



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Carport in Hanglage

Sunderweg 17, 21077 Hamburg



Auftraggeber/in

Aktenzeichen

Ortstermin

Bewertungstichtag

Erstellungstag

Verkehrswert

Amtsgericht Hamburg-Harburg

616 K 20/24

24.04.2025

24.04.2025

01.07.2025

1.030.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung	3
4. Ergebnisübersicht	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten.....	8
9.4. Denkmalschutz	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	10
10. Lagemerkmale	11
10.1. Großräumige Lage	11
10.2. Kleinräumige Lage	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
14.2. Restnutzungsdauer	19
15. Sachwertverfahren nach NHK 2010	20
15.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	21
15.2. Gebäudesachwertermittlung	22
15.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	22
15.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	22
15.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	22
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
17. Verkehrswert (Marktwert)	24

Fotos 25-30

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Flurkarte 1:500)
3. Grundriss Untergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Dachgeschoss (2 Seiten)
6. Schnitte (2 Seiten)
7. Geländeschnitt
8. Wohnflächenberechnung (4 Seiten)
9. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
10. Baubeschreibung (4 Seiten)
11. Auszug aus BORIS.HH Bodenrichtwerte (2 Seiten)
12. Auszug aus Verpflichtungserklärung mit begünstigender Abstandsfläche auf Nachbargrundstück
13. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	30
Anzahl der Fotos	16

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Harburg hat mich gemäß Beschluss vom 18.03.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Marmstorf Blatt 5619 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln. Die Zwangsversteigerung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das teilunterkellerte, 2-geschossige Zweifamilienhaus wurde ca. 2017 in Massivbauweise hergestellt. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 588 m² und das Wohnhaus über eine Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 269 m². Das Haus hat Hanglage. Die Wohnfläche verteilt sich im Untergeschoss auf 3 Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad. Im Erdgeschoss befindet sich die offene Küche mit Wohn- und Essbereich, ein Gästezimmer, ein Duschbad/WC sowie der Flur. Auf Grund der Hanglage ist der Teilkeller im unterirdischen straßenseitigen Teilbereich des Untergeschosses.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Bad, Abstellraum, Flur und einem großen Balkon. Diese Wohnung hat einen separaten seitlichen Eingang.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher wurde diese Beschreibung aus der Bauakte entnommen.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg
Aktenzeichen	616 K 20/24
Antragsteller/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Antragsgegner	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg-Harburg	Grundbuch von	Marmstorf	Blatt	5619
--------------------	-----------------	----------------------	-----------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Marmstorf		4028	Gebäude- und Freifläche, Sunderweg 17	588

Lage	Sunderweg 17, 21077 Hamburg
Eingetragene/r Eigentümer/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Carport
Wohnfläche ca.	172,88 m² Wohnung 1 im Erd- und Untergeschoss 95,71 m² Wohnung 2 im Dachgeschoss
Nutzfläche ca.	51,48 m² Keller-, Heizungs-, Waschraum und Diele
Nutzer	Miteigentümer, Wohnung im OG vermietet
Fremdeigentum	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Bewertungsverfahren	Sach- und Vergleichswertverfahren
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	1.030.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg	
Eigentümer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	18.03.2025	
Auftragseingang	07.04.2025	
1. Besuchsankündigung	08.04.2025	für 24.04.2025
Besichtigungsdatum	24.04.2025	
Bewertungsstichtag	24.04.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen, denn dieser könnte nur willkürlich geraten werden und ist der Höhe nach nicht zu begründen, darauf wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg-Harburg	Grundbuch von	Marmstorf			Blatt	5619
Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		Marmstorf		4028	Gebäude und Freifläche, Sunderweg 17	588	

Erste Abteilung

Eigentümer

Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 20/24, ON 9); eingetragen am 02.01.2025

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

I.)

Nutzungsgegenstand	Erd- und Untergeschoss
Nutzer	Miteigentümer

II.)

Mietgegenstand	3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
Mieter	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	1.300 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	200 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.03.2024
Mietende	Unbefristet
Kaution	3.900 €

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- *Baustufenplan Harburg (BSP Harburg)*
- *Teilbebauungsplan (TB663) – hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Flächen handelt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (ebenso sind diese von der GRZ-Berechnung abzuziehen)*
- *W 1 o (Wohngebiet, ein Vollgeschoss, offene Bauweise)*

Angaben gem. schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg, Fachamt Bauprüfung, Frau Sahin vom 20.06.2025

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Erschließungsbeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft von der Freien und Hansestadt Hamburg vom 22.04.2025 ist die Erschließungsanlage Sunderweg noch nicht endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Die Front zur Straße Sunderweg ist unbesielt.

Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

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

Sielanschlussbeiträge

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

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 16.01.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Gem. Verpflichtungserklärung vom 20.07.2017 ist auf dem nördlichen Nachbargrundstück, Flurstück 33, Gemarkung Marmstorf eine für das Bewertungsgrundstück begünstigende Baulast eingetragen. Danach verpflichten sich die Eigentümer des Nachbargrundstücks, eine Baulastfläche als Abstandsfläche freizuhalten - Fläche entlang der Grundstücksgrenze, 2,00 m x 13,50 m (siehe Plan - Anlage 12)

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 23.04.2025 wurde online eingesehen am 03.06.2025. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung Die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft teilte mit, dass zum aktuellen Zeitpunkt für das Bewertungsgrundstück im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

Aufgrund des Gebäudealters ist von einem mangelfreien Zustand auszugehen.

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg										
Stadtteil	Harburg										
Ort und Einwohner	Hamburg, rd. 1.905.519 Einwohner (Stand September 2023)										
Ortsbeschreibung	Die Freie und Hansestadt Hamburg ist das Zentrum der Metropolregion Hamburg. Sie vereint Stadtstaat, Kommune und Bundesland in einem und ist mit ihrer Größe die zweitgrößte Stadt Deutschlands, die drittgrößte im deutschen Sprachraum und die achtgrößte in der Europäischen Union. Als bedeutender Industrie- und Handelsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im Norden Deutschlands zieht Hamburg jährlich rund 86 Millionen Tagesbesucher und 12 Millionen Übernachtungsgäste an, was es zu einem der attraktivsten Tourismusziele Deutschlands macht. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören die moderne HafenCity mit der Elbphilharmonie, die Speicherstadt, der Hamburger Hafen mit den Landungsbrücken, der Altonaer Fischmarkt, St. Pauli mit der Reeperbahn sowie die Binnenalster in der Innenstadt. Ebenso zählen der Michel, das Rathaus und zahlreiche Kulturdenkmäler zu den Highlights. Zudem bietet die Stadt ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Musicals und kulturellen Erlebnissen. Hamburg-Harburg ist ein lebendiger Stadtteil im Süden Hamburgs, geprägt von Wasser, grünen Flächen und einer Mischung aus alten und modernen Gebäuden. Der Harburger Binnenhafen ist ein beliebtes Zentrum mit Restaurants und Kultur. Der Stadtteil bietet eine freundliche Gemeinschaft, gute Verkehrsanbindung und viel Wasser- und Naturerlebnis.										
Verkehrsanbindungen	Gute Verkehrsanbindung an B73 und B75, Autobahnanschlussstelle HH-Marmstorf zur A7 etwa 750 m entfernt, Autobahnkreuz Maschener Kreuz ca. 9 km entfernt										
Entfernungen mit KFZ ⁴	<table> <tr> <td>Buchholz</td><td>17 km</td></tr> <tr> <td>Buxtehude</td><td>25 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td><td>20 km</td></tr> <tr> <td>HH-Flughafen</td><td>29 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>110 km</td></tr> </table>	Buchholz	17 km	Buxtehude	25 km	HH-Innenstadt	20 km	HH-Flughafen	29 km	Kiel	110 km
Buchholz	17 km										
Buxtehude	25 km										
HH-Innenstadt	20 km										
HH-Flughafen	29 km										
Kiel	110 km										
ÖPNV	Hamburg-Harburg ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In der Nähe gibt es Buslinien, die regelmäßig fahren, und der Harburger Bahnhof ist ebenfalls in der Nähe, der sowohl Regional- als auch S-Bahn-Verbindungen nach Hamburg und in die Umgebung anbietet.										
Wirtschaft	Harburg ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Hamburg, vor allem im Bereich Logistik, Handel und Maschinenbau. Der Hafen spielt dabei eine große Rolle, und es gibt viele Unternehmen in verschiedenen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.										

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Der Sunderweg ist am südwestlichen Stadtrand im Ortsteil Eißendorf gelegen, nördlich der B75, östlich der A7
Schulen	Harburg und die benachbarten Stadtteile bieten ein gutes Bildungsangebot. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten, die eine umfassende Betreuung und Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten.
Versorgung	Bedarfsdeckung für den täglichen Bedarf in der Nähe, Stadtzentrum Harburg und Einkaufszentrum Phoenix-Center ist ca. 5 km entfernt und mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell zu erreichen.
Freizeit	In der Umgebung finden sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios, ein Freibad und verschiedene Spielplätze, die für Familien und Sportbegeisterte attraktiv sind.
Naherholung	Die Umgebung bietet viele Erholungsmöglichkeiten, wie den Harburger Stadtpark, Harburger Berge, die Elbe und der Hamburg Staatsforst, welche ideale Orte für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten darstellen.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Etwa Parallelogrammform Das Grundstück hat Hanglage und ist nach Südwesten stark abfallend. Zur besseren Nutzbarkeit sind rückwärtig mehrere versetzte Gartenebenen hergestellt worden. Die Bebauungen befinden sich auf der vorderen Grundstückshälfte. Garten und Terrassen haben sonnige Südwestausrichtung.
Erschließung	Die Straße ist sehr unregelmäßig, teilweise hat sie tiefe Gruben und Löcher, teilweise ist die asphaltiert oder mit Schotter befestigt. Gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge. Die Straße ist Sackgasse.
Wohnumfeld	Überwiegend ältere Siedlungshäuser, zum Teil wurden die Grundstücke nach Abriss mit neueren Häusern bebaut.
Anschlüsse	Frischwasser, Strom, Telefonanschluss, Kaminanschluss, TV-Empfang über SAT-Anlage Entwässerung über Klärgrube. Diese muss regelmäßig abgepumpt werden.
Befestigungen	Wege aus Betongehwegplatten in unterschiedlichen Formaten, Dachterrassen mit WPC-Belag, Treppen im Garten aus anthrazitfarbenem Granitstein Vor dem Hauseingang zu der Dachgeschosswohnung, vierstufiger Aufgang und Podest aus großformatigen Granitplatten Zu der Hauptwohnung ein zweistufiger Aufgang, ebenfalls Podest aus großformatigen Granitplatten Die Terrasse ist rückwärtig hergestellt aus großformatigen Betonpflaster. Rundum Edelstahlgeländer mit dunklem Sicherheitsglas, einige Stufe tiefer gelegen weitere Terrasse, ebenfalls mit Betonpflaster, hier kleines Vordach zum Nachbarn in Holzständerkonstruktion mit Trapezblechabdeckung

	Stellplatz der rechten Dachgeschosswohnung vor dem Eingang sowie Auffahrt und Weg zum Hauseingang in unterschiedlich formatigem Betonpflaster hergestellt
	Zum rechten Nachbarn Betonmauer mit grauem Stabmattenzaun zur Abgrenzung und Absturzsicherung, Stufenabgang zum hinteren Grundstücksbereich
	Linksseitig Carport
Umfriedungen	Hohe Betonkante oder Mauer zu den jeweiligen Nachbarn und niedrige Hecke rückwärtig, sowie Stabmattenzaun
Gartenanlage	Rückwärtig stufenartig angelegter Garten mit Rasenflächen und einigen Treppen und Terrassen in Zwischenebenen

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Massiv hergestelltes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus, Untergeschoss durch die Hanglage zur Straße hin Keller und zur Rückseite als ebenerdiger Wohnbereich mit voller Tagesbelichtung.	
	Carport	
Baujahr/Baugenehmigungen	20.12.2016	BG Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen
	04.08.2017	Baubeginnanzeige
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u> Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern. Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet. <u>Wohnflächen</u> Für dieses Haus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.
-----------	---

Wohnfläche ca.	Wohnung 1 im Erd- und Untergeschoss	172,88 m ²
	Wohnung 2 im Dachgeschoss	<u>95,71 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>268,59 m²</u>
Nutzfläche ca.	Keller-, Heizungs-, Waschraum und Diele	<u>51,48 m²</u>
Bruttogrundflächen	Untergeschoss	13,50 x 10,50
		+ 5,50 x 1,50
		= 150,00 m ²
	Erdgeschoss	10,50 x 10,50
		+ 5,50 x 1,50
		= 118,50 m ²
	Dachgeschoss	10,50 x 10,50
		+ 5,50 x 1,50
		= <u>118,50 m²</u>
	BGF gesamt	<u>387,00 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, weshalb keine Angaben gemacht werden können zu etwaigen Mängeln oder Schäden. Von außen macht das Objekt einen sehr gepflegten Eindruck.
Fundamente	Betonfundament mit Fundamentanker B 3 Beton gem. Statik
Kelleraußenwände	Kalksandstein 36 cm mit Wärmeschutz, UG zweischaliges Mauerwerk (Aufbau 45 cm)
Geschossaußenwände EG+DG	Zweischaliges Mauerwerk aus 17,5 / PP-Steine, Glaswolle, Luftschicht und hellem Klinker (Aufbau insgesamt 45 cm)
Fassade	Rustikaler rötlicher Klinker, grau gefugt
Wohnungstrennwände	Kalksandstein 17,5 cm
Zwischenwände	Tragende: 17,5 cm Nicht tragende: 11,5 cm
Decken	Stahlbeton 20 cm aus Filigrandecken lt. Statik und Ortbeton 6 cm Trittschalldämmung und 6 cm Estrichbeton, Fliesen bzw. Naturstein und Parketthoteln
Wohnungstrenndecken	Stahlbeton 20 cm aus Filigrandecken laut Statik und Ortbeton + 6 cm Trittschalldämmung + 6 cm Estrich + Belag
Decken unter nicht ausgeb. DG	Holzbalkendecke, 30 cm mit Wärmeschutz
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Walmdach, Holzbalkenkonstruktion. lasierte, anthrazitfarbene Tonpfannen, Zinkrinnen und Abläufe, Dachüberstände unterseitig Kunststoff weiß verkleidet
Geschosstreppen	Beton Fertigtreppe

Außentreppe von Terrasse	Betontreppe
Heizung	ROTEX-Luftwärmepumpe
Haustür Hauptwohnung	Anthrazitfarbene Kunststoff- oder Alutür mit schmalem Glasausschnitt in Milchglas und Edelstahlgriff, seitlich verglastes Festelement, Klingel mit Gegensprechanlage und Kamera. Davor zweistufiger Aufgang und Podest aus großformatigen Granitplatten.
Haustür OG-Wohnung	Anthrazitfarbene Kunststoff- oder Alutür mit schmalem Glasausschnitt in Milchglas und Edelstahlgriff, Klingel mit Gegensprechanlage. Davor vierstufiger Aufgang und Podest aus großformatigen Granitplatten.
Fenster	Anthrazitfarbene, dreifachverglaste SCHÜCO-Kunststofffenster mit integrierten, elektrischen Außenrollläden im gesamten Erdgeschoss – Dachgeschoss ohne Rollläden. Teilweise über Eck eingebaute Fenster, Bodentiefe Fenster und große Schiebetürelemente zu den Terrassen.
Terrasse/Balkon	Vermutlich belegt mit WPC, Edelstahlgeländer mit dunklem Sicherheitsglas
Carport	Betonbefestigt, dahinter großer Abstellraum von der Rückseite erreichbar. Holzständerkonstruktion, Flachdach mit Vollschalung, vermutlich mit Bitumenbahnen oder Ähnlichem abgedeckt. Seitenwände vollständig verschlossen mit anthrazitfarbenen Resoplanplatten

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Zweifamilienhaus wurde optisch sehr ansprechend in einem modernen Baustil mit rötlicher Klinkerfassade, dunkler Pfanneneindeckung sowie dunklen Fenstern und Haustüren hergestellt. Durch die Hanglage ist ein unkonventioneller Zuschnitt, aber dennoch interessante Raumaufteilung entstanden. Auch die Außenbereiche sind einladend mit großen Terrassen und versetzten Ebenen. Nach äußerem Eindruck ist das Haus laufend instandgehalten, gepflegt und qualitativ überdurchschnittlich hergestellt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, so dass der Zustand im Innenbereich nicht näher beschrieben werden kann.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hamburg-Harburg in ruhiger Sackgassenlage in guter Lagequalität. Der Staatstorst Hamburg ist fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt der A7 ist weniger als 2 Kilometer entfernt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung/Marktchancen	Dies Zweifamilienhaus ist optisch ansprechend und energetisch sowie technisch in einem zeitgemäßen Zustand, weshalb die Veräußerbarkeit als gut eingestuft wird.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) 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 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Ein- und Zweifamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können. Ein Vergleich erfolgt dennoch in abgekürzter Form über die Gebädefaktoren (durchschnittlich erzielter Preis je Quadratmeter Wohnfläche) des Gutachterausschusses. Um das Ertragswertverfahren zuverlässig durchführen zu können, sind Liegenschaftszinssätze erforderlich. Der Gutachterausschuss in Hamburg hat für diese Objektart keine Liegenschaftszinssätze, die für die Wertermittlung angewendet werden könnten, abgeleitet. Es wird empfohlen diese Liegenschaftszinssätze nur zur Bestimmung von Wohnungsrechten anzuwenden, aber nicht für die Wertermittlung von Wohnhäusern. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Ein- und Zweifamilienhäuser meistens eigengenutzt werden.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 8)

Abruf	28.05.2025
Stand	01.01.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zone / Region / Straße	Sunderweg 7 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Einzelhaus (Frontlage)
Bodenrichtwert	524,69 €/m ² bei 700 m ² Grundstücksfläche
Größenangepasster Bodenrichtwert	548,03 €/m ² bei 588 m ² Grundstücksfläche

Bodenwertermittlung			Bemerkungen	
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²		548,03 €	angepasster BRW	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	24.04.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH/ZFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,000	bereits angepasst
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			548,03 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	588	322.241,64 €	
Bodenwert gerundet			322.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: 2017
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 72 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 72 Jahre

Weil das Gebäude erst 8 Jahre alt ist, wird davon ausgegangen, dass seit Fertigstellung keine Modernisierungen stattgefunden haben, die sich restnutzungsdauerverlängernd auswirken würden.

15. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen

⁵ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

⁶ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.31 – Zweifamilienhaus
- freistehend
- unterkellert – Teilbereich zur Wohnnutzung wg. Hanglage
- 1- bis 2-geschossig
- 2 Wohneinheiten
- Zuschlag für Zweifamilienhaus – Faktor 1,05

Wegen der Bauweise am Hang mit dem vollwertigen und auch zu einem großen Teil als Wohnraum ausgebauten Untergeschoss, wird der Gebäudetyp mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss gewählt. Außerdem wird für die Hanglage und den damit erschwerten und teureren Bedingungen zur Herstellung ein Zuschlag von 10% angehalten.

15.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.31	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs-	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände				1,00		23	254
Dach				1,00		15	166
Fenster und Außentüren				1,00		11	122
Innenwände und -türen				1,00		11	122
Deckenkonstruktion und Treppen				1,00		11	122
Fußböden				1,00		5	55
Sanitäreinrichtungen				1,00		9	99
Heizung				1,00		9	99
Sonstige technische Ausstattung				1,00		6	66
Kostenkennwert in €/m ²	720	800	920	1.105	1.385	100	1.105
Zuschlag Zweifamilienhaus						5	55
Zuschlag Herstellung am Hang						10	111
bereinigter Kostenkennwert							1.271

15.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Ein- /Zweifamilienhaus	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	72	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	10	
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	1.271	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2025	Faktor	1,872	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	2.379	
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	387	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m²x BPI)	€	920.673	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-92.067	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	828.606	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Carport mit Abstellraum	€	10.000	
vorläufiger Gebäudesachwert	€	838.606	

15.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal 6% des vorläufigen Gebäudesachwertes zu rd.

50.000,00 €

15.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	322.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	838.606,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	50.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	1.210.606,00 €

15.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen.

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, betreibt eine ImmobilienwertDatenAuskunft für Hamburg – kurz IDA.HH (Anlage).

Über dieses Onlineportal lassen sich unterschiedliche Vergleichsdaten und Vergleichsfaktoren abrufen durch Eingabe der Vergleichsdaten:

- Art der Nutzung
- Grundstücksgröße
- Anbauart (z.B. Zweifamilienhaus)
- Lage zur Straße
- Baujahr
- Neubau- oder Gebrauchtimmoblie
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohnungen im Haus
- Garage ja/nein
- Vermietet ja/nein
- Erbbaurecht ja/nein
- Keller ja/nein

Für dieses Zweifamilienhaus ist der Sachwertfaktor ausgewiesen worden zu: 0,75

Zur weiteren Überprüfung wurde beim Gutachterausschuss der Gebädefaktor unter Zugrundelegung derselben Objektdaten aus der Immobilienwertdatenauskunft (kurz: IDA.HH) abgerufen. Bei dem Gebädefaktor handelt es sich um den durchschnittlich in dieser Region erzielten Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Auskunft des Gutachterausschusses weist einen mittleren Preis aus von: 3.645,00 €

Wohnfläche		Gebädefaktor		Vergleichswert
269,00 €	x	3.645,00	=	980.505,00 €

Der Vergleichswert über den Gebädefaktor führt zu einem ca. 73.000 € höheren Wert.

Das Haus ist erst 8 Jahre alt und optisch ansprechend. Außerdem sind 2 abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden. Ich halte es daher für markt- und sachgerecht, den Sachwertfaktor zu erhöhen auf: 0,85

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
1.210.606,00 €	x	0,85	=	1.029.015,10 €

16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Wie beschrieben, konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Das Haus macht von außen einen sehr gepflegten und schaden- sowie mangelfreien Eindruck. Es erfolgt kein Abzug.

17. Verkehrswert (Marktwert)

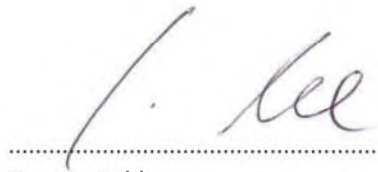
Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Marmstorf Blatt 5619, erfolgte über das Sachwertverfahren und in einem abgekürzten Vergleichswertverfahren über Gebäudefaktoren.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. überwiegend selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des angepassten Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

1.030.000,00 €

(in Worten: eine Million dreißigtausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 01.07.2025 tk/kk





1.

Vorderansicht



2.

Dito



3.

Dito



4. Nordöstliche Seitenansicht



5. Südöstliche Straßenansicht



6. Rückwärtige Ansicht



7.

Dito



8.

Dito mit Terrasse



9.

Garten



10.

Terrasse



11.

Nördliche Seitenansicht



12.

Dito



13. Treppe an nördlicher Grundstücksgrenze



14. Südlich Seitenansicht



15. Wärmepumpe



16.

Seitliche Treppe