

**Nr. 24030**

## **Gutachten**

über den

### **Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB)**

für den mit einem Reihenmittelhaus (Wohnung Nr. 4)  
bebauten Grundstücksteil  
(Wohnungseigentum)

**Otto-Brenner-Straße 48**

**21109 Hamburg**

**Aktenzeichen: 616 K 19/23**





## Inhaltsverzeichnis

<b>0. VORANSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 AUFTRAG .....	4
1.2 ORTSBESICHTIGUNG .....	4
1.3 UNTERLAGEN/AUSKÜNFTE .....	5
1.4 BESONDERHEITEN .....	5
<b>2. GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>6</b>
2.1 EIGENTÜMER .....	6
2.2 AMTLICHE BEZEICHNUNG .....	6
2.3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....	7
2.4 ERSCHLIEßUNG.....	8
2.5 AUßENANLAGEN.....	9
2.6 GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN .....	9
2.7 STANDORT .....	11
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE.....</b>	<b>13</b>
3.1 ALLGEMEINES .....	13
3.2 GEBÄUDEÜBERSICHT .....	14
3.3 NUTZUNGSÜBERSICHT .....	15
3.4 BAUBESCHREIBUNG .....	16
<b>4. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>17</b>
4.1 BODENWERTERMITTLUNG.....	19
4.2 SACHWERTVERFAHREN .....	21
4.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (INDIREKT) .....	24
4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	25
<b>5. VERKEHRSWERT / MARKTWERT .....</b>	<b>26</b>
<b>6. KENNDATEN UND BEMERKUNGEN .....</b>	<b>27</b>



**0. VORANSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

Adresse	Otto-Brenner-Straße 48 21109 Hamburg
Amtsgericht	Hamburg-Harburg
Wohnungs-Grundbuch von	Wilhelmsburg
Band / Blatt	210 / 6698
Gemarkung	Wilhelmsburg
Flur	-
Flurstück(e)	7096
Grundstücksgröße	905 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	20/100: 181 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag <sup>1</sup>	30.06.2024
<b>Verkehrswert / Marktwert des Miteigentumsanteils 20/100 zum Wertermittlungstichtag</b>	<b>260.000 €</b>
Bodenwert (am Modellstichtag 01.01.2024)	248.000 €
Sachwert	260.000 €
Vergleichswert	235.000 €
Ertragswert (nicht ermittelt)	- €

<sup>1</sup> Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.



## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg Zwangsversteigerungen- und Zwangsverwaltungssachen Bleicherweg 1 (Haus B) 21073 Hamburg
Beweisbeschluss vom	22.2.2024
Beweisbeschluss	„[...] <b>Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.</b> [...]“
Objektbezeichnung	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Zweck des Auftrags <sup>2</sup>	Verkehrswertermittlung gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 22.02.2024.
Wertermittlungsstichtag	30.06.2024

### 1.2 Ortsbesichtigung

Datum	15.05.2024
Teilnehmer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Miteigentümer</li><li>• Sohn des Miteigentümers</li><li>• Dipl.-Ing. Dieter Gontarski</li><li>• (Büro Gontarski)</li></ul>
Feststellungen/ Besonderheiten	Bei der Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen sowie die Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

<sup>2</sup> Auftragszweck und Gutachtenumfang gemäß Auftragsschreiben. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für oben genannten Zweck gestattet.



### 1.3 Unterlagen/Auskünfte

Zur Verfügung gestellte  
Unterlagen / Auskünfte<sup>3</sup>

- Gerichtsakte (83 Seiten)
- Grundbuchauszug vom 22.02.2024

Beschaffte  
Unterlagen / Auskünfte

- Bauakteneinsicht am 13.06.2024
- Grundakteneinsicht am 22.07.2024
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 29.05.2024
- Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster vom 16.05.2024
- Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06.01.1956
- Bodenrichtwerte (online)
- Marktberichte zum Wertermittlungsstichtag
- Denkmalschutzliste Hamburg, Stand 03.04.2024

Sonstiges

- Schornsteinfeger: Schornsteinfegermeisterin
- Verwalter: Es liegen keine Angaben vor.
- Wohngeld: Es liegen keine Angaben vor.
- Energiepass/  
Energieausweis: Es liegen keine Angaben vor.
- Mieter/Pächter: Eigennutzung
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: Nicht bekannt.
- Gewerbebetrieb: Nicht vorhanden.

Fehlende Unterlagen

- Keine, nach subjektiver gutachterlicher Einschätzung.
- Die vorliegenden Unterlagen und Auskünfte erscheinen nach subjektiver gutachterlicher Einschätzung für die Erstellung des Gutachtens ausreichend.

### 1.4 Besonderheiten

- Keine

<sup>3</sup> Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und erteilte Auskünfte wurden als sog. „zugesicherte Eigenschaften“ übernommen und wurden auftragsgemäß nicht detailliert geprüft, sondern nur überschlägig plausibilisiert. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bez. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.



**2. GRUNDSTÜCK**

**2.1 Eigentümer** Keine Angaben

**2.2 Amtliche Bezeichnung**

Amtsgericht Hamburg-Harburg

Grundbuch von Wilhelmsburg

Band / Blatt 210 / 6698

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
Wilhelmsburg	-	7096	905

Gesamtgröße 905

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug beträgt der Miteigentumsanteil des zu bewertenden Grundstücks an der Gesamtgrundstücksgröße 20/100. Das entspricht einem Grundstücksanteil von 181 m<sup>2</sup>, der der Bewertung zugrunde gelegt wird.



## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### Private Rechte und Lasten

#### Grundbuch Bestandsverzeichnis (auszugsweise):

20/100 Miteigentumsanteil am Grundstück Otto-Brenner-Straße 42, 44, 46, 48, 50, Sophie-Dorothea-Stieg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Reihnhaus Nr. 4 des Aufteilungsplans und weiter verbunden mit dem Recht zur ausschließlichen Nutzung des Kfz.-Stellplatzes Nr. 4 des Aufteilungsplans.

#### Abteilung II (auszugsweise):

Lfd. Nr. 1

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 19/23, ON 33); eingetragen am 09.11.2023.“

Keine weiteren Eintragungen vorhanden.

#### Grundbuch Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden. <sup>4</sup>

#### Nutzungsrecht am Grundstück:

Ausschließliche Nutzung des vor und hinter dem Wohnhaus gelegenen Gartenteils (insgesamt mit Wohnhaus ca. 155 m<sup>2</sup>, siehe Lageplan Anlage 0.2).

#### Nutzungsrecht an der Erschließungsstraße (Flurstück 7097):

Gemäß Aktenlage ist der Eigentümer des Flurstücks 4045 verpflichtet, dem Eigentümer des Flurstücks 7096 (Bewertungsgrundstück) ein volles Mitbenutzungsrecht (Wegerecht) zum Gehen und Fahren einzuräumen (§ 13 des Kaufvertrags vom 09.07.1979, Grundakte Seite 159).

<sup>4</sup> Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung 2. Auflage, Hans Georg Timman, Wolfgang Kleiber, Stand November 2014.



## **Öffentliche Rechte und Lasten**

Baulastenverzeichnis	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 21.11.2023 sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen. Zum Wertermittlungsstichtag werden gleiche Verhältnisse unterstellt.
Entwicklungszustand	Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Baustufenplan Wilhelmsburg mit der Ausweisung:  D → Dauerkleingärten L → Landschaftsschutzgebiet  Die vollständige, ordnungsgemäße, baurechtliche Genehmigung der Liegenschaft und dementsprechende Errichtung wird ebenso wie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Richtlinien vorausgesetzt.
Denkmalschutz	Zum Stand 03.04.2024 kein Denkmalschutz gegeben. Zum Wertermittlungsstichtag werden gleiche Verhältnisse unterstellt.
Werteinfluss	Der Miteigentumsanteil wird in der Wertermittlung berücksichtigt (siehe Abschnitt 4). Aus den weiteren öffentlichen und privaten Rechten und Lasten ist kein messbarer Werteinfluss ableitbar.

## **2.4 Erschließung**

Erschließungszustand	Die zu bewertende Liegenschaft liegt an der Otto-Brenner-Straße und dem Sophie-Dorothea-Stieg (Wohnweg) und wird über einen Privatweg erschlossen (gesichert durch ein Wege-recht auf dem Flurstück 7097, siehe Liegenschaftskarte Anlage 1.1).
Erschließungsbeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge vom 29.05.2024 sind die Otto-Brenner-Straße und der Wohnweg Sophie-Dorothea-Stieg endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben. Vor den Fronten Otto-Brenner-Straße und Sophie-Dorothea-Stieg liegt jeweils ein Schmutzwassersiel. Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.



## 2.5 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Teilweise befestigte Flächen, ansonsten Rasen, Hecken und Büsche.
Versorgungs- und Entwässerungsleitungen	Anschluss an die öffentliche Versorgung und Kanalisation.

## 2.6 Grundstückseigenschaften

Beschaffenheit	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Anlage 1.1) und fällt gartenseitig deutlich ab (der Garten liegt ca. 1 m tiefer als die Terrasse).																						
Immissionen	Übliche und teilw. auch erhöhte Immissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr. Ansonsten waren während der Ortsbesichtigung keine weiteren Immissionen feststellbar.																						
Umgebende Bebauung	Wohnhausbebauung, Sportstudio, Gasthof, Kita, Kirche, Friedhof																						
Verkehrsanbindung	<p><i>PKW</i></p> <table><tr><td>Bundesstraße B75</td><td>rd. 1,5 km</td></tr><tr><td>Autobahn A1</td><td>rd. 1,8 km</td></tr><tr><td>S-Bahnhof Wilhelmsburg</td><td>rd. 2 km</td></tr><tr><td>Bahnhof Hamburg-Harburg</td><td>rd. 5 km</td></tr><tr><td>Hauptbahnhof Hamburg</td><td>rd. 12 km</td></tr><tr><td>Flughafen Hamburg</td><td>rd. 22 km</td></tr></table> <p><i>ÖPNV</i></p> <table><tr><td>Bushaltestelle <i>Karl-Arnold-Ring</i></td><td>rd. 100 m</td></tr><tr><td>S-Bahnhof Wilhelmsburg</td><td>rd. 10 min</td></tr><tr><td>Bahnhof Hamburg-Harburg</td><td>rd. 20 min</td></tr><tr><td>Hamburger Hauptbahnhof</td><td>rd. 20 min</td></tr><tr><td>Flughafen Hamburg</td><td>rd. 55 min</td></tr></table>	Bundesstraße B75	rd. 1,5 km	Autobahn A1	rd. 1,8 km	S-Bahnhof Wilhelmsburg	rd. 2 km	Bahnhof Hamburg-Harburg	rd. 5 km	Hauptbahnhof Hamburg	rd. 12 km	Flughafen Hamburg	rd. 22 km	Bushaltestelle <i>Karl-Arnold-Ring</i>	rd. 100 m	S-Bahnhof Wilhelmsburg	rd. 10 min	Bahnhof Hamburg-Harburg	rd. 20 min	Hamburger Hauptbahnhof	rd. 20 min	Flughafen Hamburg	rd. 55 min
Bundesstraße B75	rd. 1,5 km																						
Autobahn A1	rd. 1,8 km																						
S-Bahnhof Wilhelmsburg	rd. 2 km																						
Bahnhof Hamburg-Harburg	rd. 5 km																						
Hauptbahnhof Hamburg	rd. 12 km																						
Flughafen Hamburg	rd. 22 km																						
Bushaltestelle <i>Karl-Arnold-Ring</i>	rd. 100 m																						
S-Bahnhof Wilhelmsburg	rd. 10 min																						
Bahnhof Hamburg-Harburg	rd. 20 min																						
Hamburger Hauptbahnhof	rd. 20 min																						
Flughafen Hamburg	rd. 55 min																						
Parkmöglichkeiten	Auf dem Grundstück Stellplatz Nr. 4 (Carport) und sehr eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum möglich (Parkbuchten auf der gegenüberliegenden Straßenseite (vierspurige Straße).																						



#### Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte vom 16.05.2024 ist im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag gemäß § 5 HmbBodSchG verzeichnet.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt nur den aktuellen Kenntnisstand der Katasterdaten wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Gelände, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

Hinweise: Das Flurstück 7096 befindet sich in einem Gebiet, in dem organische Weichschichten (Schluff, Torf, Klei) im Untergrund vorhanden sind. In diesen Schichten ist die Bildung von Gasen (Methan und Kohlendioxid) generell wahrscheinlich. Bei Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob Maßnahmen gegen Bodengase erforderlich sind. (Anfrage an die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten -A23 Altlasten Boden/Gas, Flächenrecycling Vorhaben-, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg).

Zum Wertermittlungsstichtag werden gleiche Verhältnisse unterstellt.

#### Kampfmittel

Da keine Auskünfte darüber vorliegen, wird davon ausgegangen, dass kein konkreter Kampfmittelverdacht besteht. In Hamburg besteht jedoch grundsätzlich eine Pflicht zur Kampfmittelsondierung und ggf. -beseitigung bei Bau- und/oder Grabarbeiten. Da es sich um eine grundsätzliche Verpflichtung handelt, ist der Werteinfluss hieraus bereits im Bodenrichtwert enthalten.



## 2.7 Standort

Die **Freie und Hansestadt Hamburg** ist einer der begehrtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. In der zweitgrößten deutschen Stadt leben heute rd. 1,85 Mio. Einwohner. Die privaten Durchschnittseinkommen gehören zu den höchsten aller deutschen Großstädte. Hamburg zählt aber auch zu den dynamischsten europäischen Wirtschaftszentren. Ein beständiger Zuzug hat die Einwohnerzahl kontinuierlich anwachsen lassen. Die Verkehrsanbindung der Hansestadt ist durch Fernstraßen, Bahnlinien, Flughafen und Schiffsverbindungen in alle Welt als „sehr gut“ zu bezeichnen. Als Logistikstandort hat sich der Hamburger Hafen zum Zentrum des Warenverkehrs zwischen Nord- und Osteuropa, Asien, Nord- und Südamerika sowie Afrika entwickelt. Viele internationale Handels- und Logistikunternehmen sind in Hamburg vertreten.

Der Bezirk **Hamburg-Mitte**, welcher sich vom Stadtteil Finkenwerder im Westen bis nach Billstedt im Osten erstreckt, ist das Dienstleistungszentrum der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit 19 Stadtteilen beheimatet der Bezirk die größte Anzahl an Stadtteilen. Neben dem Airbus-Werk Finkenwerder gestalten sich die im Süden gelegenen Stadtteile Finkenwerder, Waltersdorf, Steinwerder und Kleiner Grasbrook vor allem durch Hafenbecken, Kanäle und Elbe, Bahngleise und Autobahnen eher industriell und prägen so den Wirtschaftsraum des Hamburger Hafens. Im Gegensatz zu diesen weitläufigen Gewerbeflächen findet man nördlich der Elbe einen starken Kontrast zwischen urbanem Milieu in St. Pauli und St. Georg, den großen Geschäftsvierteln in der Neu- und Altstadt, und den Top-Lagen in der HafenCity. Diese Stadtteile sind von Touristen am stärksten frequentiert und präsentieren das typische Bild der Stadt Hamburg. Die Wohnviertel der Stadtteile Wilhelmsburg, Billstedt, Hamm und Horn sind von Backsteinbauten aus der Nachkriegszeit durchsetzt. Hammerbrook, Borgfelde und Veddel weisen eine ähnliche Bebauung auf, sind jedoch stärker von Durchgangsstraßen durchzogen mit weniger Wohnhäusern und mehr Gewerbe. Insbesondere die Stadtteile Wilhelmsburg, Veddel und Rothenburgsort unterliegen derzeit einem stetigen Wandel weg von industriellem Hafengebiet hin zu szenigen Wohnstadtteilen. Durch die Bundesstraßen B4, B5 und B75 sowie unter anderem die Autobahnen A1 und A255 sind gute Anschlussmöglichkeiten für regionale und überregionale Ziele gegeben.

### Makrolage

Der Stadtteil **Wilhelmsburg** definiert sich durch die industrielle Prägung im Westen und extrem ländliche Gebiete im Osten. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Hamburg, die dort von 2006 bis 2013 stattfand, wurde der rund 40 Meter hohe ehemalige Deponiehügel zu einem regenerativen Energieberg und versorgt durch Sonnen- und Windenergie rund 4.000 Haushalte mit Strom. Er ist öffentlich zugänglich und bietet einen Blick vom Hafen bis zum Wahrzeichen, dem sog. Hamburger Michel. Ursprünglich geprägt durch die Hafenindustrie, Migration sowie soziale und ethnische Konflikte, weist Wilhelmsburg heute großes Potential auf und gilt als Stadtteil der Zukunft. Wo ehemals



die Reichstraße entlangführte, sollen bis 2025 rund 6.000 neue Wohnungen, Gewerbe, Gastronomie und Hotels entstehen. Insgesamt ist Wilhelmsburg ein junger Stadtteil, rund ein Viertel der Bewohner ist unter 25 Jahre alt. Von einer Gentrifizierung wird die größte Flussinsel Deutschlands eher nicht betroffen sein. Naherholung bietet unter anderem der Insepark, der sich auf dem ehemaligen Gelände der Internationalen Gartenschau befindet und eine Fläche von rund 100 Hektar aufweist. Die Grünanlage wird zudem durch zahlreiche sportliche Aktivitäten aufgewertet. In der ansässigen edel-optics.de-Arena spielen die Bundesliga-Basketballer der Hamburg Towers. Auch das Wasserball-Leistungszentrum befindet sich im Insepark. Durch die S-Bahn-Haltestelle Hamburg-Wilhelmsburg und die Hafenfähre 73 (Anleger: Ernst-August-Schleuse) ist der Anschluss an den Hamburger Stadtkern als gut zu bezeichnen. Der Hamburger Hauptbahnhof ist innerhalb von zehn Minuten erreichbar. In dem Stadtteil befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter neun Grundschulen, vier Stadtteilschulen und ein Gymnasium.

#### Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft liegt an der Otto-Brenner-Straße. Das Wohnhaus wird über einen Privatweg erschlossen. Im Umkreis von 1 km finden sich Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, und Kitas. Naherholung findet sich entlang der Felder und der Elbe sowie z.B. im Naturschutzgebiet Heuckenlock (1,5 km).



### **3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE**

#### **3.1 Allgemeines**

Die zu bewertende Liegenschaft wurde ca. 1980 mit 5 Reihenhäusern bebaut. Das Bewertungsobjekt ist das vorletzte Reihenhaus (Wohnungseigentum Nr. 4) und besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Der darüber liegende, sehr flache Dachraum mit Dachausstieg ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich mit Gäste-WC, Küche und ein Wohn- und Esszimmer mit Austritt zur Terrasse. Aus diesem Raum gelangt man über eine gerade verlaufende Betontreppe ins Dachgeschoss mit drei unterschiedlich großen Schlafzimmern, eines davon ist mit einem ausschließlich von dort begehbarem Wannenbad ("en Suite") ausgestattet. Ein zusätzliches Duschbad und ein Abstellraum werden vom Flur aus erschlossen. Diese Etage verfügt über wenig Dachsträgen.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizungsraum/Waschküche, ein Abstellraum und ein beheizter Kellerraum.

Im Haus besteht einen Höhenversatz im Erdgeschoss (Wohnbereich liegt 2 Stufen höher als der Essbereich) und im Obergeschoss, wodurch auch hier die zwei kleineren Zimmer Richtung Garten 2 Stufen höher liegen als das vordere Schlafzimmer und die beiden Bäder.

Der Eingang zum Haus liegt von der Otto-Brenner-Straße aus gesehen an der rechten Seite (Nordost), die Zuwegung erfolgt über einen Privatweg (gesichertes Wegerecht über Flurstück 7097, siehe Abschnitt 2.3).

Das gesamte Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Zum Bewertungsgrundstück gehört der Grundstücksteil D (Wohnung Nr. 4, siehe Anlage 0.2). Die südwestlich gelegene Terrasse ist zu den Nachbarn mit Sichtschutzelementen versehen. Im Anschluss an die Terrasse grenzt ein Beet mit einem großen Baum und weiterem Bewuchs, das den Übergang zu der etwa 1 m tiefer liegenden Gartenfläche bildet. Die rückwärtige Grundstücksgrenze zum Wohnweg Sophie-Dorothea-Stieg bildet ein Sichtschutzzaun, auf dessen Rückseite befindet sich eine Hecke. Zu Haus Nr. 46 befindet sich ein rd. 90 cm hoher Gartenzaun mit Gartentor, zu Haus Nr. 50 ist zurzeit keine Abgrenzung vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befinden sich Haus und Außenanlagen in einem mittelmäßigen Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr. Gemäß Aussagen des Eigentümers wurden außer der Erneuerung des Gäste-WCs im Erdgeschoss keine Modernisierungen vorgenommen.

Schäden, die bei der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden (siehe auch Fotos Anlage 2, Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Eingangspodest vor der Haustür ist abgesackt
- Terrasse hinter dem Haus ist abgesackt
- Starke Feuchtigkeitsspuren im Kellergeschoss
- Defekte Markise und defektes Außenrollo (Wohnzimmer)
- Instandhaltungsstau am Carport

Es liegen keine Angaben über Wohngeld, Rücklagen o.ä. der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Daher wird für die Behebung der o.g. Schäden grob überschlägig eine Instandsetzungspauschale von 25.000 € geschätzt und zum Ansatz gebracht (rd. 100 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Bei der Schätzung handelt es sich um einen Abschlag, wie ein Käufer den augenscheinlichen Instandsetzungsbedarf ansetzen würde. Die tatsächlichen Instandsetzungskosten können hiervon erheblich abweichen.



### 3.2 Gebäudeübersicht

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt (siehe Anlage 0.1). Die Angaben sind hinreichend genau und können als Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Zeichnungen mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Bei der Ausarbeitung der Wertermittlung wurden nach subjektiver, gutachterlicher Einschätzung keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Pos.	Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss <sup>5</sup>	Bruttogrundfläche BGF ca. [m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	Gesamtnutzungsdauer GND <sup>6</sup> [Jahre]	Restnutzungsdauer RND <sup>7</sup> [Jahre]
1	Reihenmittelhaus	K, E, D	258	1980	80	35
2						
3						
4						
5						
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>			<b>258</b>			

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird anhand der Feststellungen zum Gebäudezustand und Ausstattungsstandard (siehe Abschnitt 3.1) durch Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung, unter Einbeziehung des Ursprungbaujahres und der vorgelegten Auskünfte zu den baulichen Anlagen sowie in Anlehnung<sup>8</sup> an das Berechnungsmodell gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 und sachverständiger Einschätzung auf rd. 35 Jahre geschätzt.

<sup>5</sup> K = Kellergeschoss, E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss

<sup>6</sup> Für die Ermittlung des Verkehrswertanteils baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung. Es handelt sich hierbei um die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung). Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

<sup>7</sup> Als Restnutzungsdauer (RND) wird die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach den am Wertermittlungsstichtag gegebenen Verhältnissen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgeblich sind die jeweiligen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich anhand der Feststellungen zum Gebäudezustand und Ausstattungsstandard durch Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und unter Einbeziehung des Ursprungbaujahres. Grundsätzlich ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Bei modernisierten Wohngebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Demnach ist eine modifizierte (verlängerte) Restnutzungsdauer anzusetzen, die sich aus ggf. durchgeführten Modernisierungen gemäß Berechnungsmodell der Sachwertrichtlinie bzw. des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der sachverständigen Würdigung der vorliegenden Objekteigenschaften ergibt.

<sup>8</sup> Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung stehen (noch) nicht alle notwendigen Daten für eine exakte Ableitung nach ImmoWertV 2021 zur Verfügung, weshalb auf eine gutachterliche Anlehnung an die aktuelle Wertermittlungsverordnung zurückgegriffen werden muss.



### 3.3 Nutzungsübersicht

Die tatsächlichen Flächen, die in der Wohn-/Nutzflächenberechnung Anlage 0.3 für Haus D (Bewertungsobjekt) angegeben werden, entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Das Gebäude ist im Kellergeschoss entgegen der ursprünglichen Planung *ohne Patio* errichtet worden. Daher entfällt das im Kellergeschoss ehemals vorgesehene Zimmer (stattdessen Nutzfläche), und die Fläche im Erdgeschoss muss noch um die anteilige Terrassenfläche ergänzt werden. Die in der Berechnung Anlage 0.3 Objekt D angegebene Wohnfläche von 137,91 m<sup>2</sup> ist demnach für das Bewertungsobjekt nicht zutreffend.

#### Gutachterlich angesetzte Wohn-/Nutzflächen, Herleitung aus den Angaben Anlage 0.3

Kellergeschoss, Fläche wie Haus B, C	50,04 m <sup>2</sup>	(Anlage 0.3.3)
Erdgeschoss: Fläche wie Haus A – C	59,06 m <sup>2</sup>	(Anlage 0.3.2)
Dachgeschoss: Fläche Haus D	55,11 m <sup>2</sup>	(Anlage 0.3.1)

**Summe Wohnfläche<sup>9</sup>** **rd. 114 m<sup>2</sup>**

**Summe Nutzfläche** **rd. 50 m<sup>2</sup>**

Eine Prüfung erfolgte überschlägig anhand eines Wohn-/Nutzflächenfaktors über die Bruttogrundfläche<sup>10</sup>:

$$\text{Wohn-/Nutzfläche} / \text{Bruttogrundfläche} = \text{rd. } 164 \text{ m}^2 / \text{rd. } 258 \text{ m}^2 = 0,64.$$

Die angegebenen Flächen scheinen plausibel und werden weiter zum Ansatz gebracht.

Pos.	Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzung	WNFL / Anzahl Stellpl.
1	Reihenmittelhaus	E, D	Wohnen	114,00
		K	Nutzfläche	50,00
2	Carport	E	Parken	1,00
3				
4				
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>				<b>164,00</b>
<b>Summe [Stellpl.]</b>				<b>1,00</b>

<sup>9</sup> Wohnfläche gemäß Teilungserklärung vom 22.11.1979: ca. 113,5 m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Als Wohn-/Nutzflächenfaktor wird das Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche eines Gebäudes zu seiner Bruttogrundfläche definiert. Die Höhe des Wohn-/Nutzflächenfaktors ist von der Nutzungsart, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudetiefe und der Bauweise abhängig (die Bruttogrundfläche wird um die nicht anrechenbaren Grundflächen wie z. B. Mauerwerk, Verkehrsflächen, usw. reduziert). Gemäß Fachliteratur liegen die Wohn-/Nutzflächenfaktoren in einer Spanne von 62 - 88 %.



### 3.4 Baubeschreibung

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben, wie sie bei der Ortsbesichtigung in den besichtigten Bereichen vorgefunden wurden. Für nicht einsehbare Bauteile beruhen die Beschreibungen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen, die für die Bauart und das Baujahr als typisch gelten. Hierfür wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Die Besichtigung des Objektes erfolgte im auftragsgemäßen Umfang.

#### Reihenmittelhaus (Pos. 1)

Bauweise	Massiv
Zweckbestimmung	Wohnen

#### Rohbau

Tragkonstruktion	Mauerwerk
Fundamente	Einzel-/Streifenfundamente, Pfahlgründung (gemäß Bauakte)
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Stahlbeton
Treppen	(Stahl-)Beton mit Holzhandlauf, Einschubtreppe zum Dachboden (keine Stehhöhe)
Dachkonstruktion/-deckung	Flaches Satteldach mit Betonpfanneneindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre in Zink

#### Ausbau

Fassade	Verblendmauerwerk
Innenputz/Wandverkleidungen	Putz, Fliesen, Tapeten
Fußböden	Schwimmender Estrich, Fliesen, Laminat
Deckenverkleidungen	Putz, KG teil. Holzverkleidung, ansonsten Tapeten
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren
Heizung	Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen	Sämtliche vorhanden
Sanitäre Einrichtungen	Gäste-WC, Duschbad, Wannenbad
Elektroleitungen	Baualters Standard
Sonstige Ausstattung	Markise (defekt), Einbauküche, Rollläden (manuell)

#### Sonstige technische Anlagen

-

#### Gebäudetechnische Beurteilung

Bauzustand	Mittelmäßiger Zustand, Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr
Baumängel / Bauschäden	Siehe Abschnitt 3.1
Grundrisslösung	Funktional
Raumhöhen	Siehe Anlage 0.1.3



#### 4. WERTERMITTLUNG

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind gegenwärtig hauptsächlich drei verschiedene normierte Verfahren üblich:

Vergleichswertverfahren  
Ertragswertverfahren  
Sachwertverfahren

Objekte, die am Markt vorwiegend nach Substanzwertaspekten gehandelt werden, sind vornehmlich nach dem

Sachwertverfahren

zu werten; zur Kontrolle können das Ertragswertverfahren und/oder das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Objekte, die am Immobilienmarkt regelmäßig nach Renditeaspekten gehandelt werden, sind vornehmlich nach dem

Ertragswertverfahren

zu werten; zur Kontrolle können das Sachwertverfahren und/oder das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Der *Bodenwert* ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im *Sachwertverfahren* wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann hier außerdem noch zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („boGs“) des Wertermittlungsobjekts.

Im *Ertragswertverfahren* wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträ-



gen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht bei Anwendung eines angepassten Liegenschaftszinssatzes in der Regel dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („boGs“) des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren oder
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Im *Vergleichswertverfahren* wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht bei Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („boGs“) des Wertermittlungsobjekts.

Der Wertermittlung werden die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung zugrunde gelegt.

**Hinweis:** Die ImmoWertV 2021, die für die Erstellung aller Gutachten ab dem 01.01.2022 verbindlich zur Anwendung kommen muss, schreibt in vielen Bereichen eine streng modellkonforme Ableitung und Anwendung von Bewertungsparametern vor. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Gutachtens (01.08.2024) liegen noch nicht für alle Bereiche der Bewertung entsprechende Daten der zuständigen Gutachterausschüsse vor. Es werden daher diesbezüglich gutachterlich plausible Annahmen getroffen, für deren Richtigkeit das Büro Gontarski keine Garantie und/oder Haftung übernehmen kann. Sollten im Nachgang Marktdaten oder Berechnungsparameter veröffentlicht werden, die nicht deckungsgleich zu den gutachterlichen Annahmen sind, so könnten sich hieraus unter Umständen abweichende Verkehrswerte ergeben.



#### 4.1 Bodenwertermittlung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Hamburg (Größe = 650 m <sup>2</sup> )	299 €/m <sup>2</sup>
Richtwertlage	Otto-Brenner-Straße 28 ca.
Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzelhäuser)
Lage zur Straße	Hinterlage (in 2. Reihe durch Wegerecht erschlossen)
Gebäudestellung	Reihenmittelhaus
Stichtag	01.01.2024

Umrechnung<sup>11</sup> auf die tatsächliche Größe (905 m<sup>2</sup>) mit dem zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Richtwert:

$$299 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,027}{1,120} = 274 \text{ €/m}^2$$

#### Objektspezifische Zu- und/oder Abschläge zum Bodenrichtwert

##### Zu-/Abschlag wegen konjunktureller Entwicklung:

Konjunkturelle Zu- oder Abschläge werden im Sachwert- bzw. Vergleichswertfaktor berücksichtigt.

- €/m<sup>2</sup>

##### Zu- oder Abschläge wegen sonstiger Merkmale:

Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Anhaltspunkte für weitere Zu- oder Abschläge vor.

- €/m<sup>2</sup>

Summe Zu- und Abschläge

- €/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (BRW)  
am Modellstichtag

274 €/m<sup>2</sup>

<sup>11</sup> Umrechnungsfaktoren gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg.



Bodenwertberechnung

<b>Baulandqualität</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>BRW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert</b>
Gebäude- und Freifläche	905	274	247.970 €
Hinterland			0 €
Sonstige Flächen			0 €
Vorläufiger Bodenwert der ertragswertrelevanten Flächen			247.970 €
Vorläufiger Bodenwert zusätzlicher Grundstücksflächen			0 €
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>			<b><u>247.970 €</u></b>
zusätzliche Marktanpassung			
<b>Marktangepasster vorläufiger Bodenwert</b>			<b><u>247.970 €</u></b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("boGs")			
Keine			0 €
Rundung			30 €
<b>Bodenwert am Modellstichtag <sup>12</sup></b>			<b>248.000 €</b>
20/100 Miteigentumsanteil			49.600 €

<sup>12</sup> Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den Modellstichtag (in der Regel der Stichtag, auf den sich der Aktualisierungsfaktor bezieht, vergl. IMB HH 2024 Seite 91).



## 4.2 Sachwertverfahren

Die Anwendung des Sachwertverfahrens erfolgt in Anlehnung<sup>13</sup> an die ImmoWertV 2021. Die Bewertungsparameter werden systemkonform zu den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt und die entsprechend abgeleiteten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Die Herstellungskosten werden auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Baupreisindex für Wohngebäude (Modellstichtag)	01.01.2024	180
Indexbasis	2010	100,0
Alterswertminderung	linear	

Pos.	Gebäude / Gebäudeteil Nebenteile In Anlehnung an NHK 2010 Standardstufe 2,3; Typ 3.01	Menge BGF [m <sup>2</sup> ]	Wert je Einheit <sup>14</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	Herstellungs- kosten [€]	Alters- wertminderung [%] [€]	Zeitwert [€]	
1	Reihenmittelhaus	258	1.160	299.280	56,3	168.495	130.785
2							
3							
4							
5							
	Zwischensumme	258		299.280		168.495	130.785
	Baupreisindexierung	180		<u>538.704</u>			<u>235.413</u>
	Außenanlagen <sup>15</sup>			<u>538.704</u>			<u>235.413</u>
	Rundung						<u>-413</u>
	<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>						<b>235.000</b>
	<b>Grundstückssachwert</b>						
	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (= Bodenwert)						49.600
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)						<u>235.000</u>
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>						<b>284.600</b>

<sup>13</sup> Gemäß ImmoWertV 2021 ist die Anwendung eines sog. Regionalfaktors im Sachwertverfahren verpflichtend. Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinien und der Berechnungssystemvorgaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Im hier verwendeten Kostenkennwert wurde bereits ein Regionalfaktor von 1,75 gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg berücksichtigt. Es wird gutachterlich angenommen, dass innerhalb Hamburgs keine Regionalfaktoren benötigt werden, um Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen (mit Ausnahme der Insel Neuwerk) auszugleichen. Ferner wird angenommen, dass bei der Ableitung der Sachwertfaktoren entsprechende Einflüsse bereits berücksichtigt waren und sind.

<sup>14</sup> Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinien und der Berechnungssystemvorgaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

<sup>15</sup> Kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.



Übertrag: **Vorläufiger Sachwert**

284.600 €

**Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwertes immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Das tatsächliche Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktoren bestimmen. Die vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen Sachwertfaktoren sind objektspezifisch sachverständig anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 für Einfamilienhäuser eine Berechnungsformel für die Zielgröße „Sachwertfaktor (SWF)“ an. Demnach gilt (siehe hierzu auch Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 S. 119 ff):

SWF-Konstante	0,788
x Lagefaktor	0,863
x Sachwerthöhenfaktor	1,515
x Bodenwertanteilsfaktor	0,768
x Grundstücksgroßenfaktor	1,146
x Baujahresfaktor	1,000
x Restnutzungsdauerfaktor	1,020
x Kellerfaktor	1,054
x Wohnflächenfaktor	1,129
x Modernisierungsfaktor	0,973
x Ecklagefaktor	1,000
x Wohnungszahlfaktor	1,000
x Einbauküchenfaktor	1,049
x Dachfaktor	1,000
x Fußbodenheizungsfaktor	1,000
x Solarenergiefaktor	1,000
x Wärmepumpenfaktor	1,000
x Stellungsfaktor (Reihenmittelhaus)	0,998
x Stadtteilmfaktor (Wilhelmsburg)	1,093
x Aktualisierungsfaktor (1.1.2024)	0,971
	<b>= 1,190</b>

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwert beträgt ± 18 %.

Aufgrund der Grundstückslage, der aktuellen Marktentwicklung (deutlicher Abwärtstrend auf dem Immobilienmarkt) und der sonstigen Objekteigenschaften (energetisch nachteiliges Objekt) wird der Sachwertfaktor am unteren Rand der Spanne liegend auf 1,00 geschätzt.

284.600 €

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 284.600 € x 1,00 =**

**284.600 €**



Übertrag: Marktangepasster vorläufiger Sachwert 284.600 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boGs“)**

Pauschaler Sicherheitsabschlag für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 3.1)	rd.	-25.000 €
Keine weiteren		- €
Rundung <sup>16</sup>		400 €
<b>Sachwert</b>		<b>260.000 €</b>

<sup>16</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg empfiehlt eine Rundung auf zwei bis drei führende Stellen.



### 4.3 Vergleichswertverfahren (indirekt)

Die für das Vergleichswertverfahren erforderliche ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten liegt selten vor. Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Berechnung des Gebädefaktors für Einfamilienhäuser angegeben.

„GF = Gebädefaktor = vorläufiger Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche“:

GF [€/m <sup>2</sup> ] =	5.355 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	* Lagefaktor	0,590
	* Altersfaktor	1,000
	* Baujahresfaktor	0,966
	* Grundstücksgößenfaktor	0,938
	* Kellerfaktor	1,042
	* Garagenfaktor	1,000
	* Wohnflächenfaktor (rd. 114 m <sup>2</sup> )	1,009
	* Standardstufenfaktor (Stufe 2,3)	0,964
	* Ecklagefaktor	1,000
	* Wohnungszahlfaktor	1,000
	* Einbauküchenfaktor	1,030
	* Geschossfaktor	1,000
	* Fußbodenheizungsfaktor	1,000
	* Solarenergiefaktor	1,000
	* Rechtsformfaktor (Sondereigent. Reihenhaus)	0,971
	* Stellungsfaktor (Reihenmittelhaus)	0,827
	* Stadtteilmfaktor (Wilhelmsburg)	1,079
	* Aktualisierungsfaktor (01.01.2024)	1,009

**Gebädefaktor** = **2.613 €/m<sup>2</sup>**

#### Vorläufiger Vergleichswert

Wohnfläche x Gebädefaktor (114,00 m<sup>2</sup> x 2.613 €/m<sup>2</sup>) = 297.882 €

#### Marktanpassung

Konjunktureller Abschlag<sup>17</sup> (rd. 3 %) rd. -8.936 €

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** **288.946 €**

<sup>17</sup> In den Jahren 2010 – 2021 ist der Preisindex gemäß Immobilienmarktbericht Hamburg zwischen 5 % und 12 % gestiegen. Vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 ist der Preisindex halbjährlich im Durchschnitt um 5,5 % gesunken. Da ein weiterer Preisabfall zu erwarten ist, wird für die Kaufpreisentwicklung zum Wertermittlungstichtag ein konjunktureller Abschlag von 3 % berücksichtigt.



Übertrag: Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 288.946 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Pauschaler Sicherheitsabschlag für notwendige Instandset-  
zungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 3.1) rd. -25.000 €

Rd. 10 % Pauschalabschlag für energetisch nachteiliges Objekt rd. -29.000 €

Keine weiteren - €

Rundung<sup>18</sup> -206 €

**Marktangepasster Vergleichswert 235.000 €**

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:  
Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der Immo-WertV 2021, Carport, Stellplatz,  
Pfeifenstiel, Wegerecht, Endenergiebedarf, Wärmepumpe

**4.4 Ertragswertverfahren**

Ertragswerte werden in der Regel nur dann ausgewiesen, wenn die Renditeorientierung einer Im-  
mobilie oder eines Grundstücks im Vordergrund steht. Für das Bewertungsgrundstück sind diesbe-  
züglich keine Parameter bekannt. Eine Ertragswertermittlung entfällt daher.

<sup>18</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg empfiehlt eine Rundung auf zwei bis drei führende Stellen.



## 5. VERKEHRSWERT / MARKTWERT

Grundlage des Verkehrs- / Marktwertes: Sachwert 260.000 €

### Verwertungsabhängiges Gesamturteil

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 (Reihenmittelhaus) und dem Recht der ausschließlichen Nutzung des Carportstellplatzes Nr. 4. Es liegt in „4. Reihe“ einer viel befahrenen Straße. Direkt hinter dem Grundstück liegen ein Sportstudio und ein Gasthof. Die Parkplätze zu diesen Gebäuden führen direkt am Bewertungsobjekt vorbei.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem mäßigen Instandhaltungszustand mit Instandsetzungsbedarf vor allem im Bereich des Eingangs, der Terrasse und des Kellers, die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr.

Für das gesamte Objekt ist mit einer eingeschränkten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu rechnen.

**Verkehrswert / Marktwert**

**260.000 €**



## 6. KENNDATEN UND BEMERKUNGEN

### Kennzahlen

Der Verkehrswert / Marktwert von 260.000 € entspricht

95,38	% Bodenwertanteil am Verkehrswert	(260.000 €)
2.281	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	(ca. 114 m <sup>2</sup> )

Der Verkehrswert / Marktwert von 285.000 € im instandgesetzten Zustand

87,02	% Bodenwertanteil am Verkehrswert	(285.000 €)
2.500	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	(ca. 114 m <sup>2</sup> )

### Kennzahlen gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2024 (Auswertung aus dem Jahr 2023)

#### Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche

Mittelreihenhäuser, Lageklasse gem. Immobilienmarktbericht 2024 „schlechte Lage“<sup>19</sup>

Baujahre	1980 bis 1989	1960 bis 1979
Anzahl	(0 Häuser)	(3 Häuser)
Mittelwert	-	3.250 €/m <sup>2</sup>
Spanne	-	2.576 €/m <sup>2</sup> bis 4.175 €/m <sup>2</sup>

Mittelreihenhäuser, Lageklasse gem. Immobilienmarktbericht 2024 „mäßige Lage“

Baujahre	1980 bis 1989
Anzahl	(3 Häuser)
Mittelwert	3.519 €/m <sup>2</sup>
Spanne	2.797 €/m <sup>2</sup> bis 4.712 €/m <sup>2</sup>

Das Wertermittlungsobjekt liegt im instandgesetzten Zustand im unteren Bereich der marktüblichen Spannen, was aufgrund der Objekteigenschaften (Mittelreihenhaus, kein Volleigentum, kleines Grundstück) plausibel erscheint.

<sup>19</sup> Die Definition der Lageklassen für Einfamilienhäuser erfolgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (vgl. Immobilienmarktbericht 2024) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für 1.000 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhausbauplätze. Demnach gilt für die „Schlechte Lage“ ein BRW von 56 bis 480 €/m<sup>2</sup>, für die „Mäßige Lage“ von 490 bis 680 €/m<sup>2</sup>, für die „Mittlere Lage“ von 690 bis 990 €/m<sup>2</sup>, für die „Gute Lage“ von 1.000 bis 1.900 €/m<sup>2</sup> und für die „Bevorzugte Lage“ von 1.950 bis 12.500 €/m<sup>2</sup>. Gemäß Auskunft aus dem BORIS-Portal lag der entsprechend normierte Bodenrichtwert zum 01.01.2022 im Bereich des Bewertungsobjekts bei rd. 350 €/m<sup>2</sup>. Die Lageklasse wird demnach mit „schlechte Lage“ ausgewiesen.



### **Erläuterungen des Werteeinflusses**

Durch grundbuchliche Belastungen: Keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 15.05.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Hamburg, den 01.08.2024

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski



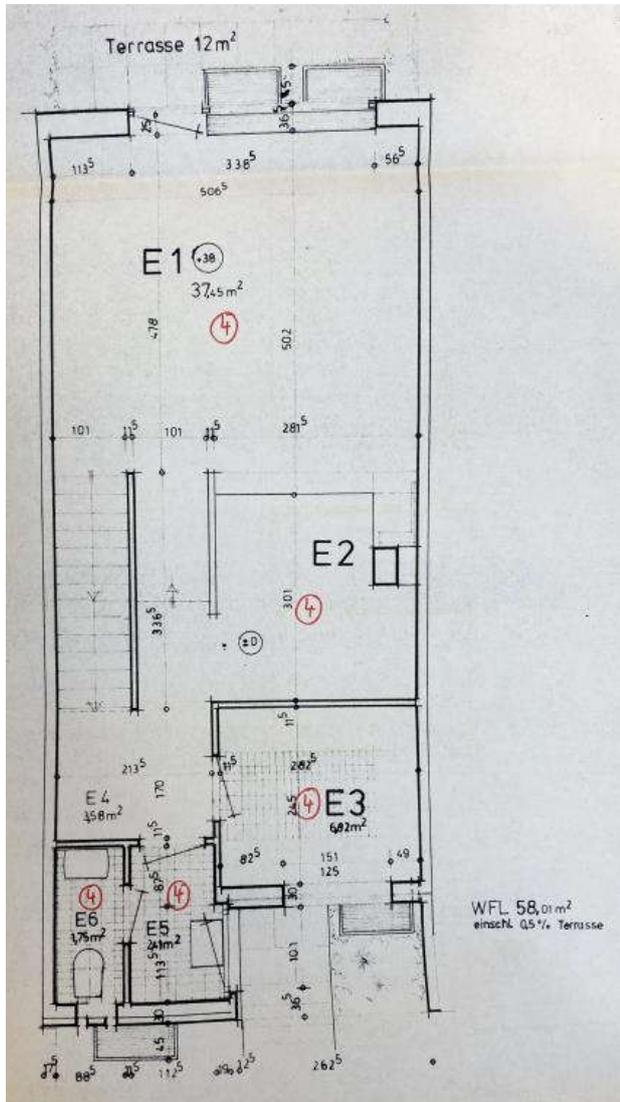


## Verzeichnis der Anlagen

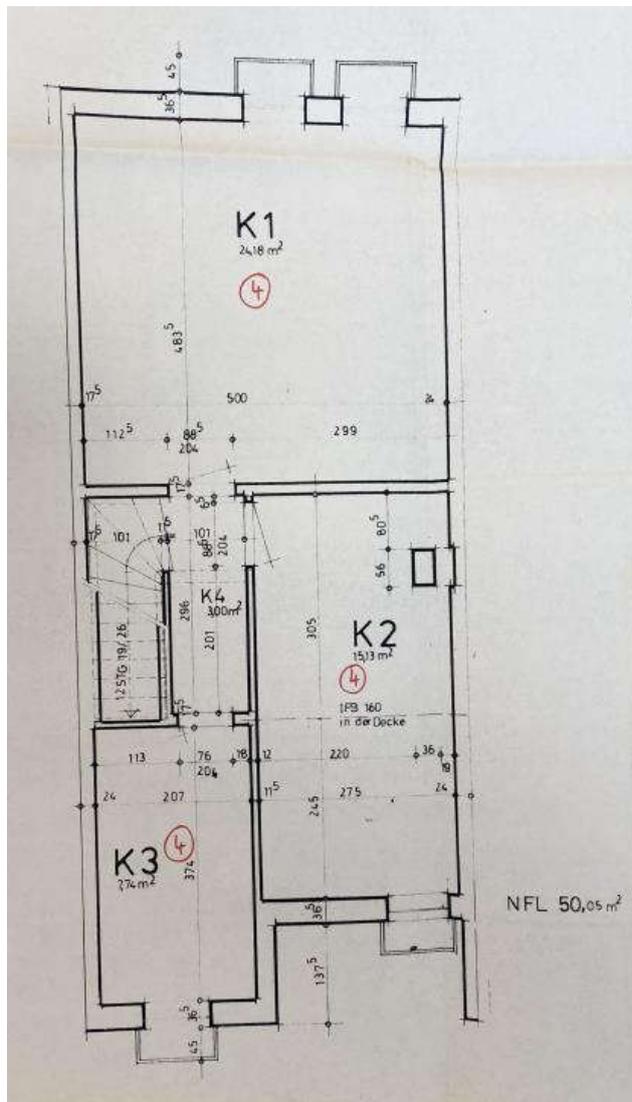
- 0 SONDERSEITEN**
  - 0.1 GEBÄUDEZEICHNUNGEN
  - 0.2 LAGEPLAN
  - 0.3 WOHN-/NUTZFLÄCHEN GEMÄß AKTENLAGE
  
- 1 KARTENMATERIAL**
  - 1.1 LIEGENSCHAFTSKARTE / POSITIONSPLAN
  - 1.2 STADTPLANAUSSCHNITT
  - 1.3 LANDKARTENAUSSCHNITT
  
- 2 BRUTTOGRUNDFLÄCHE, FOTOS**
  - 2.1 REIHENMITTELHAUS

**Grundrisse – Erdgeschoss / Kellergeschoss**

**Anlage 0.1.1**



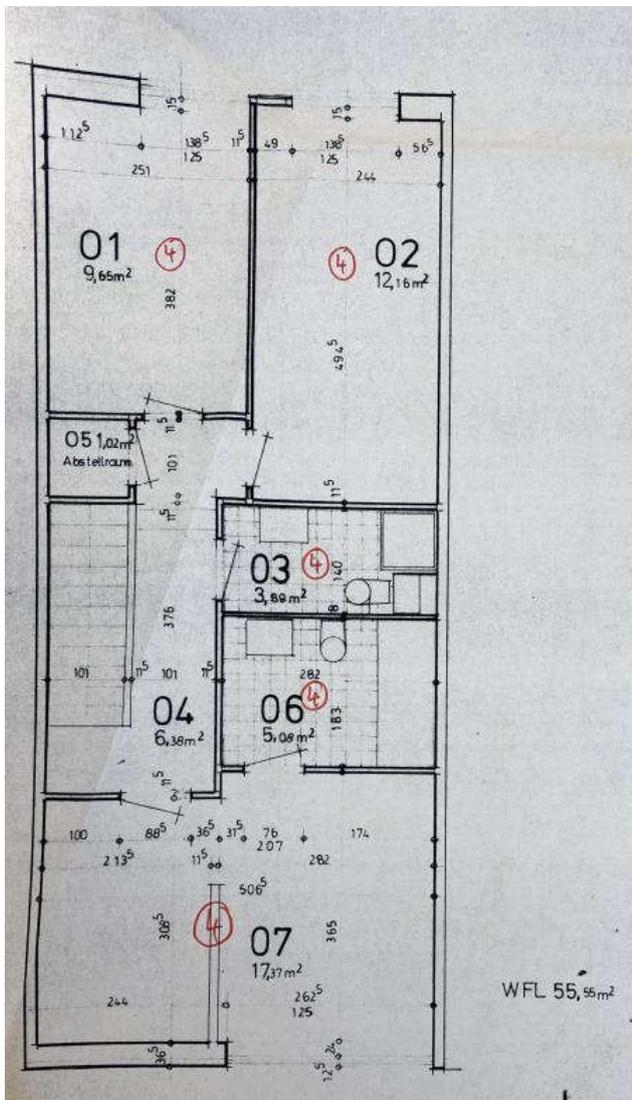
Erdgeschoss



Kellergeschoss

## Grundrisse – Dachgeschoss

## Anlage 0.1.2

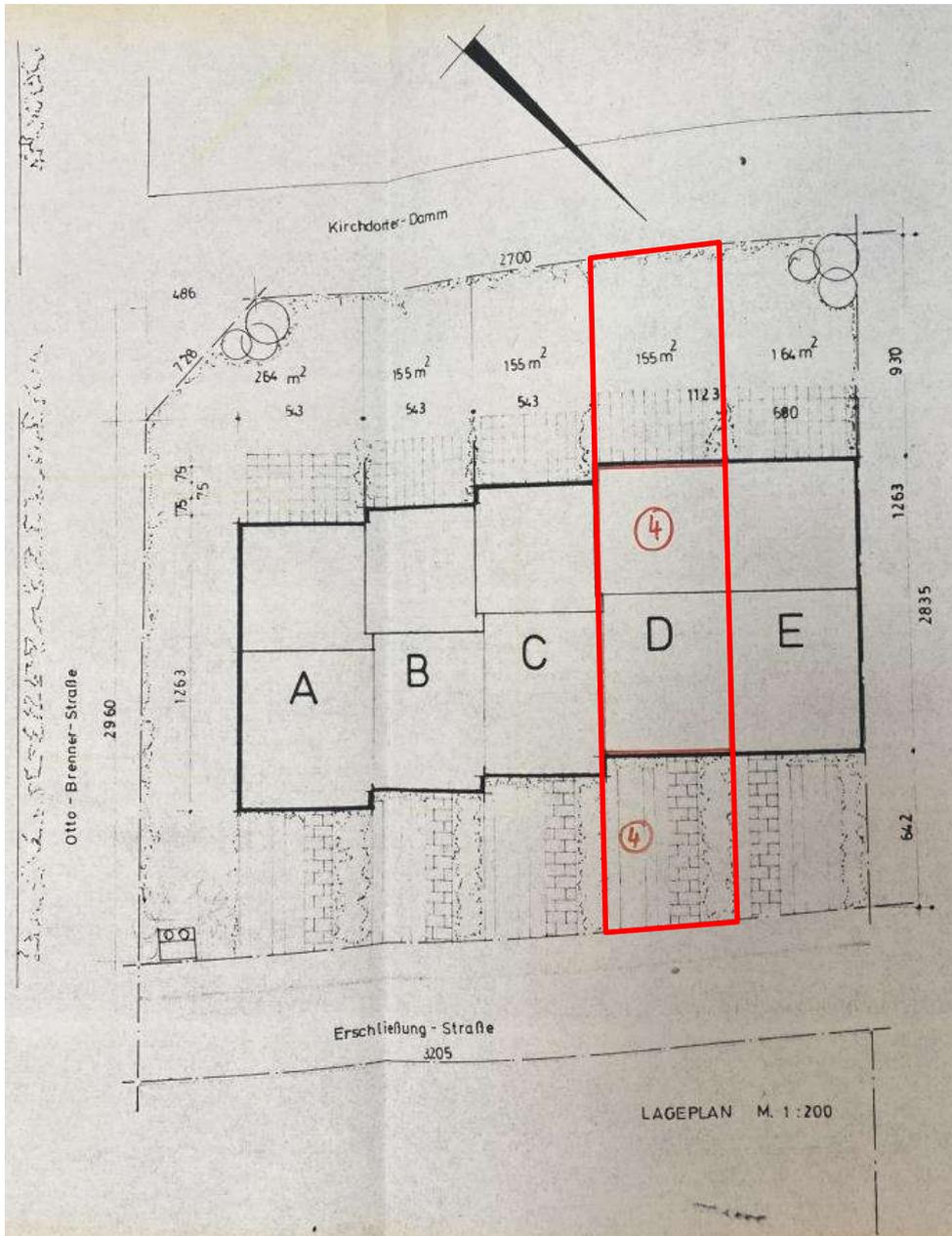


Dachgeschoss



## Lageplan

## Anlage 0.2



Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Urheberrecht.

Es bedarf für jede Verwertung der Genehmigung des Sachverständigenbüros Dipl.-Ing. Dieter Gontarski.



**Wohn-/Nutzflächen gemäß Aktenlage**

**Anlage 0.3.1**

Bauvorhaben: Neubau von Reihenhäusern in Hamburg - Kirchdorf  
Otto-Brenner-Str.

Bauherr:

Wohnflächenberechnung Haus D - E

Kellergeschoß

Patio				
Zimmer	$5,06^5 \cdot 4,83^5 =$	24,4892		
	$3,37^5 \cdot 0,19 =$	<u>0,6412</u>	=	24,49 m <sup>2</sup>
Terrasse	$12,00 \text{ m}^2 \cdot 0,5 =$	<u>6,00 m<sup>2</sup></u>		30,49 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	wie Haus A - c ohne Terrasse			52,31 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	wie Haus A - C			<u>55,11 m<sup>2</sup></u>
	Ges. Wohnfläche			<u>137,91 m<sup>2</sup></u>



**Wohn-/Nutzflächen gemäß Aktenlage**

**Anlage 0.3.2**

Neubau von Reihenhäusern in Hamburg-Kirchdorf  
Otto - Brenner - Str.

Bauherr:

<u>Wohnflächenberechnung</u>		Haus A - C	
Erdgeschoß			
Wohnen	5,06 <sup>5</sup> · 5,02	= 25,4263	
Essen	3,94 · 3,01	= 11,8594	
	1,01 · 0,11 <sup>5</sup>	= 0,1161	
	3,39 <sup>5</sup> · 0,24	= <u>0,8100</u>	= 38,21 m <sup>2</sup>
Diele	2,13 <sup>4</sup> · 1,76	= 3,7576	= 3,76 m <sup>2</sup>
WDF	1,95 · 1,13 <sup>5</sup>	= 2,2132	
	1,13 <sup>5</sup> · 0,24	= <u>0,2724</u>	= 2,49 m <sup>2</sup>
WC	1,95 · 88 <sup>5</sup>	= 1,7257	= 1,73 m <sup>2</sup>
Küche	2,82 <sup>5</sup> · 2,45	= 6,9212	= <u>6,92 m<sup>2</sup></u>
			53,11 m <sup>2</sup>
		./. 1,5 % Putz	<u>0,80 m<sup>2</sup></u>
			52,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,00 · 4,50	= 13,50 m <sup>2</sup> · 0,5	= <u>6,75 m<sup>2</sup></u>
			<u>59,06 m<sup>2</sup></u>



**Wohn-/Nutzflächen gemäß Aktenlage**

**Anlage 0.3.3**

Neubau von Reihenhäusern in Hamburg - Kirchdorf  
Otto - Brenner - Str.

Nutzflächenberechnung

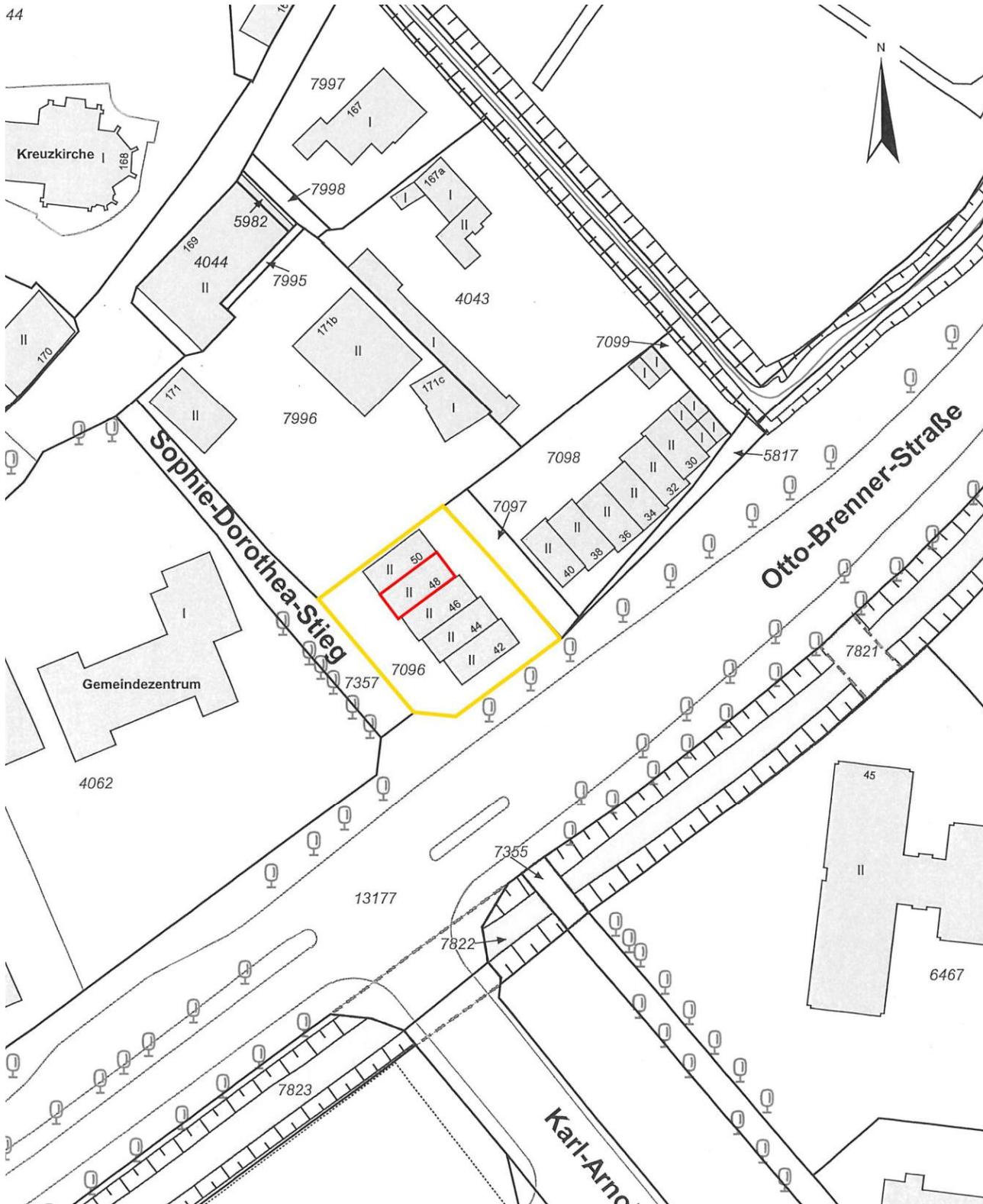
Kellergeschoß					
Haus A					
Hobbyraum	4,83 <sup>5</sup>	· 5,00	= 24,175	24,18 m <sup>2</sup>	
Heizung	2,75	· 5,52	= 15,18	15,18 m <sup>2</sup>	
Vorräte	2,13 <sup>5</sup>	· 3,69	= 7,878	7,88 m <sup>2</sup>	
Flur	3,01	· 1,01	= 3,040	<u>3,04 m<sup>2</sup></u>	50,28 m <sup>2</sup>
Haus B - C					
Vorräte	2,07	· 3,69	= 7,638	-	<u>0,24 m<sup>2</sup></u>
					50,04 m <sup>2</sup>
Haus D					
Abstellraum	1,75	· 1,25	= 2,1875	2,19 m <sup>2</sup>	
Heizung	2,75	· 5,52	= 15,18	15,18 m <sup>2</sup>	
Vorräte	2,07	· 3,69	= 7,638	7,64 m <sup>2</sup>	
Flur	3,01	· 1,01	= 3,040	<u>3,04 m<sup>2</sup></u>	28,05 m <sup>2</sup>
Haus E					
Abstellraum	1,75	· 1,25	= 2,1875	2,19 m <sup>2</sup>	
Heizung	2,75	· 5,52	= 15,18	15,18 m <sup>2</sup>	
Vorräte	2,13 <sup>5</sup>	· 3,69	= 7,878	7,88 m <sup>2</sup>	
Flur	3,01	· 1,01	= 3,04	<u>3,04 m<sup>2</sup></u>	28,29 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Hamburg, d. W.I.R.



**Liegenschaftskarte/Positionsplan**

**Anlage 1.1**

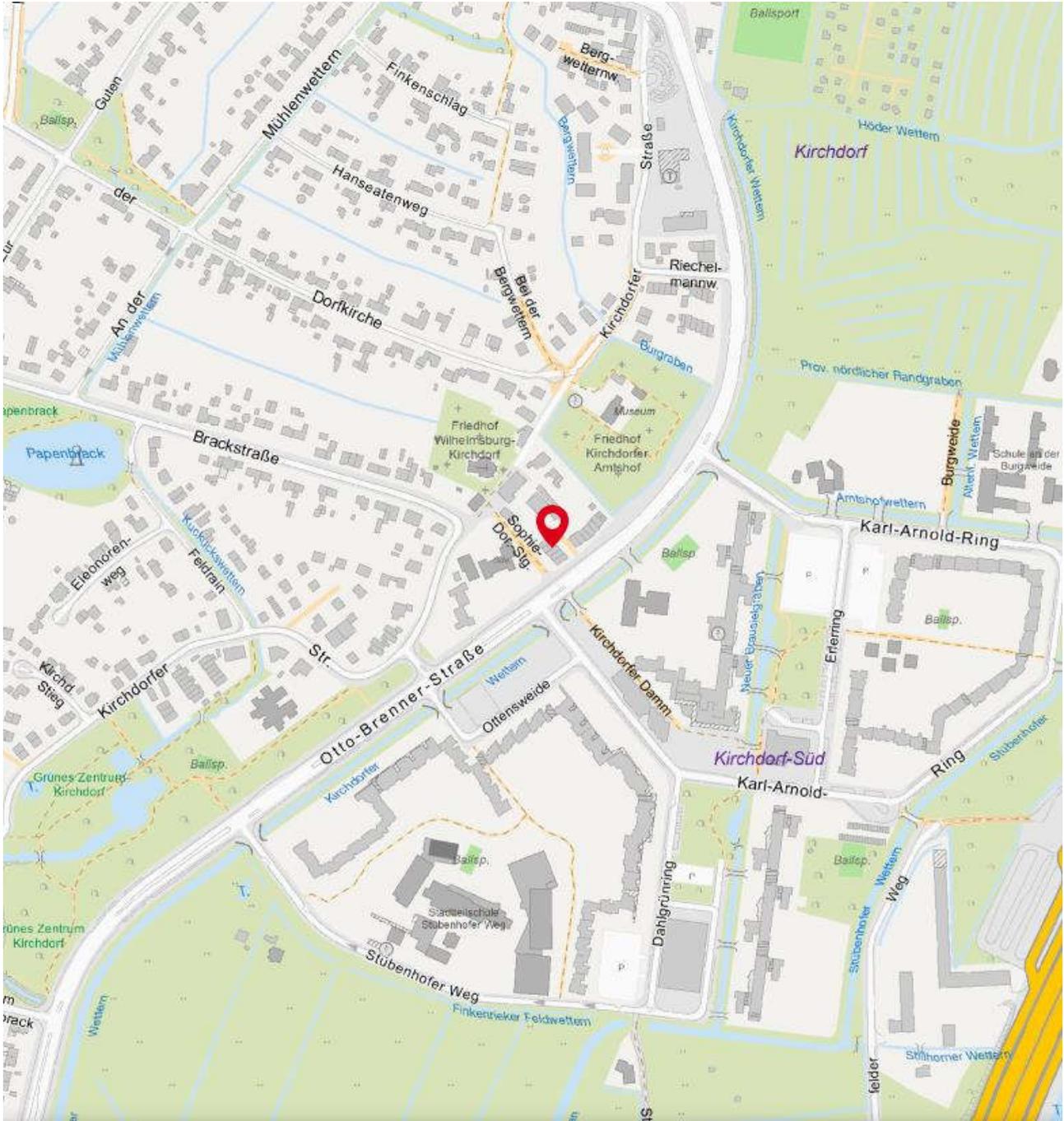


Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Urheberrecht.

Es bedarf für jede Verwertung der Genehmigung des Sachverständigenbüros Dipl.-Ing. Dieter Gontarski.

**Stadtplanausschnitt** (© geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/)

**Anlage 1.2**



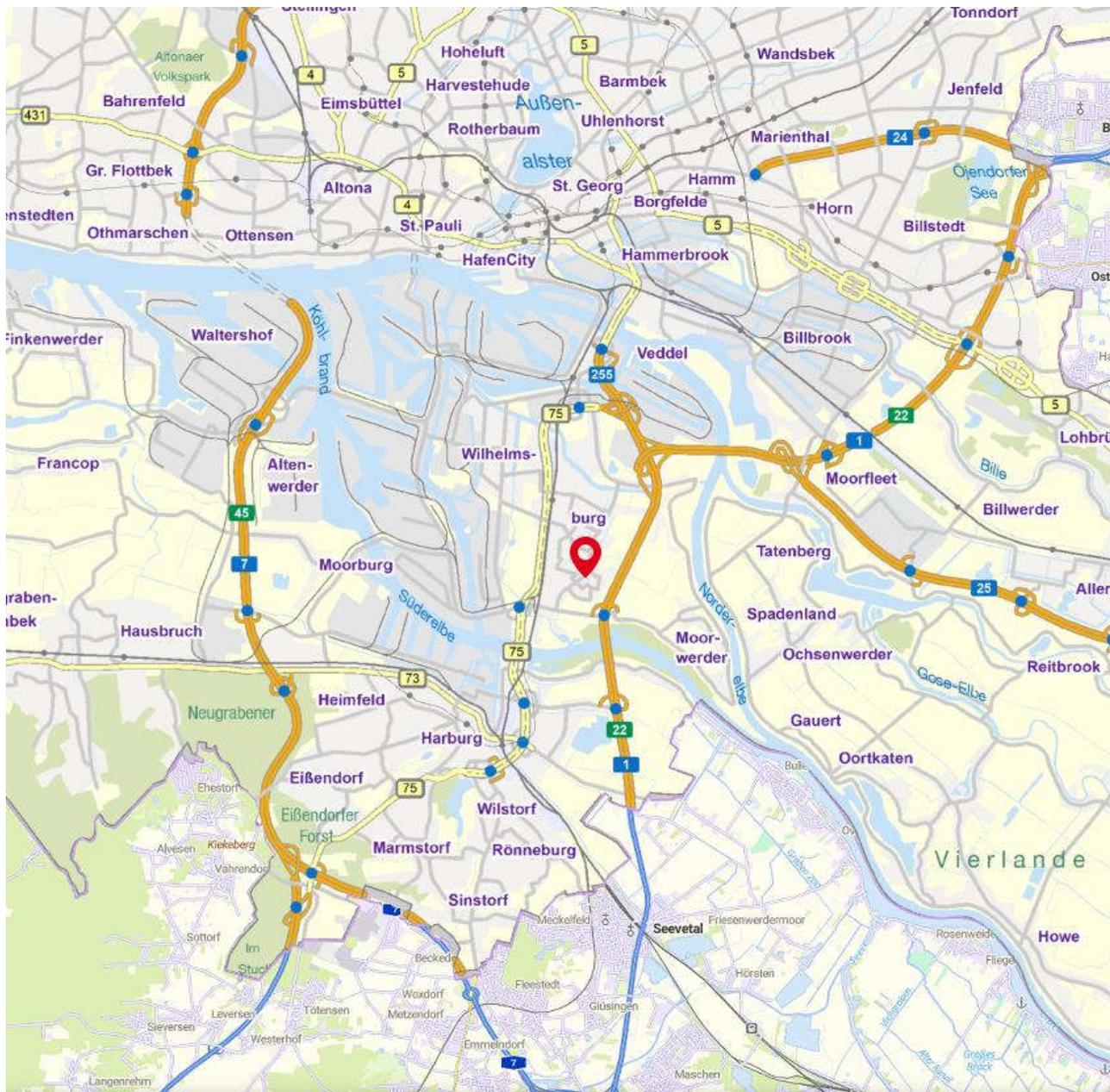
Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Urheberrecht.

Es bedarf für jede Verwertung der Genehmigung des Sachverständigenbüros Dipl.-Ing. Dieter Gontarski.



**Landkartenausschnitt** (© geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/)

**Anlage 1.3**



Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Urheberrecht.

Es bedarf für jede Verwertung der Genehmigung des Sachverständigenbüros Dipl.-Ing. Dieter Gontarski.



**Fotos**

**Anlage 2.1.2**

**Reihenmittelhaus (Pos. 1) - Vorderseite**



**Fotos**  
Reihenmittelhaus (Pos. 1) - Rückseite

**Anlage 2.1.3**

