BW} = \frac{BodenwertC + BodenwertD}{FlächeC + FlächeD} = \frac{81.151,20€ + 27.885,00€}{561m^2 + 349m^2} = \frac{109.036,20€}{910m^2} = 119,20€/m^2$$

Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert		Fläche		b/a-freier Bodenwert Teilbereiche C+D
119,82 €/m ²	X	910 m ²	=	109.036,20 €
			rd.	109.000,00 €

Der **b/a-freie Bodenwert** der Teilbereiche C+D beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 insgesamt **rd. 109.000,00 €**, ohne Berücksichtigung der verzögerten Freilegung durch Nutzungsrechte.

Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der nicht sofortigen Freilegung

Zeitraum bis zur Freilegung gemäß Sterbetafel für 80 jährige weibliche Person: 8,57 Jahre = **rd. 9 Jahre**

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **b/a-freie (beitrags/abgaben-freie)** Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt ggf. noch ausstehende Beiträge u.a. werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände in der zusammengefassten Bewertung in Abzug gebracht.

Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Liquidationsverfahrens, mittels Ertragswertverfahrens, gemäß § 20, Abs. 1, WertV, für die Teilbereiche C+D

Ertragswertberechnung nur Teilbereiche C+D

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagenanlage	Garage	-	-	30,00	360,00
Garagenanlage	Garage	-	-	30,00	360,00
In Gebäude 3	Garage			30,00	360,00
Summe		-		60,00	1080,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) (28,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 302,40 €
jährlicher Reinertrag	= 777,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,200 % von 109.036,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.398,79 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= -1.621,19 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. **Die Ertragswertermittlung ist deshalb nach dem Liquidationswertverfahren durchzuführen (vgl. § 20 Abs. 1 WertV).**

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden. Dieser Umstand wird bei der nachfolgenden Wertermittlung des sog. "besonderen Liquidationswerts" nach dem "Ertragswertverfahren bei veränderter Liquidation" entsprechend den Regelungen in § 20 Abs. 2 WertV berücksichtigt.

Wegen der vorgenannten Situation kann der um die Freilegungskosten bzw. –erlöse bereinigte Bodenwert (spezieller reduzierter Bodenwert) erst nach Ablauf der Bindungsfrist (Dauer der Nutzungsbeschränkung) realisiert werden. Deshalb ist zur Ermittlung des Zeitwerts der spezielle reduzierte Bodenwert noch über diese Zeitspanne abzuzinsen (zu diskontieren).

Während der Dauer der Nutzungsbeschränkung werden jedoch noch Erträge erzielt. Die aus den Erträgen abzuleitenden Reinerträge (sog. spezielle Reinerträge) sind über die Bindungsfrist zu kapitalisieren und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Die Bewirtschaftungskosten sind bei der Ermittlung der speziellen Reinerträge ggf. niedriger als üblicherweise anzusetzen, da u.a. wegen der noch geringen Dauer der Nutzungsbeschränkung nur noch geringe Instandhaltungsaufwendungen getätigt werden (sog. spezielle Bewirtschaftungskosten).

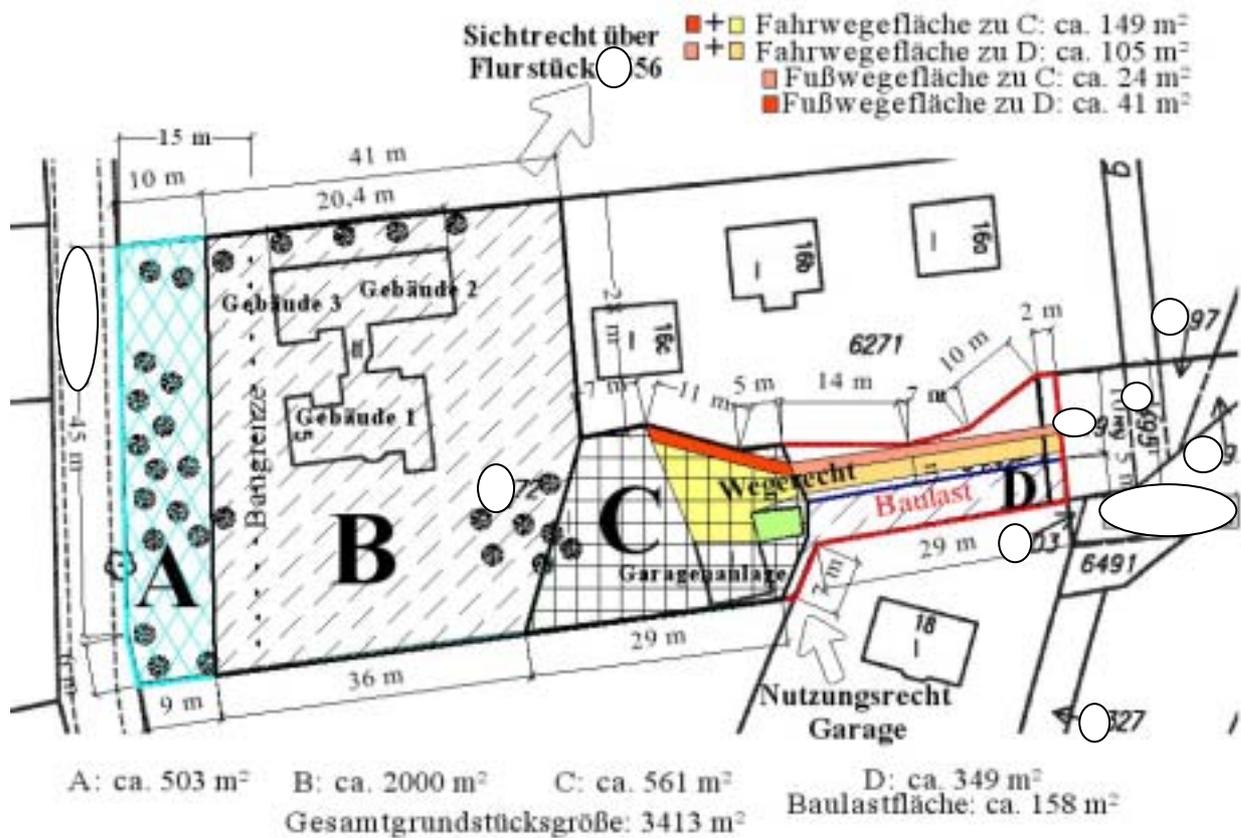
Der Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren setzt sich demnach aus zwei Anteilen zusammen:

$$\begin{aligned} & \text{abgezinster spezieller Bodenwert} \\ & + \text{ kapitalisierter spezieller Reinertrag} \\ \hline & = \text{Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren} \end{aligned}$$

Bodenwert		109.036,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	12.500,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert (= Bodenwert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 20 Abs.1 WertV)	=	96.536,00 €
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,801
$a_1 = 2,50\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamiksat des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n = 9,00$ Jahre, nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		77.325,34 €
spezieller Rohertrag (Summe der tatsächlichen Nettokaltmieten p.a.)		720,00 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	31,00 €
spezieller Reinertrag		689,00 €
Rentenbarwertfaktor	×	7,444
$a_2 = 4,500\% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamiksat der Miete (durchschnittlicher jährlicher Mietanstieg)		
$n = 9,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	5.128,92 €
vorläufiger besonderer Liquidationswert des bebauten Grundstücks		82.454,25 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (gem. § 19 WertV)	+	0,00 €
<u>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren =</u> <u>Bodenwert mit Berücksichtigung der verzögerten Freilegung</u>		82.454,25 €
	rd.	82.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
▪ Abbruch 3 Garagen und Toranlage im Garten	-5.000,00 €
▪ Entfernen des Verbundsteinpflasters und Neuverlegung	-7.500,00 €
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-12.500,00 €



Zusammenstellung der Teilbereiche mit Berücksichtigung der verzögerten Freilegung			
Teilbereich	Größe ca.		Bodenwert
A	503 m ²		57.330,00 €
B	2000 m ²		417.300,00 €
C + D	910 m ²		82.454,25 €
	3413 m ²		557.084,25 €
		rd.	557.000,00 €

Der vorläufige Bodenwert des vollerschlossenen und unbebauten Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 rd. €557.000,-

Der Bodenwert des gegenwärtig noch bebauten und nicht voll erschlossenen Grundstückes wird in nachfolgenden Tabelle dargestellt und errechnet. Dabei werden die Kosten zur vollständigen Erschließung grob geschätzt, da keine belegbaren Auskünfte, seitens des Landesabgabenamtes Hamburg, zu erhalten waren. Für die Kosten der Freilegung des Grundstückes von den Wohngebäuden liegt eine Kostenschätzung vor. Die weiteren Kosten und Erlöse für die Freilegung sind grob geschätzt.

Zusammenstellung der Teilbereiche										
und Abzug der Erschließungsbeiträge und Freilegungskosten										
Teilbereich					Größe				Bodenwert	
A					503	m ²			57.330,00 €	
B					2000	m ²			417.300,00 €	
C + D					910	m ²			82.454,25 €	
					3413	m²			557.084,25 €	
Bodenwert des unbebauten vollerschlossenen Grundstücks									rd. 557.000,00 €	
Erschließungskosten	(s. Anlage 6.12 bis 6.17)									
grob geschätzte Erschließungskosten gemäß § 47a HWG Verminderung										
3413m ² - 600m ² =	2813	m ²	X	8	€/m ²	=	22.504,00 €		-22.504,00 €	
grob geschätzte Erschließungskosten gemäß § 47a HWG Verminderung										
3413m ² - 600m ² =	2813	m ²	X	16	€/m ²	=	45.008,00 €		-45.008,00 €	
Sielbaukosten; Schmutzwassersiel 290 €/m										
	15	m	X	290	€/m	=	4.350,00 €		-4.350,00 €	
Sielanschlußkosten										
	1		X	3.345,00	€	=	3.345,00 €		-3.345,00 €	
Sielbaubeiträge und Anschlußkosten										
	bereits erfolgt und abgerechnet								0,00 €	
Summe									-75.207,00 €	
Bodenwert des unbebauten teilerschlossenen Grundstücks									481.877,25 €	
Freilegungskosten	(s. Anlage 6.20)									
Freilegungskosten /Abrißkosten										
Einfamilienhaus, Schwimmhalle, Einliegerwohnung										
									-25.000,00 €	
Verfüllung der Baugrube										
									-5.000,00 €	
Beseitigung Asphaltweg										
									-1.000,00 €	
Entsorgung Erdtank										
									-2.000,00 €	
Entsorgung Innentank										
									-1.000,00 €	
Verkaufserlös Heizkessel										
									3.000,00 €	
Verkaufserlöse sonstige Gebäudeteile										
									3.000,00 €	
Summe									-28.000,00 €	
									453.877,25 €	
Marktanpassungsfaktor	(s. Anlage 6.18)								X	0,90
Bodenwert des bebauten teilerschlossenen Grundstücks									= 408.489,53 €	
(gegenwärtiger Zustand)									rd. 408.000,00 €	

Der Bodenwert des teilerschlossenen, bebauten und freilegungsbelasteten Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 rd. €408.000,- (gegenwärtiger Zustand).

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der 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 nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.3.2 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV) Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV) 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. § 11 Abs. 2 WertV). 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 ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV) Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV) Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.3 Vorbemerkungen hinsichtlich Ertragswertberechnung

Das Bewertungsobjekt kann aufgrund der bisherigen Nutzung sowohl als Vermietungsobjekt zu Wohn- als auch zu Gewerbezwecken betrachtet werden. Die bisherige Nutzung als eigengenutztes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, lässt den Schluss zu, dass eine Nutzung als Mietwohnung sinnvoll erscheint. Eine Nutzung durch ein „stilles Gewerbe“ (Bürobetrieb) ist derzeit auch möglich.

4.3.4 Ertragswertberechnung

Die zu bewertende Immobilie ist z. Z. nicht vermietet. Es liegt ein angenommener Mietpreis zugrunde.

Die aktuelle Miete würde **6,50 €/m², netto kalt**, gemäß Mietenspiegel betragen, für das Einfamilienhaus und **9,60 €/m²** für die Einliegerwohnung. Für das Hallenschwimmbad wird keine Miete veranschlagt, da bei den vorherrschenden Energiekosten zur Beheizung das Schwimmbad nicht genutzt werden wird. (s. Anlage 6.19)

Die Miete entspricht genau dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietenspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Ausstattungsmerkmale sind baualterstypisch gemäss Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel und entsprechen der guten Wohnlage. Die gute Wohnlage bezeichnet sowohl die Lagequalität der Wohnung als auch deren **Ausstattungsmerkmale**. Merkmale besserer Ausstattung wie z.B. Trennung von Bad und WC, grosszügige Badausstattung, Bad über 8m², türhohe Fliesung des Bads, Bad mit Fenster, Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, hochwertige Fussböden mit z. B. Parkett, Rolläden, Fahrstuhl, Balkon grösser 7m² und einer Mindestdiefe von 1,5 m, Wohnungskaltwasserzähler. Merkmale **besserer Lage sind** aufgrund der Wohn- und Ortslage **vorhanden**, bisher aber nicht in der vorhandenen Mietpreisgestaltung berücksichtigt.

Der Stadtteil Hausbruch gehört, gemäss Informationen der LBS, zu den bevorzugten Wohnlagen der FHH. Die Lage des Bewertungsobjekts, in ruhiger Waldlage, die Nähe zum Naturschutzgebiet und die gute Verkehrs- und Versorgungslage führen zur Einstufung als gute Wohnlage.

Werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Liegenschaftszins:

Der zuständige Gutachterausschuss Hamburg hat keinen örtlichen Liegenschaftszinssatz für vermietete Einfamilienhäuser der vorliegenden Baualterklasse ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wird aus der Fachliteratur entnommen und beträgt 2,2% (s. S41).

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wird den Bauzeichnungen entnommen (s. Anlage 6.6 bis 6.9).

Die Wohnfläche beträgt demnach ca. 195 m². Die Nutzfläche im Kellerraum wird nicht weiter berücksichtigt. Das Hallenschwimmbad wird nicht berücksichtigt. Die Garagen werden nicht berücksichtigt, da eine Garage unentgeltlich vergeben ist und für die zwei weiteren Garagen aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen und Grundstücksgrößen keine Vermietbarkeit erscheint.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Gebäude	Mieteinheit	"Nutz- bzw. Wohnflächen ca.	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		monatlich	jährlich
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Wohnung	155,00 m ²	6,50 €/m ²		1.007,50 €	12.090,00 €
	Einliegerwohnung	40,00 m ²	9,50 €/m ²		380,00 €	4.560,00 €
		195,00 m ²			1.387,50 €	16.650,00 €
	2 Garagen				60,00 €	720,00 €
Summe						
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)						17.370,00 €
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)(28,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)					-	4.863,60 €
jährlicher Reinertrag					=	12.506,40 €
	Bodenwert in €		Liegenschafts-zinssatz in %			
					-	
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 580.000,00 € (Liegenschaftszinssatz X Bodenwert)	584.000,00 €	X	2,20		=	-12.848,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen					=	-341,60 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Die Ertragswertermittlung ist deshalb nach dem Liquidationswertverfahren durchzuführen (vgl. § 20 Abs. 1 WertV).

4.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen; Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Größe der Wohnflächen wurde überschlägig aus den Bauzeichnungen ermittelt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Hamburger Mietenspiegel und
- der eigenen Erfahrungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1, S. 46: Literaturverzeichnis], Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Fachliteratur
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung = Zweifamilienhaus
mit 2,20 % (s. S41)

bestimmt und angesetzt.

(s. Tabelle auf der nachstehenden Seite)

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Liegenschaftszinssätze

1.2 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze *Stand 2005*

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz						Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	Restnutzungsdauer (Jahre)						
	20	30	40	60	80	100	
Wochenendhäuser ^{1) 2)}	1,85	1,95	2,00	2,10	2,20	2,25*	100
	1,60	1,85	1,95	2,10*			60
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) ^{2) 3)}	1,35	2,00	2,35	2,65	2,85	3,00*	100
	1,70	2,30	2,55	2,90*			60
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) ^{2) 3)}	2,20	2,50	2,75	3,00	3,15	3,25*	100
	2,10	2,50	2,75	3,10*			60
Mehrfamilienwohnhäuser 3 Wohneinheiten	2,60	2,95	3,25	3,70	4,00	4,25*	100
	2,10	2,65	3,20	4,05*			60
4 – 6 Wohneinheiten	2,73	3,08	3,43	3,90	4,25	4,50*	100
	2,23	2,78	3,35	4,28*			60
> 6 Wohneinheiten	2,85	3,20	3,60	4,10	4,50	4,75*	100
	2,35	2,90	3,50	4,50*			60
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet) ²⁾							
	2,35	2,60	2,85	3,25	3,50	3,75*	100
3 Wohneinheiten	2,10	2,50	2,90	3,50*			60
	2,50	2,80	3,05	3,50	3,75	4,00*	100
4 – 6 Wohneinheiten	2,10	2,60	3,05	3,80*			60
	2,60	2,95	3,25	3,70	4,00	4,25*	100
> 6 Wohneinheiten	2,10	2,65	3,20	4,05*			60
	3,25	3,60	3,85	4,30	4,60	4,75*	100
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerbl. Anteil < 20 %	2,50	3,05	3,60	4,50*			60
	3,50	3,85	4,10	4,55	4,85	5,00*	100
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerbl. Anteil 20-50 %	2,60	3,15	3,75	4,70*			60
	3,75	4,10	4,35	4,80	5,10	5,25*	100
mit gewerbl. Anteil 51-80 %	2,85	3,45	4,00	5,05*			60

- 1) Wenn mit ortsüblicher Miete für Wohnhäuser in vergleichbarer Lage bewertet.
- 2) Diese Liegenschaftszinssätze gelten nur für unvermietete, üblicherweise eigengenutzte Objekte. Die vermieteten Objekte stellen (wegen den davon abweichenden rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten) einen selbständig zu behandelnden Grundstücksteilmarkt dar. Viele Kaufpreisauswertungen sind diesbezüglich nicht hinreichend differenziert. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und individuelle Wohnungseigentume (z.B. Penthouse-Wohnungen) werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Umgekehrt errechnen sich höhere Liegenschaftszinssätze.
- 3) Je individueller umso kleiner (z.B. bei Villengrundstücken); je weniger individuell umso höher (z.B. bei Reihenhäuser alle Werte +0,25 bei geringer RND bis +0,50 bei hoher RND).

Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II); 72. Ergänzung

3.04/1/5

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet. Im vorliegenden Bewertungsfall werden liegen die durchgeführten Modernisierungen bereits so lange zurück, dass keine Anpassung durchgeführt wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird für Gebäude dieser Nutzungsart allgemein mit 100 Jahren veranschlagt. (Anlage 4 der WertR)

Gesamtnutzungsdauer (GND)					100	Jahre
	Bewertungszeitpunkt		Baujahr			
Bauwerksalter	2005	-	1907	=	98	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)					2	Jahre

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Das Vergleichswertverfahren liefert in Verbindung mit dem vorgeschriebenen besonderen Liquidationsverfahren ein nachvollziehbares Ergebnis. Das zur Überprüfung angewandte Ertragswertverfahren mündet aufgrund der Vorschriften der WertV im Liquidationsverfahren und liefert ein identisches Bewertungsergebnis, da beide Verfahren auf der selben Datengrundlage und Berechnungsvorschrift beruhen.

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad, Wintergarten und Garagen bebaute Grundstück
Strasse 5, 21149 Hamburg,

Grundbuch von Hamburg-Neugraben, Amtsgericht Harburg

Flurstück XX72:

Gemarkung: Neugraben

Grösse: 3383 m² (s. Anlage 7.1))

Belegenheit: Strasse 5

Flurstück XX92:

Gemarkung: Neugraben

Grösse: 30 m² (s. Anlage 7.2))

Belegenheit: Strasse, östlich Föhrenweg (Strasse),

wird entsprechend des im Vorabschnitts ermittelten Werten aus Ertrags-, Liquidations- und Vergleichswertverfahren zum Wertermittlungstichtag 01.10.2005 mit

rd. €408.000,--

(in Worten: vierhunderachttausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 21. Oktober 2005

Norbert Ziebell

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2004

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2004

[3] **Netz, H.:** Formeln der Mathematik, Carl Hanser Verlag, München Wien 1977

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

WertV:

Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 11. Juni 1991 (BANz. Nr. 182a vom 27. September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 03. Mai 2001 (BANz. Nr. 109 vom 16. Juni 2001)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400–2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

BMVBW:

Erlass des BMVBW zu den Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – vom 01. Dezember 2001

WoFlV:

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, Inkrafttreten am 01. Januar 2004

EnEV:

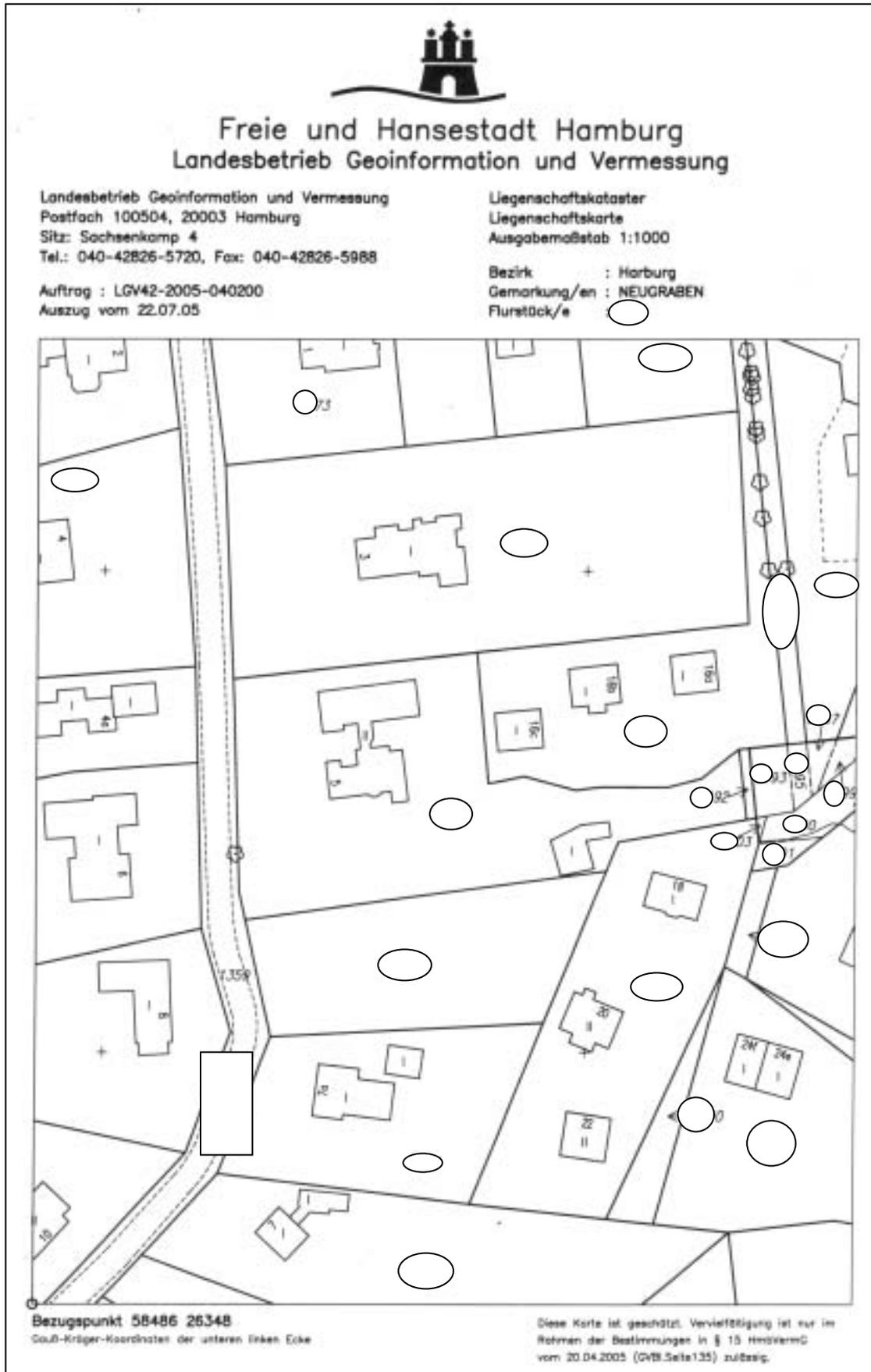
Neufassung der Energieeinsparungsverordnung v.2 Dezember 2004 (BGBl. S. 3144)

5.3 Verwendete Software

WF-Smart Value

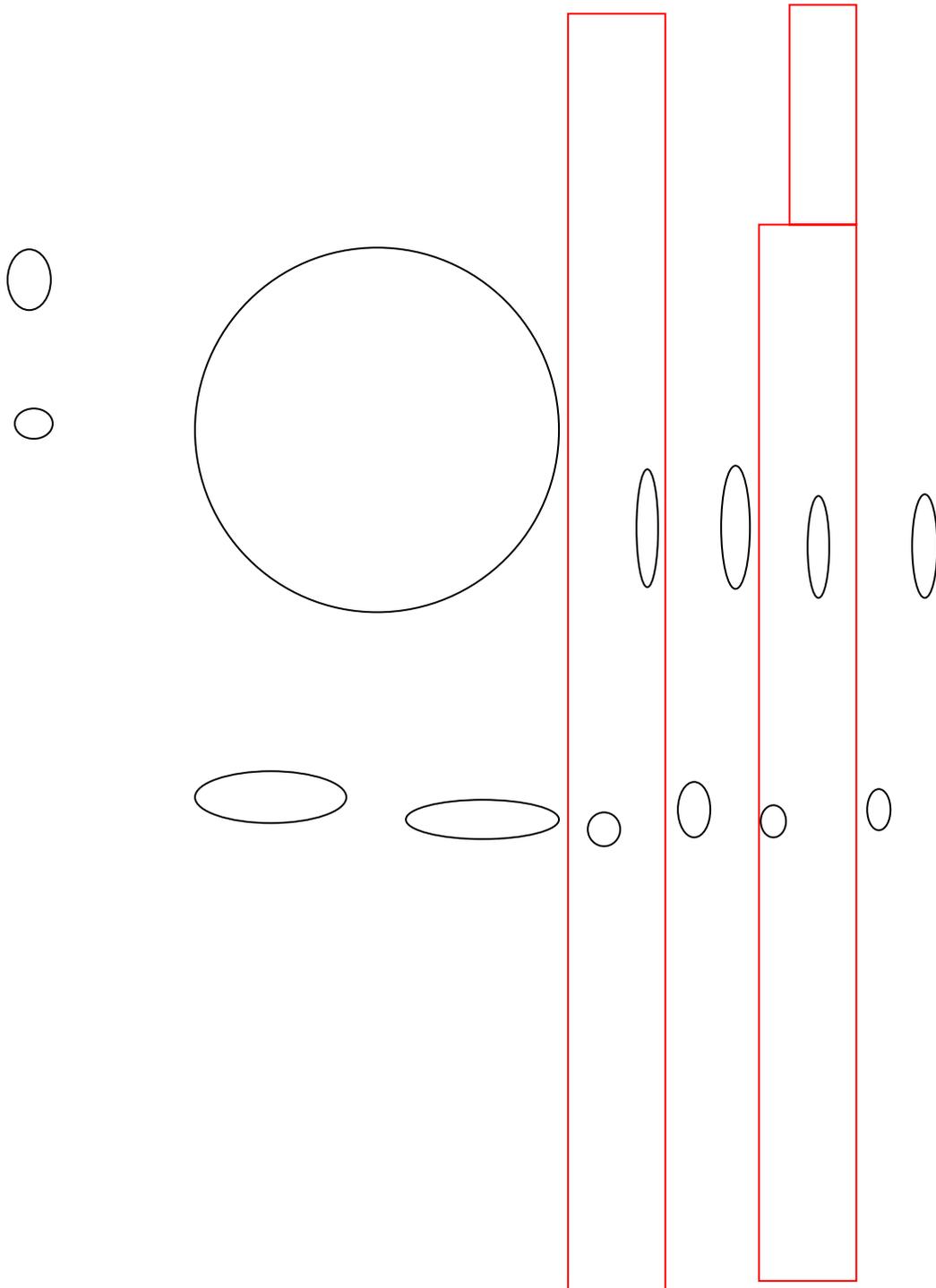
WF-Rechte

Anlage 6.1, Flurkarte, nicht Maßstabsgerecht



Anlage 6.2, Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis

Anlage 6.3, Grundbuchauszug, Abteilung II, Baulast



Anlage 6.4, Sichtrecht

- 4 -

dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesem entsprechend zu verpflichten.

4./ Auf den östlichen Teil des Kaufgrundstückes befindet sich eine Bodensenke, welche als Obstgarten angelegt ist. Durch diese Bodensenke haben die Eigentümer der Grundstücke 5 und 5a (Restflurstück 53, welcher im Eigentum des Verkäufers verbleibt) eine Sicht in nordöstlicher Richtung in Richtung der Hamburger Innenstadt. Käufer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger in Eigentum am Kaufgrundstück gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des restlichen Flurstücks 53, diese Sicht vom restlichen Flurstück 53 durch die auf dem Kaufgrundstück befindliche Senke in Richtung Nordosten freizuhalten.

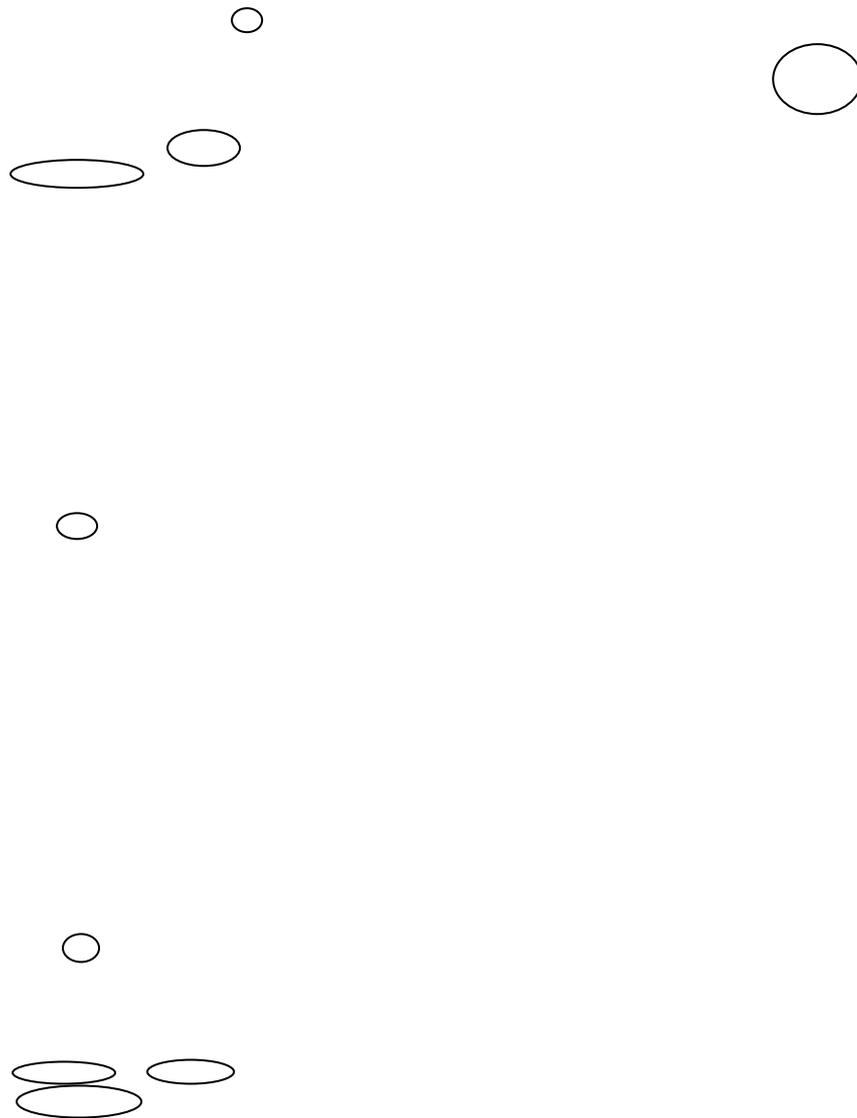
Zur Sicherung dieser Verpflichtung soll eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Neugraben Blatt 55 eingetragenen Grundbesitzes in das für das Kaufgrundstück neu anzulegende Grundbuchblatt eingetragen werden. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen

die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das für das Kaufgrundstück neu anzulegende Grundbuchblatt.

5./ Der Verkäufer verpflichtet sich, auf der neuen Grenze zwischen dem Kaufgrundstück und dem restlichen Flurstück 1353, und zwar auf einer Länge von ca. 60 m, von der Straße bis zum sogenannten Gärtnerhaus auf dem Restflurstück 53 einen Zaun zu errichten. Der Käufer, Herr Harms, verpflichtet sich, diesen Zaun zu unterhalten.

Auf Befragen des Notars erklärten die Erschienenen, daß zur Sicherung dieser Verpflichtung eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch nicht eingetragen werden soll.

Anlage 6.5, Eigentüternachweis

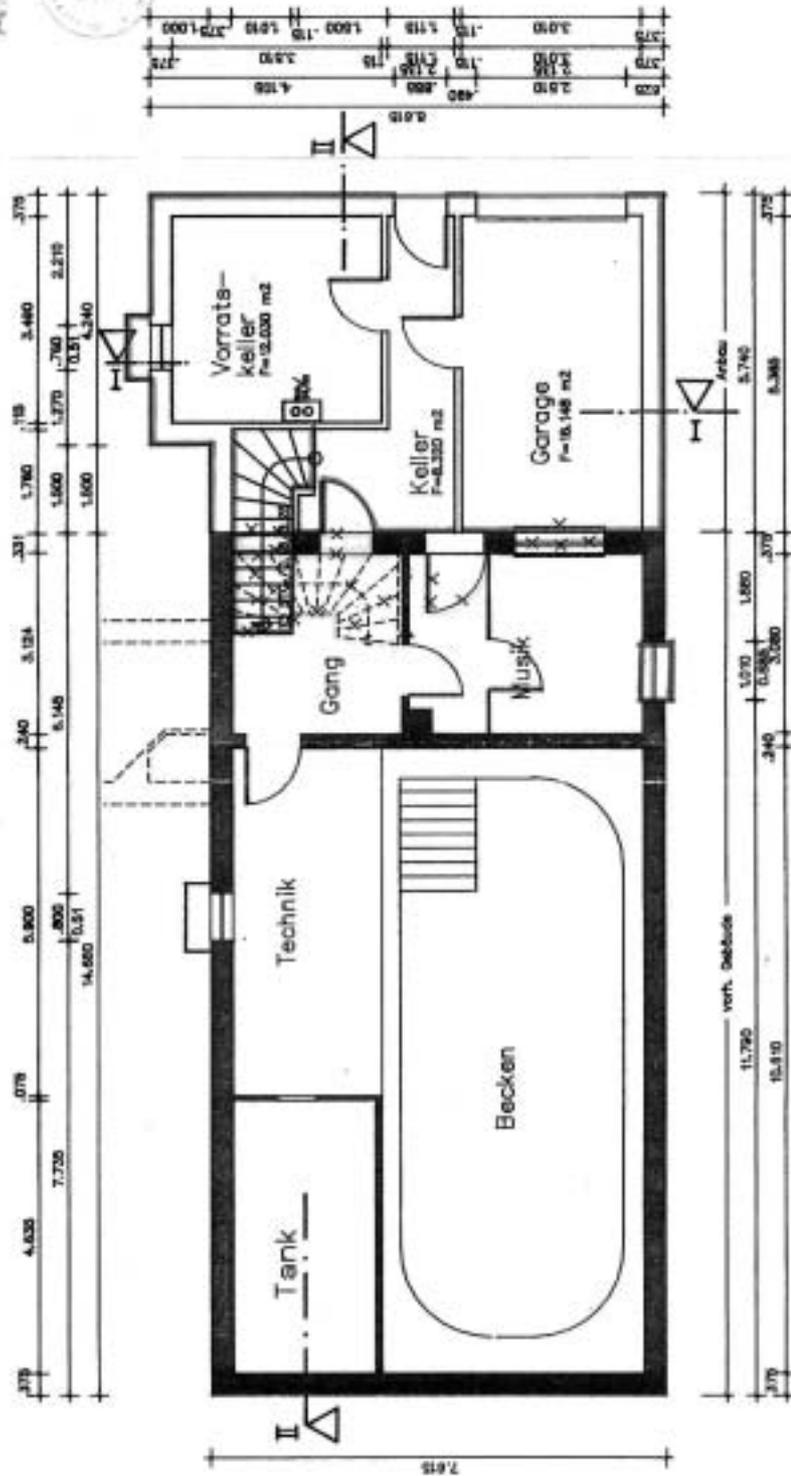


Anlage 6.6, Grundriss Gebäude 1, Erdgeschoß

Anlage 6.7, Grundriss Gebäude 1, Dachgeschoß

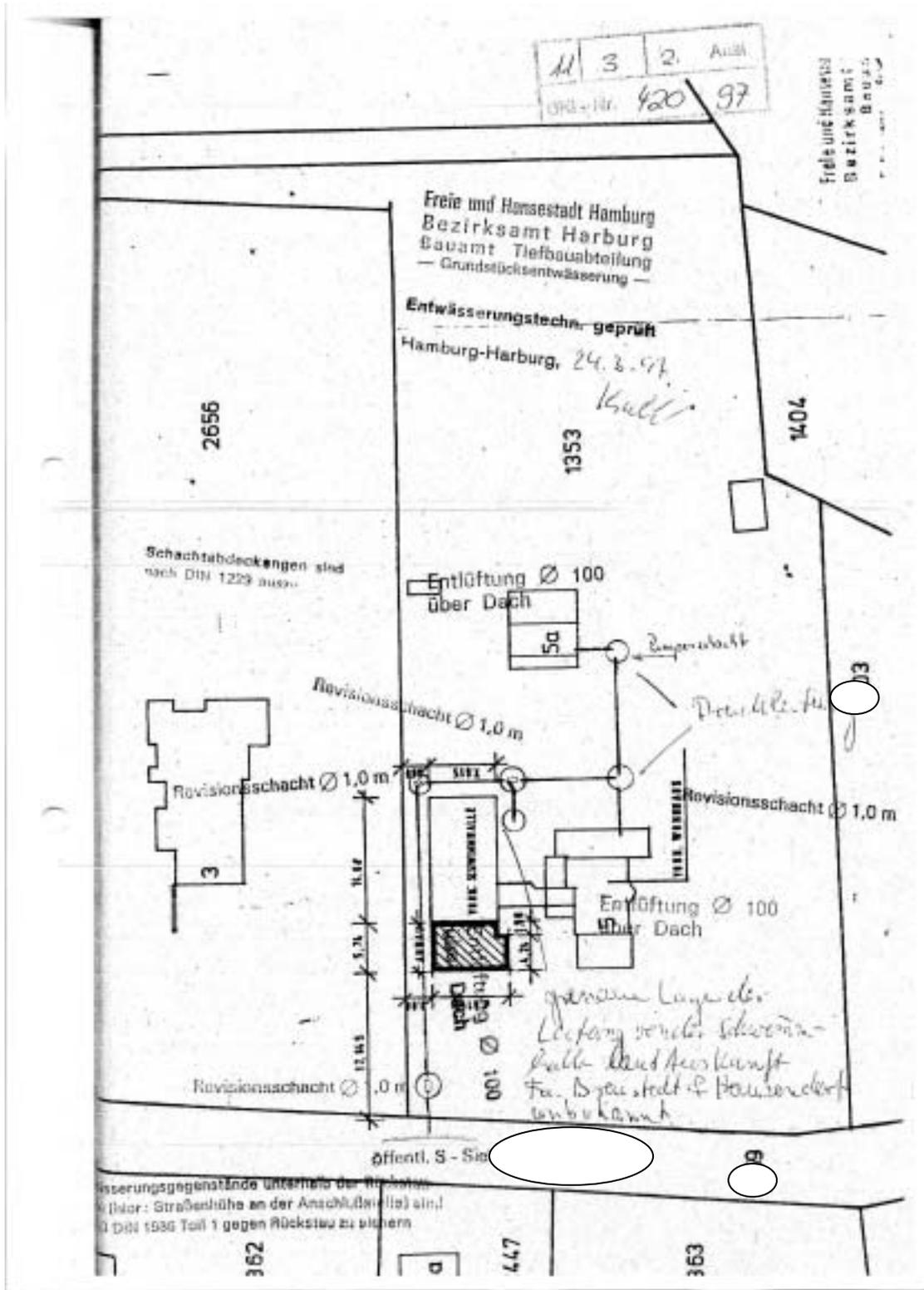
Anlage 6.8, Grundriß Gebäude 2+3, Kellergeschoß

Gen
Antk

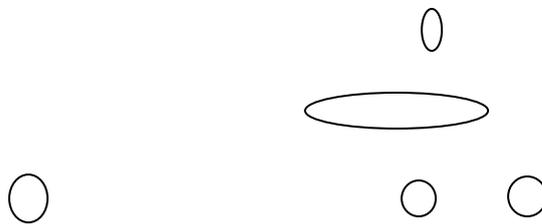


X = ABBRI

Anlage 6.9, Grundriß Gebäude 2+3, Erdgeschoß, Einliegerwohnung und Schwimmbad



Anlage 6.11, Baulastbeschreibung

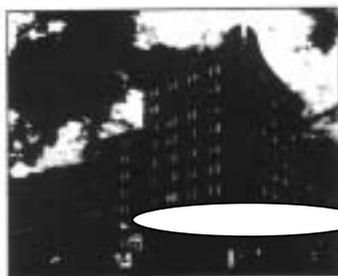


Anlage 6.12: Gesprächsnotiz Gutachterausschuß

01. Oktober 2005

Die Bodenrichtwerte wurden telefonisch beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte, Frau Stelter eingeholt. Danach betragen die Bodenrichtwerte für **b/a-freie** (vollerschlossen) Grundstücke für die Strasse 5:

170 €/m² für Einzelhausbebauung, Richtwertgrundstück 1000m²
195 €/m² für Doppelhäuser, Richtwertgrundstücksgröße 500m²



Der Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

Herausgeber
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg © 2005

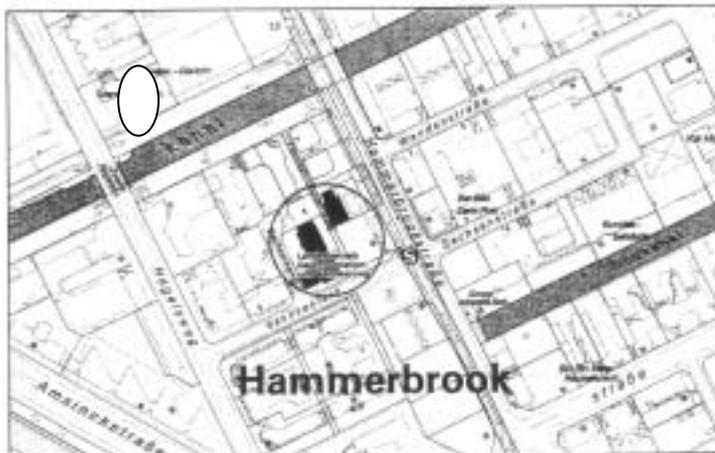
Verwendung und Weiterverbreitung
der in diesem Gutachten
nicht enthaltenen
der Quelle ge...

Gestaltung und Druck
Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

ISBN 3-89907-048-8

Preis: 39,00 Euro
zuzüglich Versandkosten

Hier finden Sie uns



Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Sachsenkamp 4 Postfach 10 05 04
20097 Hamburg 20003 Hamburg

poststelle@gv.hamburg.de
www.geoinfo.hamburg.de

Kundenzentrum

Sachsenfeld 7
20097 Hamburg

Öffnungszeiten:

Montag, Mittwoch und Freitag
8.00 – 13.00 Uhr
Dienstag
8.00 –

Telefon:

Telefax: 040 - 428 26 - 59 60

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Auskunft: 0 90 01 - 88 09 99

Gebühr: 0,24 €/ Min.
+ 12 €/ Auskunft

Sprechzeiten:

Montag – Donnerstag
13.00 – 16.00 Uhr

Besuche nur nach Terminvereinbarung unter o. g. Telefonnummer. Auskünfte im Rahmen von Besuchen sind ebenfalls gebührenpflichtig.

Telefon: 040 - 428 26 - 60 00

Telefax: 040 - 428 26 - 60 09

E-Mail:
gutachterausschu@gv.hamburg.de

Internet:
www.gutachterausschu.hamburg.de

Die Anschriften der Gutachterausschüsse, die an Hamburg angrenzende Landkreise sind auf der hinteren Umschlaginnenseite aufgeführt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn S3 / S31,
Haltestelle Hammerbrook
(Ausgang Sachsenstraße / Süderstraße);
HVV-Bus 112, Hammerbrook / City Süd

Anlage 6.13, Gesprächsnotizen, Bauprüfabteilung Süderelbe

Es wurden Informationen am 12.08.05 und 09.09.05, beim Bauamt Süderelbe, Neugrabener Markt 5, 21149 hamburg, Bauprüfabteilung, Herr Thiedemann zum Grundstück und Gebäuden eingeholt:

Festsetzungen im Bebauungsplan: WR I = W (wohnen, reines), 1 (geschossig), offene Bauweise, GFZ: 0,15, Mindestgrundstücksgröße: 2000 m², Einzel und – Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Baugrenze ca. 15 m gemessen von der Straße Strasse vorhanden

Bebauungsplan: Hausbruch 2

Weitere Auskünfte wurden eingeholt und im Gutachten verwendet über

:
Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken
Baulastauskünfte
Bebaubarkeitsinformationen
Erschließungszustand
Wasserschutzgebiet

Es wurden div.Kopien der vorhandenen Gebäude und sonstige Bauaktenunterlagen gefertigt

Anlage 6.14, Gesprächsnotiz Landesabgabnamt, Frau Gros, LV145, Tel 040 42823-4350

Hinsichtlich der Abgabensituation der Erschließungsbeiträge konnten vom Landesabgabnamt keine konkreten Informationen über die zu erwartenden Kosten erfragt werden. Für die kürzlich erschlossene Straße Strasse 2 steht die Abrechnung der Kosten noch aus. Die Kosten werden aber aufgrund des Ankaufs von Grundstücksteilen durch die FHH, in jüngerer Zeit, zur Herstellung der Wegefläche relativ hoch ausfallen. Ein Umlagebeitrag von 16 €/m², wie in der Straße Altwiedenthaler Höhe, bezeichnete Frau Gros, als schon sehr hoch. Die gerade errechnete Erschließungsbeitragsumlage für den Bredengrund bezeichnete Frau Gros als sehr niedrig, da die FHH bereits seit langer Zeit im Besitz der Wegegrundstücke war.

Es wird deshalb für die Gutachtenerstellung von folgende Situation ausgegangen:

Straße Strasse 2: Die Wegfläche war bis vor kurzem in Privatbesitz, die FHH mußte erhebliche Grundstücksteile in jüngster Zeit erwerben. Es werden deshalb Kosten von 16 €/m² angenommen. Die Kosten für den Sielausbau werden separat berechnet und sind seitens des Landesbetriebs für Stadtentwässerung genau ausgewiesen (s. Gesprächsnotiz , Anlage 15)

Straße Strasse Die Wegefläche ist seit langem in Besitz der FHH. Der Sielausbau ist bereits erfolgt und abgerechnet. Es werden deshalb Kosten von 8 €/m² angenommen.

Im weiteren wurde auf das HWG (Hamburgisches Wegegesetz) verwiesen.

Anlage 6.15, Gesprächsnotiz Tiefbauabteilung Harburg, Herr Scholz, Tel.: 040 42871- 2614

Gemäß den Informationen der Tiefbauabteilung, Abtl. Straßenbau, Herr Scholz, wird die Straße Strasse derzeit überplant um einen endgültigen Ausbau herzustellen. Der Ausbautwurf wird uns ca. Ende Oktober 2005 in Kopie vorliegen. Der Ausbau soll im Frühjahr/ Sommer 2005 begonnen werden. Hinsichtlich der Kosten wurde auf das Landesabgabnamt verwiesen.

Anlage 6.16, Informationen des Landesbetriebs Stadtentwässerung

Antw: Sielbaubeiträge für Forsthöhe und Ulenweg

Subject: Antw: Sielbaubeiträge für [redacted]
From: "Harald Martin" <Harald.Martin@hhse.de>
Date: Mon, 10 Oct 2005 15:03:35 +0200
To: <ziebell@tu-harburg.de>

Hallo Herr Ziebell,
der Sielbaubeitrag für ein Regenwassersiel wird nur erhoben, wenn die
Grundstücke anschließen jedoch nicht bei Versickerung .
Im Weg [redacted] befindet sich nur ein Schmutzwassersiel.
Die angegebenen Beitragssätze stimmen noch und eine Veranlagung der
Grundstücke wird von der Finanzbehörde durchgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Martin

HSE 2211
Harald.Martin@hhse.de
fon +49 40 3498 52211
Hamburger Stadtentwässerung
Banksstraße 4-6 20097 Hamburg
Fax. 040 34 98 52299

||| Ziebell <ziebell@tu-harburg.de> 10/10/05 10:05 >>>
Sehr geehrter Herr Martin,

auf der Homepage werden sie als Ansprechpartner genannt.

Aus der Homepage konnte ich nicht erkennen, ob für ein Regenwassersiel
(wenn in der Strasse vorhanden) Ausbaubeträge von den
Grundstückseigentümern verlangt werden, deren Grundstücke aber nicht
daran angeschlossen sind, weil eine Versickerung auf dem eigenen
Grundstück erfolgt.

Weiterhin möchte ich sie bitten mir mitzuteilen, ob die [redacted] he und
der [redacted] mit einem Regenwassersiel versehen sind und ob dafür
Ausbaubeiträge erhoben werden. Die Höhe bemisst sich wohl aus u.a
Angaben auf Ihrer Homepage:

Der Sielbaubeitrag wird als pauschalierter Einheitssatz pro Meter nach
der besielten Frontlänge des Grundstücks berechnet, wobei für die
einzelnen Sielarten unterschiedliche Beitragssätze gelten.

Sielbaubeitragssätze

- * Schmutzwassersiel: 290 € / m
- * Regenwasser: 210 € / m
- * Doppel- /Mischwassersiel: 360 € / m

Sielanschlussbeitragssätze

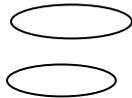
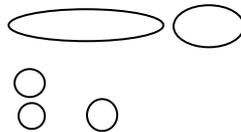
- * Einfache Leitung: 3.345 €
- * Doppelleitung in einer Baugrube (Schmutz- und Regenwasser): 3.875 €

Stimmen die Angaben noch ?

Für eine kurze rasche Antwort wre ich Ihnen danbar.

MFG
Norbert Ziebell

Anlage 6.17 Ausbaubeiträge



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.

Vor der Front  liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben.

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

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

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt Euro 48,00.

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


Groß

Anlage 6.18, Ermittlung des Marktanpassungsfaktors

Der Marktanpassungsfaktor beträgt gemäß Landesamt für Geoinformation und Vermessung für den Süderlebraum $100 \% - 8,2 \% = 91,8 \%$ das entspricht einem Marktanpassungsfaktor von 0,918.

5.2.7 Preisentwicklung

Die in den Abschnitten 5.2.4 und 5.2.5 dargestellten Gesamt- und Quadratmeterpreise hängen wesentlich von der Lage und der Größe der verkauften Grundstücke ab. Zur Ableitung der Preisentwicklung sind die Kauffälle daher in dem Abschnitt 5.2.7 lage- und größenbereinigt.

Zugrunde gelegt wurden hierfür Verkäufe zwischen privaten Parteien ohne Beteiligung der FHH für freistehende Einfamilienhausbauplätze mit und ohne Einliegerwohnung sowie halbe Doppelhäuser.

	Lagequalität				
	Ländliche Lage	Schlechte Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
Hamburg GESAMT	- 8,2 %	+ 18,5 %	- 1,5 %	+ 0,5%	- 14,6 %

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

Zusammen mit der ortsansässigen Maklerfirma abakus –Hamburg-Harburger Immobilien GmbH wurde der aktuelle Grundstückmarkt analysiert. Derzeit herrscht eine überdurchschnittliche Kaufzurückhaltung im gesamten Bereich der Immobilienvermittlung. Aus diesem Grund wurde der **Marktanpassungsfaktor** des Landesamtes für Geoinformation und Vermessung an **die aktuelle Marktsituation** angepaßt und somit auf **0,90** festgelegt

denaffinität, in der Regel ebenerdig mit Schaufenster, z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen wie Frisöre usw., Schalterhallen von Banken, Gastronomie u. Ä. Zum Laden zählen nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die zugehörigen Büro- und Sozialräume sowie Verkaufslager.

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Richtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Richtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Richtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Richtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 1.1.2004 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum und Finkenwerder-Süd.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der Richtwerte

Mäßige Lage:

unteres Drittel der Richtwerte ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der Richtwerte

Gute Lage:

oberes Drittel der Richtwerte ohne die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der Richtwerte

Lageklassen für Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 1. 1. 2004

Schlechte Lage:

bis 143 €/m²

Mäßige Lage:

über 143 €/m² bis 184 €/m²

Mittlere Lage:

über 184 €/m² bis 232 €/m²

Gute Lage:

über 232 €/m² bis 398 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 398 €/m²

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer GFZ86 von 1,0 zum Stand 1. 1. 2004

Schlechte Lage:

bis 277 €/m²

Mäßige Lage:

über 277 €/m² bis 323 €/m²

Mittlere Lage:

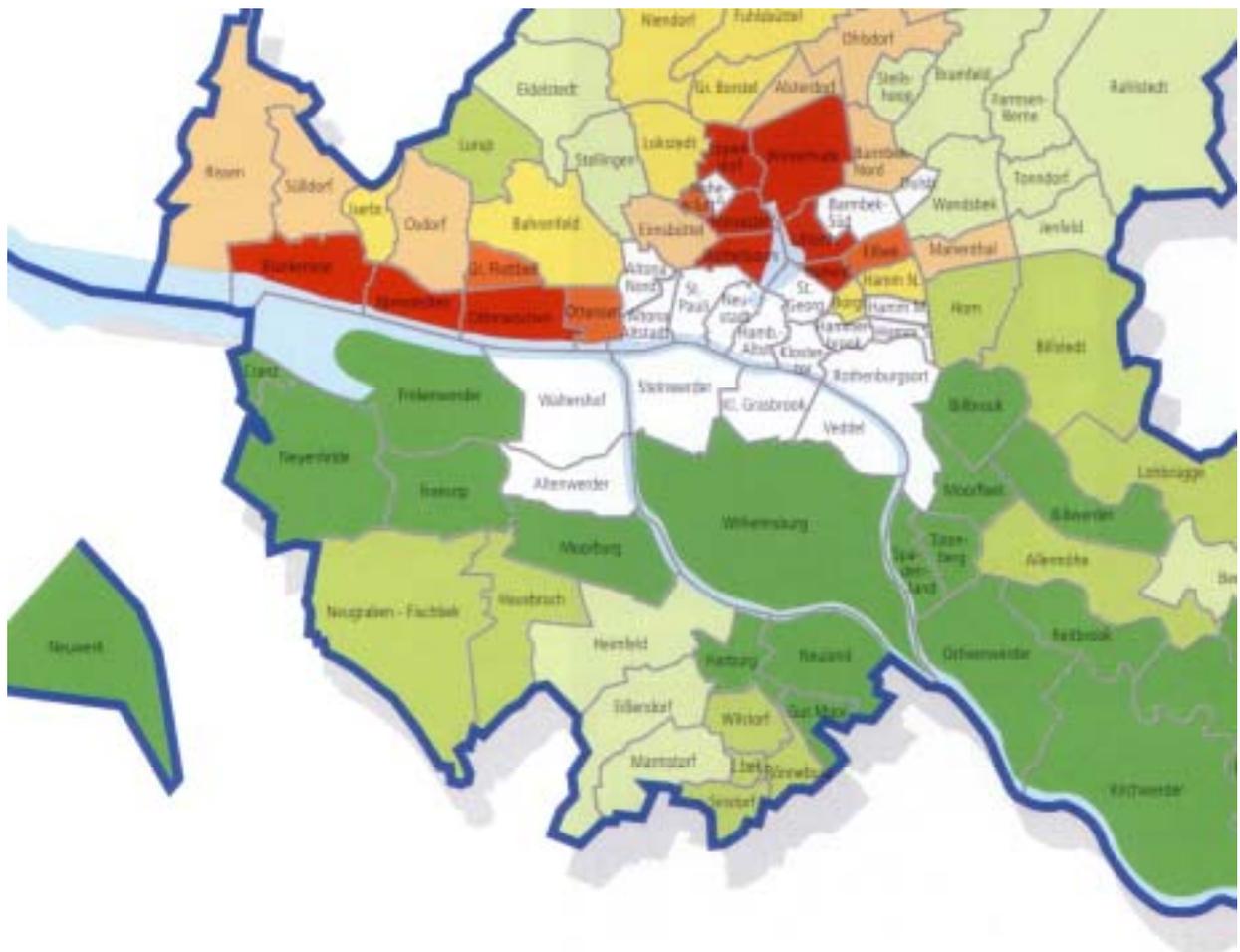
über 323 €/m² bis 400 €/m²

Gute Lage:

über 400 €/m² bis 596 €/m²

Bevorzugte Lage:

über 596 €/m²



Mittel der Richtwerte
in Euro pro Quadratmeter

	bis 144	(bis 50 % des Hamburg-Mittels)
	über 144 bis 202	(50 % – 70 %)
	über 202 bis 260	(70 % – 90 %)
	über 260 bis 317	(90 % – 110 %)
	über 317 bis 433	(110 % – 150 %)
	über 433 bis 578	(150 % – 200 %)
	über 578	(über 200 %)

Stadtteilübersicht

**Bodenrichtwerte pro Quadratmeter
Grundstücksfläche zum 1. 1. 2000**
**Ein- und Zweifamilienhaus-
Grundstücke**

Anlage 6.19, Mietenspiegel

**Mietenspiegel 2003
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO**

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

Behörde für Bau und Verkehr - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2003)

Bauteilklasse/Bezugsfertigkeit		Netto-Kaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)											
		bis 31.12.1918		1.1.1919 - 20.6.1948		21.6.1948 - 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1987	
Ausstattung	Wohnfläche	A	B	C	E	F	G	H	I	K	L	M	
		ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
normale Wohnlage	1 25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert Spanne	-	7,41 5,15 - 8,48	-	6,24 4,64 - 7,96	4,29 2,69 - 5,38 18*	6,03 4,81 - 7,47	6,85 4,66 - 8,30	7,26 5,77 - 8,31	7,80 6,69 - 8,82 12*	8,86 7,49 - 10,10 10*	
	2 41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert Spanne	4,06 3,61 - 4,63 25*	4,82 3,75 - 5,97	6,57 5,12 - 8,17 19*	4,24 3,19 - 5,01 19*	4,13 2,95 - 5,00	5,30 4,61 - 6,14	5,38 4,35 - 6,24	6,85 4,49 - 7,10	7,62 6,17 - 9,07	8,89 6,57 - 11,50	
	3 66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert Spanne	3,31 3,04 - 3,50 10*	4,70 3,64 - 5,54	6,37 5,06 - 7,96	-	5,31 4,28 - 6,36	4,07 3,98 - 4,95 18*	5,11 4,53 - 5,83	5,10 4,35 - 5,75	5,19 4,38 - 6,04	7,01 5,43 - 8,37	8,14 6,52 - 9,52
	4 ab 91 m²	Mittelwert Spanne	-	4,07 3,88 - 5,48 19*	6,15 5,20 - 7,51	-	5,58 4,53 - 6,75	5,82 4,42 - 7,19 25*	5,66 4,79 - 7,12 21*	4,95 4,31 - 5,73	-	-	8,04 6,72 - 9,33 17*
	5 25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert Spanne	-	-	9,83 8,10 - 11,52 22*	-	-	-	6,84 5,03 - 8,48	7,51 5,23 - 9,16	9,43 7,64 - 11,32	-	-
gute Wohnlage	6 41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert Spanne	-	7,29 5,99 - 9,42	5,56 4,92 - 6,75 19*	6,87 5,87 - 8,32	4,63 3,99 - 5,15 19*	5,03 4,51 - 6,66	6,20 5,11 - 7,41	7,59 6,07 - 9,15	9,12 7,43 - 11,11	9,02 8,34 - 10,93	
	7 66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert Spanne	-	6,93 5,68 - 8,59	5,27 4,08 - 6,24 19*	6,45 5,07 - 8,11	4,04 3,47 - 5,01 10*	6,07 5,03 - 7,22	6,66 4,87 - 6,49	8,17 4,16 - 7,88	8,73 7,50 - 10,42	9,11 7,82 - 10,44	
	8 ab 91 m²	Mittelwert Spanne	-	7,00** 5,68 - 8,59	-	6,63** 5,47 - 7,66	-	7,27** 5,64 - 8,95	6,52 4,80 - 7,78	8,42** 6,59 - 10,07	9,21 7,41 - 11,02 23*	10,28** 8,00 - 12,33	
	9 ab 131 m²	Mittelwert Spanne	-	6,50 5,55 - 7,69	-	5,04 5,08 - 6,94	-	7,24 5,69 - 9,81 10*	-	11,39 8,63 - 13,38 18*	-	11,25 7,38 - 15,38 17*	

Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden.
* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.
** Gilt nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 91 m² bis unter 131 m².

Anlage 6.20, Freilegungskosten



Anlage 6.21, Immobilienansichten



Gebäude 1+2+3 Ostansicht



Gebäude 1 Westansicht



Gebäude 1, Freisitz



Gebäude 2+3, Südwestansicht

Gebäude 1 Südansicht



Gebäude 2, Westansicht mit Außenzugang und integrierter Garage



Gebäude 3, Schwimmhalle und Verbindungsflur, Südostansicht



Grundstücksteil A+B, Südwestansicht und Grundstücksteil C, Westansicht



Grundstücksteil C+D



Grundstücksteil D, Zufahrt Strasse 2



Grundstücksteil C, Südostansicht