

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken,
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und
unbebaute Fläche (Gartenland)

Adresse: Norderkirchenweg 9
21129 Hamburg

Auftraggeber/in: Amtsgericht Hamburg-Harburg
(Abt. Zwangsversteigerungen)

Aktenzeichen: 616 K 4/25

Tag der Gutachtenerstellung: 25. Februar 2026

Wertermittlungsstichtag: 02. Dezember 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 178.000 EUR

Wert des Versteigerungsgegenstandes: rund 118.667 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen.....	19
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	19
3.3.2 Gebäudeaufteilung	22
3.3.2.1 Zeichnungen.....	25
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	36
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	42
5 Fragen des Gerichts	44
6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert	46

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 48 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der Gebäude entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und unbebaute Fläche (Gartenland)
Aufteilung	EG: Wohnzimmer, Küche, WC, Windfang DG: 2 Zimmer, Flur
Lage	Norderkirchenweg 9, 21129 Hamburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg-Harburg (Abt. Zwangsversteigerung) – 616 K 4/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/Tag des Ortstermins	02. Dezember 2025
Abschluss der Recherchen	20. Februar 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1865 / 1960
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 15 Jahre
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 72 m ² / rund 9 m ²
Anzahl der Zimmer	3 Stück
Kfz-Stellplätze	keine
Grundstücksgröße	gesamt Flurstück 943 Flurstück 5227
	283 m ² 85 m ² 198 m ²

Ergebnis der Sachwertwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	347.625 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,188
Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	65.353 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
Bodenwert	53.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	118.853 EUR
Sachwertfaktor	1,50
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	178.279 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	200 EUR
Sachwert	rund 178.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 199.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) unbelastet/belastet	2.765 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 178.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

Wert des Versteigerungsgegenstandes¹	rund 118.667 EUR
--	-------------------------

Wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 2 - Grunddienstbarkeit	0 EUR
--	--------------

¹ Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2. - Seite 16

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, gelegen in der Straße „Norderkirchenweg“ 9 in 21129 Hamburg. Ein Flurstück (Flurstück 943) ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei dem anderen Flurstück (Flurstück 5527) handelt es sich um eine Garten-/Grünlandfläche.

Das Wohngebäude (Erd-, und ausgebautes Ober-/Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1865 errichtet und im Laufe der Zeit (1964/1985) erweitert/modernisiert.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Wohngebäude, soweit vom Außenbereich augenscheinlich ersichtlich, nicht genutzt (Leerstand).

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg-Harburg (Abt. Zwangsversteigerung)
Aktenzeichen	616 K 4/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 13. Oktober 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG i. V. § 180 Abs. 1 ZVG (Zwangsversteigerungsverfahren) • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht und ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind • Name des zuständigen Kaminkehrers • Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis (GEG) vorliegt • Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses Ausweisung von zwei Werten (freie Lieferung bzw. Berücksichtigung des MV)

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- und/oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 02. Dezember 2025 durchgeführt. Anwesend waren

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes, etc. nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. des Gebäudes / der baulichen Anlagen erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Hamburg-Harburg (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02. Dezember 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 20. Februar 2026 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Hamburg-Harburg - Grundbuch von Finkenwerder-Nord - Band: 2239

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

<i>Lfd.-Nr. 1</i>	Gemarkung.....Finkenwerder Nord
	Flurstück/e- Nr.....943
	Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
	Lage Norderkirchenweg 9
	Größe 85 m ²
	Gemarkung.....Finkenwerder Nord
	Flurstück/e- Nr.....5227
	Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche - ungenutzt
	Lage östlich Norderkirchenweg 11
	Größe 198 m ²
<i>lfd.-Nr. 3/1</i>	Baubeschränkung und Wegegerechtigkeit, eingetragen im Grundbuch von Finkenwerder Nord Blatt 1067 in Abt. II Nr. 4 und in Blatt 1072 Abteilung II Nr. 2,

Abt. I - (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)² lfd.-Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Bauverbot)

Anmerkung zu Abt. III Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
(nachrichtlich)

² Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 15/16

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 13.10.2025
- Recherchen in Bezug auf die Eintragungsbewilligung (Bestandsverzeichnis, Abt. II des Grundbuchs) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Hamburg-Harburg
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 22.10.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 28.10.2025
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Mitte am 25.11.2025
- Recherchen in der Bauakte und der digitalen Auskunftsplattform der Stadt Hamburg (Bebauungspläne) in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 02.12.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 08.05.2025
- Schriftliche Auskunft der Finanzbehörde Hamburg in Bezug auf die abgabenrechtliche Situation (Anliegerbeiträge) vom 11.11.2025
- Digitale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Unterlagen die durch das Gericht zur Verfügung gestellt wurden (Gerichtsakte)
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (Recherchen im Internet)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hamburger Bauordnung (HBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

³ Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölfler/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

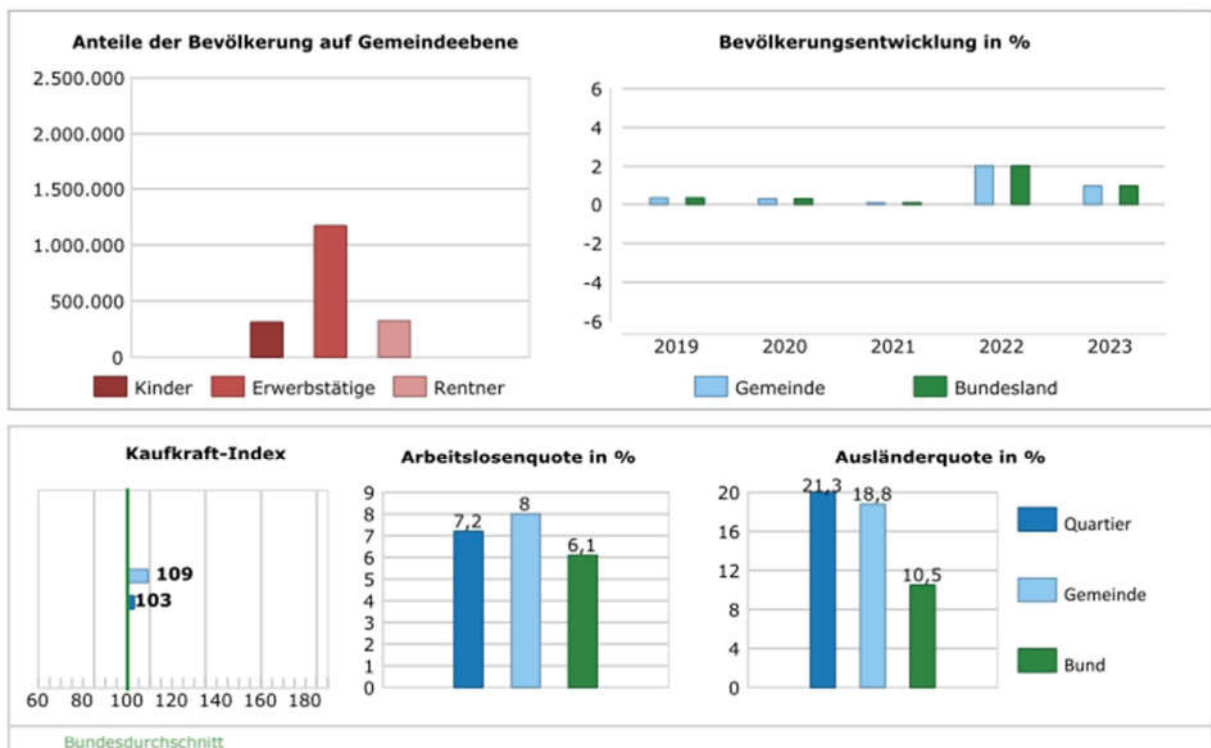
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hamburg (9,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schenefeld, Stadt (7,7 km)

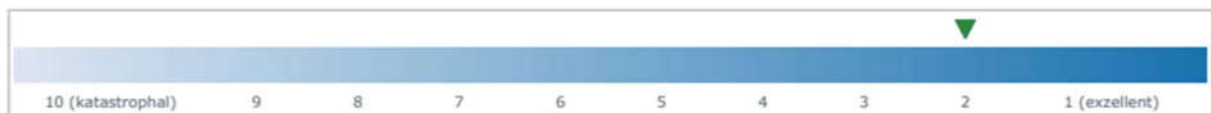
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.808.846	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	31.023
Haushalte (Gemeinde)	973.055	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.255



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Entfernungen

- Hamburg Zentrum rund 20 km
 - Hamburg-Flughafen..... rund 26 km
 - Hamburg -Zentrum rund 2 km
- } Verkehrswege

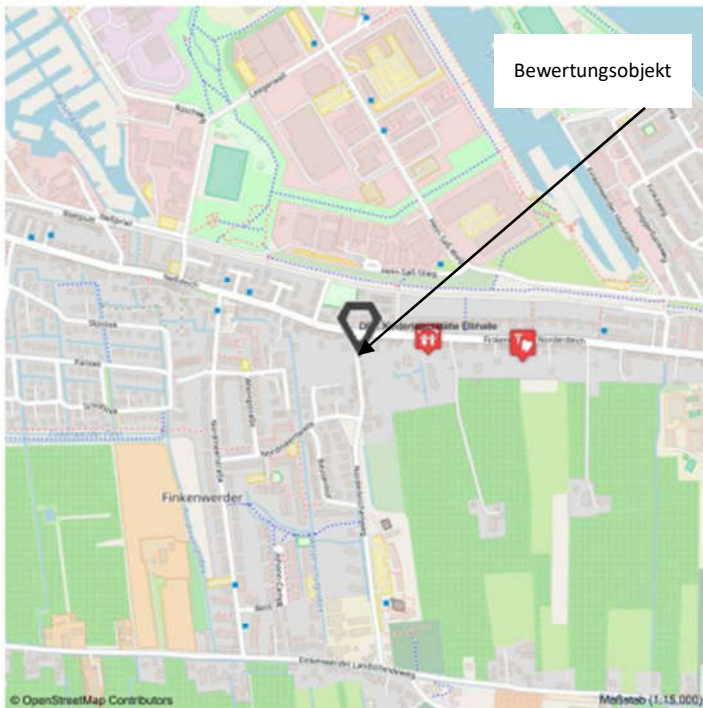
Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Ältere Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Othmarschen (3,4 km)	Luftlinie
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (5,2 km)	
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (5,2 km)	
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt [HAM] (14,5 km)	
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kneienblick (0,1 km)	

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(3,3 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(1,0 km)
EKZ	(3,6 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(4,2 km)
Realschule	(11,2 km)
Hauptschule	(8,5 km)
Gesamtschule	(4,3 km)
Gymnasium	(0,9 km)
Hochschule	(10,2 km)
DB Bahnhof	(5,2 km)
Flughafen	(14,5 km)
DB Bahnhof ICE	(5,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Hamburg - allgemein

Die Freie und Hansestadt **Hamburg** ist mit rund 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Im Vergleich der Bundesländer liegt Hamburg, aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, an der Spitze. Die Metropole/Metropolregion Hamburg zählt zu den dynamischen europäischen Standorten (wirtschaftlich, kulturell, etc.). Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030 als Großstadt und Hochschulstandort mit einer heterogenen sozioökonomischen Dynamik (Demografiertyp 7) eingestuft.

Mitte (Bezirk) und Finkenwerder (Stadtteil)

Der Bezirk **Hamburg-Mitte** besteht aus 19 Stadtteilen, teilt das Gebiet Hamburgs horizontal von der östlichen bis zur westlichen Landesgrenze. Zu diesem Bezirk gehören der größte Teil des Hamburger Hafens und auch der 120 Kilometer entfernte, aus drei vor Cuxhaven in der Elbmündung gelegenen Inseln bestehende Stadtteil Neuwerk. Der **Stadtteil Finkenwerder** ist eine ehemalige Elbinsel am Südufer der Unterelbe und wird hauptsächlich durch das Werksgebiet des Flugzeugbauers „Airbus“ mit dem Flugplatz Hamburg-Finkenwerder geprägt.

Großräumiger Übersichtsplan

Hamburg-Finkenwerder



© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Norderkirchenweg“, einer Anliegerstraße innerhalb des Hamburger Stadtteils Finkenwerder. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser) sowie rückwärtig von unbebauten Flächen (Garten-/Grünland) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Norderkirchenweg 9, Hamburg
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich keine Kfz-Abstellplätze. Im öffentlichen Straßenraum (Norderkirchenweg und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Hamburg-Finkenwerder und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar.

Immissionen

Bei der Straße „Norderkirchenweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer geringen Verkehrsfrequentierung, Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine Großstadt hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

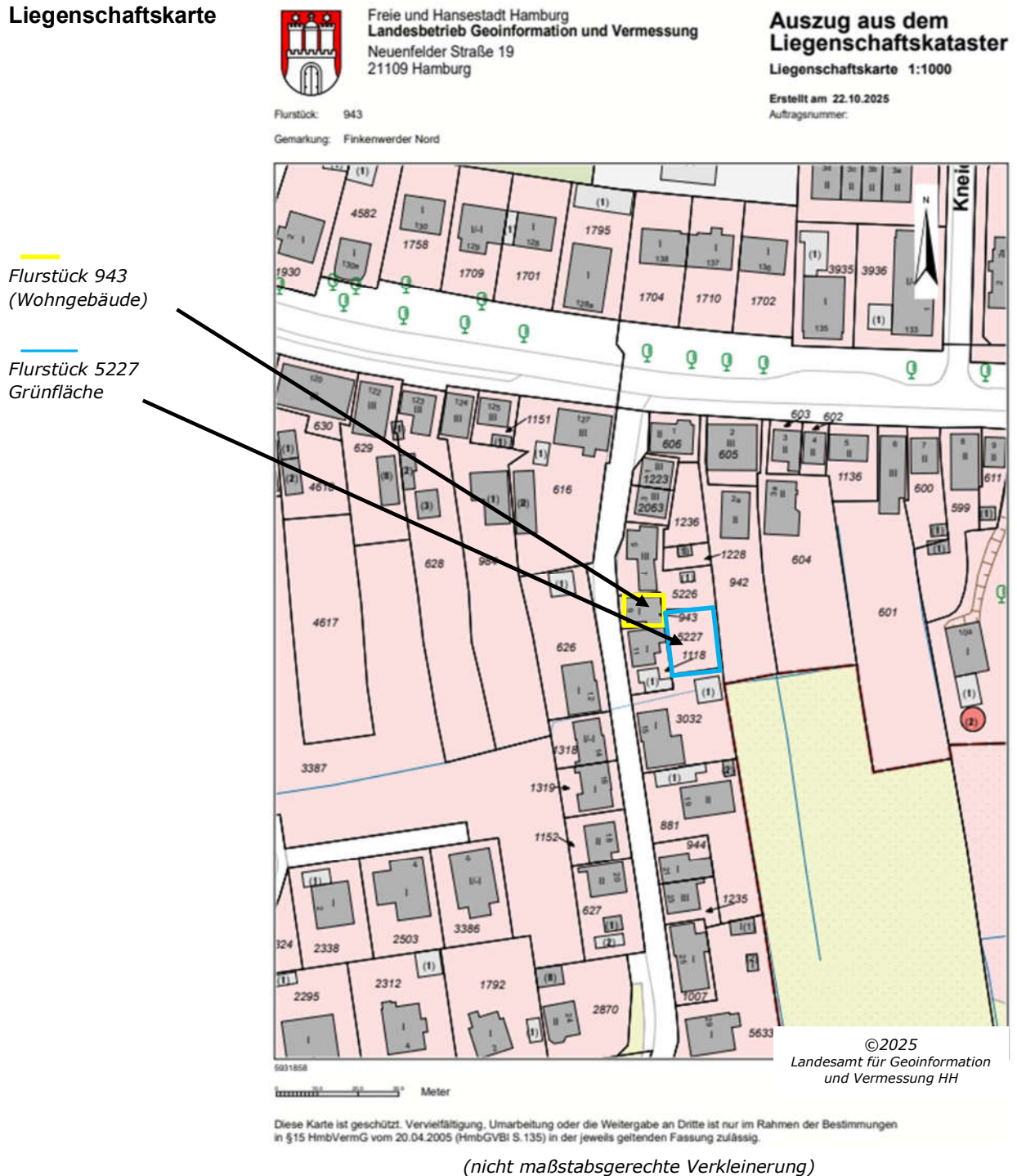
- Wohnbebauung (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienwohnhäuser) innerhalb von Hamburg-Finkenwerder
- normale/gute Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen (Verkehrslärm, etc.) konnten nicht festgestellt werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung der verschiedenen in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Wertermittlungsverfahren

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte



Grundstücksgröße

283 m² (gesamt)

Flurstück 943 = 85 m²
Flurstück 5227 = 198 m²

Zuschnitt

regelmäßig (winklig), alle Flurstücke

Topographie

eben, im Straßenbereich ansteigend

Bodenbeschaffenheit und Altlasten / Bombenblindgängerverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

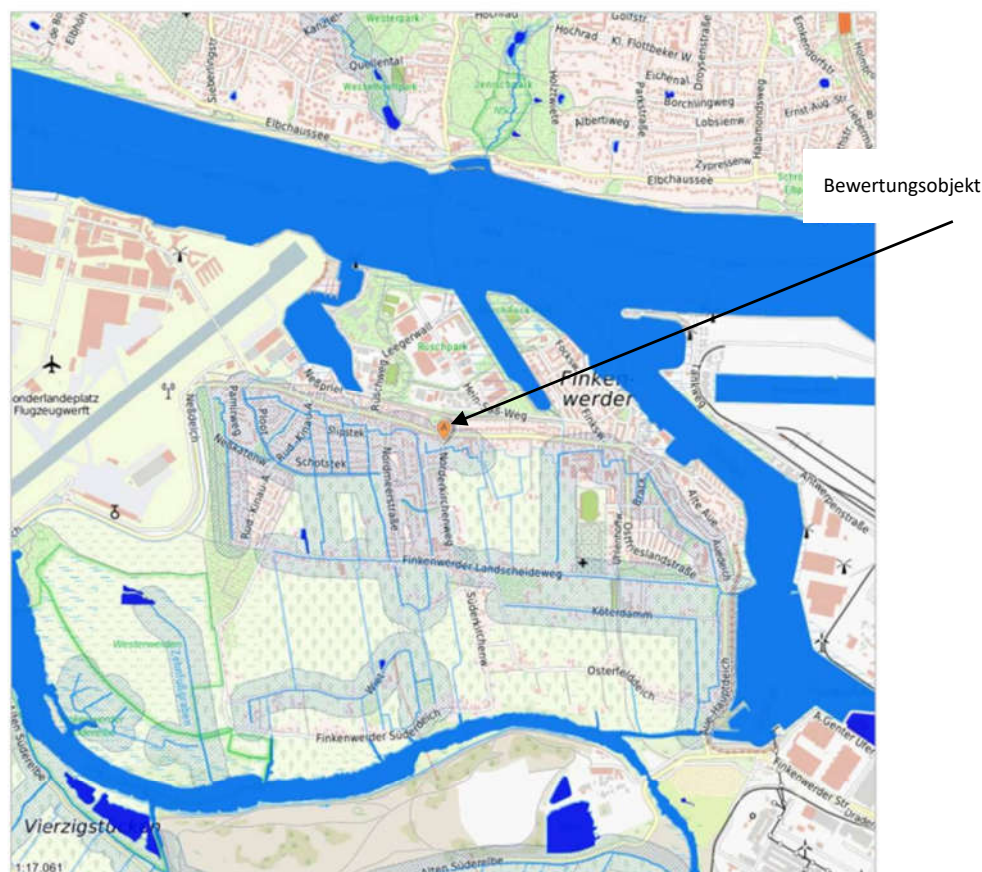
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 28.10.2025 besteht für das Grundstück (die Flurstücke) des Bewertungsobjekts kein Hinweis auf Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für das Grundstück des Bewertungsobjekts ein Bombenblindgängerverdacht. Weitergehende Untersuchungen hierzu werden auf Antrag seitens der Behörde für Inneres - Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht (GEKV) durchgeführt. Diese kann/muss bei einer beabsichtigten zusätzlichen oder neuen Bebauung des Grundstücks erfolgen bzw. durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde verlangt werden.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgend Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

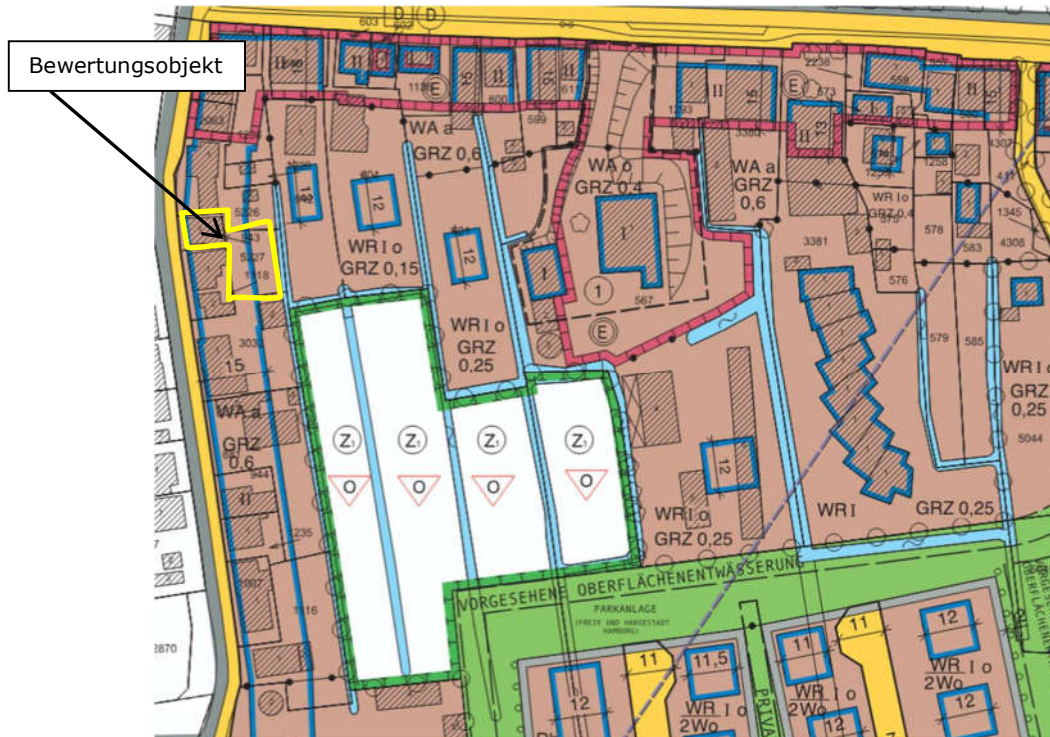
Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Stadt Hamburg und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Mittel, besteht für den Bereich des Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Finkenwerder 32“ vom 06.10.2009), der für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- WAa allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer abweichenden Bauweise
- II II-geschossige (Vollgeschoss) Bauweise
- GRZ 0,6 (Grundflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen bzw. Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bilden somit die Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auszug – „B-Plan „Finkenwerder 32“



Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Mitte am 25.11.2025 waren für das Bewertungsobjekt folgende Genehmigungsbescheide vorhanden (auszugsweise):

- 1865 – ursprüngliches Baujahr
- Nr. 191/64 vom 07.10.1964 – Ausbesserung Schäden durch die Flutkatastrophe (Verblendung der Außenwände)
- Nr. 192/64 vom 07.10.1964 – Ausbau Wohnzimmer im Dachgeschoss
- 1974 – Seilanschluss
- Nr. 229/68 vom 05.12.1968 – Umstellung Heizungsanlage auf Heizöl mit Batterietanks (4 x 1.000 Liter)
- Nr.: FI/BA 3/66 85 vom 15.05.1985 – Neu-/Ausbau des Dachgeschosses

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandene Gebäude / die baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht/entsprechen, da während des Ortstermins, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine Abweichung/en in Bezug auf die erteilte/n Genehmigungsbescheid/e festgestellt werden konnte/n.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung bau-rechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 08.05.2025⁵, sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen. Ich gehe davon aus, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind/waren und diese Gegebenheiten/dieser Zustand auch am Wertermittlungstichtag noch vorhanden war/en.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der digitalen Auskunftsplattform (Denkmalschutzliste) der Stadt Hamburg, war/ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalschutzliste eingetragen und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Finanzbehörde Hamburg (Anliegerbeiträge) vom 11.11.2025 wurden bezüglich der öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben folgende Auskünfte erteilt:

– Erschließungsbeiträge

Die Straße „Norderkirchenweg“ ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

– Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße „Norderkirchenweg“ liegen ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

– Sielanschlussbeiträge

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

Ob zum Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben/Kostenerstattungsbeträge, Versiegelungsbeträge

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Norderkirchenweg“) an und wird zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße / Bereiche erfolgt.

⁵ Diese Auskunft wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en

Die Entwicklungsstufen des Grundstücks des Bewertungsobjekts können wie folgt klassifiziert werden:

- Flurstück 943 (Wohngebäude) = Baureifes Land⁶ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Flurstück 5227 (Grünland) = sonstige Fläche⁷ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist unter der lfd.-Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Die auf dem Grundriss des Vermessungsbüros vom 07.09.1900 mit b und brauner Farbe bezeichneten Fläche des Platzes 624 – Finkenwerder Nord (Blatt 1164) – muss zu Gunsten der folgenden Grundstücke beständig frei und unbebaut bleiben:

- Finkenwerder Nord, Blatt 1067 (Flurstücke 1223, 1228)
- Finkenwerder Nord, Blatt 1072 (Flurstück 1236)
- Finkenwerder Nord, Blatt 1165 (Flurstück 606)

Hinweis:

Die Eintragungsbewilligung für die vorgenannte Grunddienstbarkeit konnte nicht eingesehen werden. Dies begründet sich darin, da diese in der Grundakte nicht vorhanden ist und durch die zuständige Mitarbeiterin beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Hamburg-Harburg auch nicht in anderen Akten aufgefunden werden konnte.

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II der Grundbücher eingetragenen Lasten / Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁸

Es wird also ein Verkehrswert (Marktwert), ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend abgeschätzt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/ vorgetragen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

*„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.*⁹

Im vorliegenden Bewertungsfall kann aber davon ausgegangen werden, dass die in Abt. II unter der lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet. Dies aus folgenden Gründen:

1. Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers auf dem Flurstück 5227 in einem bestimmten Bereich keine Bebauung vorzunehmen und diesen Bereich als Weg ständig frei zu halten. Auf Grund der Lage der begünstigten Grundstücke / Flurstücke kann davon ausgegangen werden, dass diese Eintragung heute keinen Vorteil für die begünstigten Grundstücke mehr bildet (vgl. Übersichtsplan auf der nachfolgenden Seite). Demzufolge wird der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Grunddienstbarkeit (lfd.-Nr. 2) insgesamt mit **0 EUR** unterstellt.

⁶ Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

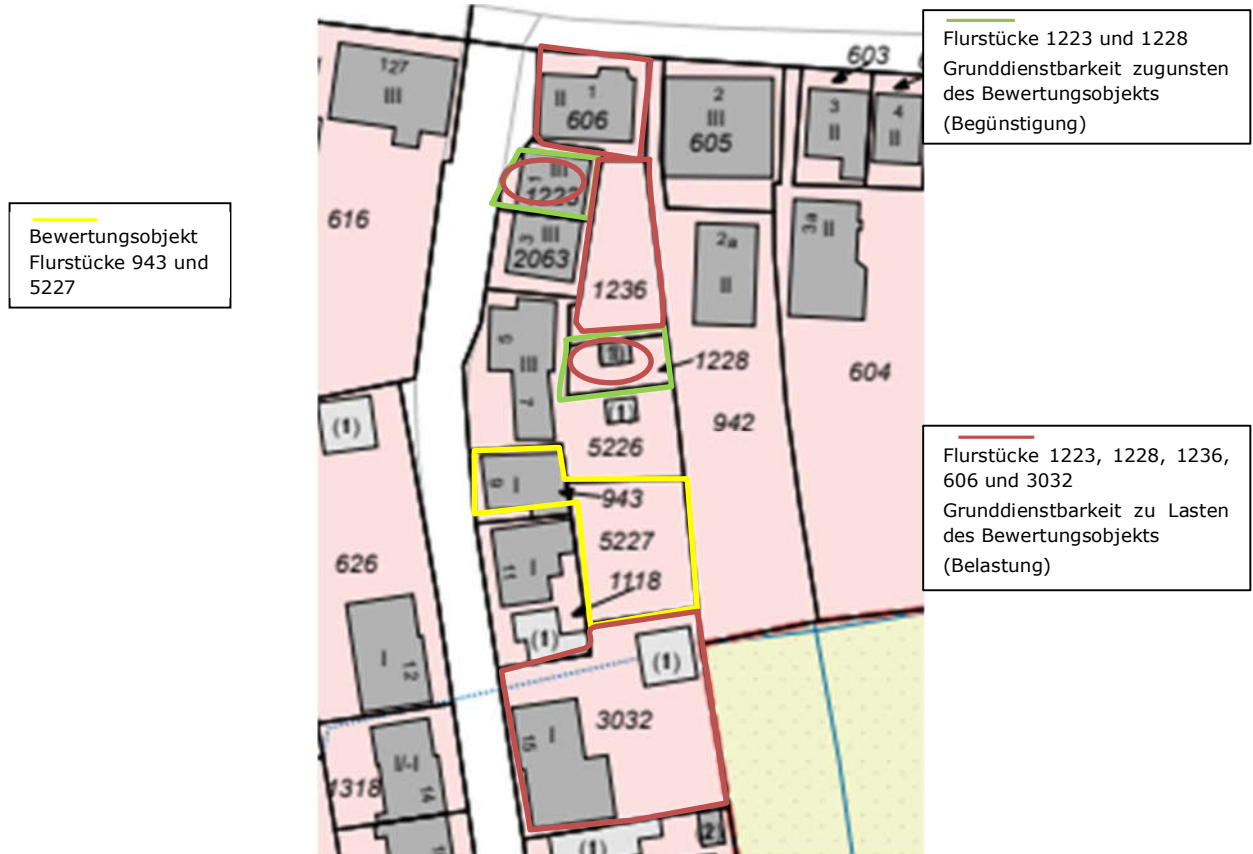
⁷ Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

⁸ Vgl. Stöber ZVG, 22. Auflage, § 74a, Nr. 52 - Seite 914

⁹ wie vor -, Seite 641 ff

Hinweis:

Zugunsten des Bewertungsobjekts (Grundstücks) besteht auf den Flurstücken 1223 und 1228 (Blatt 1067 von Finkenwerder Nord), eine Grunddienstbarkeit mit dem gleichen Wortlaut (Baubeschränkung/Wegerecht) der in Abt. II des Grundbuchs (Ifd.-Nr. 2) eingetragenen Grunddienstbarkeit. Auch in diesem Fall wird davon ausgegangen, dass diese Eintragung (auf Grund der Lage der belasteten Flurstücke) keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet. Der Übersichtsplan über den Verlauf/die Lage der Grunddienstbarkeiten wird nachfolgend dargestellt.

Übersichtsplan Grunddienstbarkeiten (Belastung/Begünstigung)**Wichtiger Hinweis zum Bewertungsgegenstand!!!!**

Der Zwangsversteigerungsvermerk des vorliegenden Bewertungsfalls (616 K 4/25) lastet nur auf dem 2/3 Anteil eines/r Miteigentümers/in.

Somit ist nur ein 2/3 - Anteil des Bewertungsobjekts Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus bewertungsmethodischen Gründen wird jedoch der Verkehrswert/Marktwert des gesamten Bewertungsobjekts ermittelt/zugrunde gelegt. Durch das Versteigerungsgericht wird dann der Wert des Versteigerungsgegenstandes festgesetzt, im vorliegenden Fall 2/3 des Gesamtwerts.

Die besonderen Umstände die sich für den / die Ersteher/in z. B. aus der Bewirtschaftung seines / ihres 2/3-Anteils in Verbindung mit dem 1/3-Anteil des/r fremden, anderen Eigentümers/in ergeben, bleiben unberücksichtigt.¹⁰

¹⁰ Vgl. Stumpe/Tillmann - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014, Seite 123 Punkt 3

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1865 errichtet und in den Jahren 1964 sowie 1985 umgebaut/erweitert/modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u.a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden (Annahme), dass aufgrund des unterstellten Zustandes und der Ausstattung keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen, dies jedoch auch nicht ausgeschlossen werden kann.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen¹¹, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

¹¹ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

Ob für das Bewertungsobjekt (Wohngebäude) am Wertermittlungstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes (Annahmen) kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unter-/durchschnittliches“ Wohngebäude (Gebäudekategorie F-G) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹²

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht genutzt wurde (Leerstand).

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren, bis auf die vorhandene Baulast und die Grunddienstbarkeit (Ild.-Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs), ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise zusätzlich bestehende Nachbarrechte.

¹² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Wichtiger Hinweis:

Wie bereits ausgeführt, konnten bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich des Gebäudes/ der baulichen Anlagen (Wohngebäude) nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Innenbereichs beruhen ausschließlich auf den während des Ortstermins gewonnen Erkenntnissen, von Unterlagen bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte nur im Außenbereich (Grundstücke/Gebäude) besichtigt werden.

Baujahr/Chronik	• 1865 – ursprüngliches Baujahr • 1964 – Beseitigung von (Flut)Schäden • 1985 – Neu-/Ausbau des Dachgeschosses
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion	• freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd-/ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle in Stahlbeton • zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (innen → außen), Fassade in Verblend-/Sichtmauerwerk oder Putzausführung (rückwärtig) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend /nicht tragend) • Decken in Massiv- oder Holzbalkenausführung, Dachterrasse/Balkon (DG) • Pultdachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und bituminöser Abdichtung in Holzbalkenausführung, im straßenseitigen Bereich Walmdachausführung mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung in Stahl-Zinkausführung, Dachflächenfenster • Massiver Schornsteinzug mit äußerer Abdeckung (Schornsteinkopf)
Außenanlagen	• Zuwegung/ Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung, etc.) • Baum-/Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Wildwuchs • Einfriedung mit Metallstab- oder Holzzaun (rückwärtig/seitlich), straßenseitig offen, Stützmauer mit Brüstungsgeländer, Treppe / Stufen

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-Straßenansicht I (Flurstück 943)



Vorder-/Straßenansicht II (Flurstück 943)



rückwärtige Ansicht (Flurstück 943)



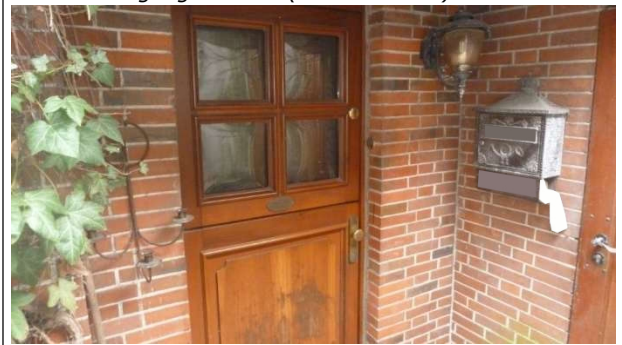
Rückwärtiger Grundstücksbereich (Flurstück 5227)



Zuwegung vom öffentlichen Straßenbereich



Gebäudeeingangsbereich (Flurstück 943)



Grundstücksgrenze (linksseitig- Flurstück 5226)



Dachterrasse/Balkon



Öffentlicher Straßenbereich (Norderkirchenweg)



Öffentlicher Straßenbereich (Norderkirchenweg)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale (= Annahmen !!!!)

Wände	• EG: massiv, tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich gefliest • DG: tapeziert/gestrichen bzw. mit Holzprofilverkleidung
Decken/ Dachschrägen	• EG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung • DG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung
Bodenbeläge	• EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag • DG: Fliesen-, Laminat oder Textil-Belag
Innentreppe/n	• EG/DG: gerade, geschlossene Holzkonstruktion (Textil-Belag)
Fenster/-türen	• Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, teilweise Außenrollläden, Dachflächenfenster in Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	• einflüglige Gebäude- und Nebeneingangstüren (Holzstoffrahmenkonstruktion) mit Glas-/Profilfüllung/en • furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• DG: wandhängendes/Stand-WC, Bade-/Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	• Ölzentralheizung • Warmwasseraufbereitung über die Heizung (Speicher) oder mittels elektrischer Geräte • Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper • Hausanschlüsse (Ab-/Wasser, Elektrizität, Datenleitungen, etc.) • elektrische Absicherungen/Unterverteilung • Einbauküche mit elektrischen Geräten

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes / der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Annahmen), insgesamt in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden konnten, soweit mit bloßem Auge vom Außenbereich ersichtlich, nicht festgestellt werden. Die Außenanlagen (Aufwuchs, etc.) bedürfen einer pflegerischen Überholung/Überarbeitung.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- bzw. Mieterwechseln anfallen oder durchgeführt werden (z. B. Tapezier-, Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück, etc.) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem/n Grundstück/en befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt/entsorgt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Mitte entnommen bzw. auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Abweichungen in der Aufteilung sind, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, möglich.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine Überprüfung des kompletten Gebäudes zwingend erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	- Wohnzimmer - Küche - Bad/WC - Flur	22,70 m ² 7,36 m ² 3,92 m ² 3,01 m ²	rund 37 m ²
	- Heizung - Abstellbereich		2,94 m ² 6,08 m ²
Dachgeschoss	- Zimmer - Zimmer (gefangen) - Flur	21,42 m ² 12,80 m ² 1,20 m ²	rund 35 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 72 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 9 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 72 m² und die Nutzfläche rund 9 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt (DIN 283). Die Fläche im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

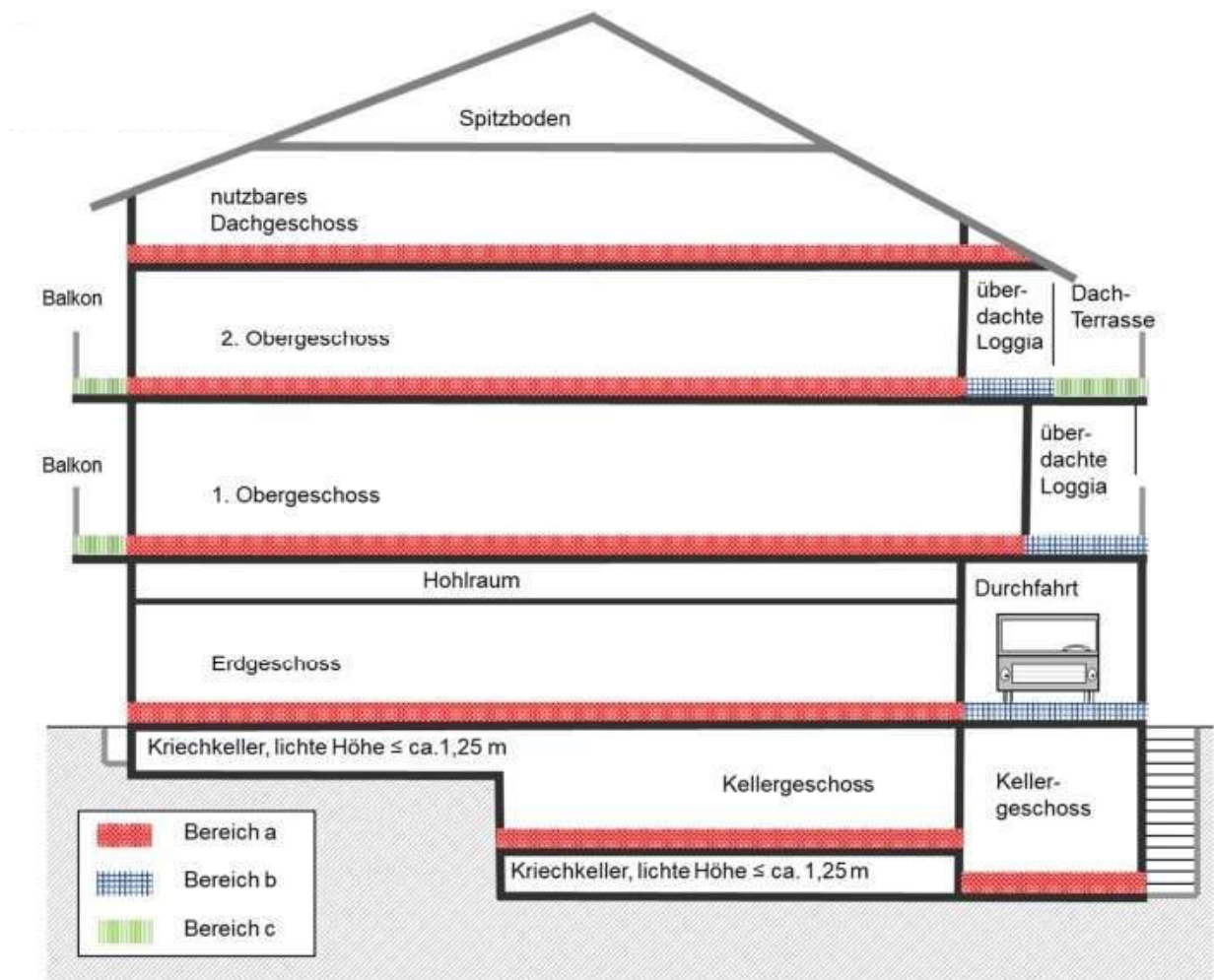
Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblichen nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

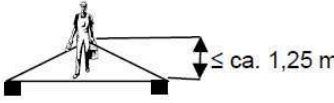
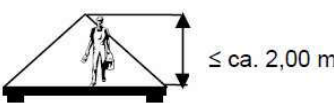
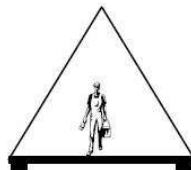
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertV im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:¹³

¹³ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Unterlagen in der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss:	ca.	64 m ²
Dachgeschoss:	ca.	50 m ²
gesamt	ca.	114 m²

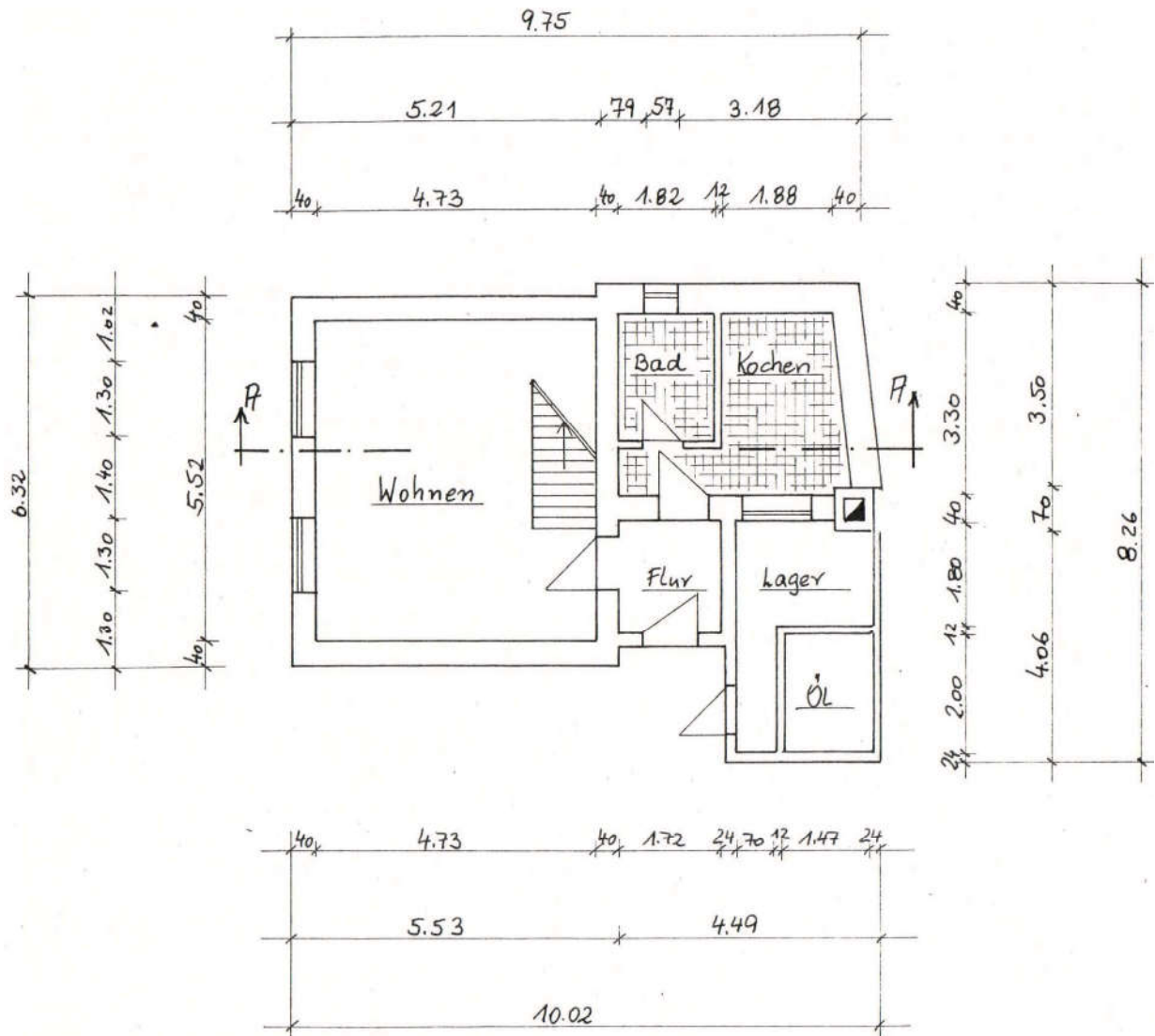
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 114 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Als besondere Bauteile die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, muss im vorliegenden Bewertungsfall der Balkon berücksichtigt werden, jedoch ist hier das Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Sachwertfaktor) zu berücksichtigen.

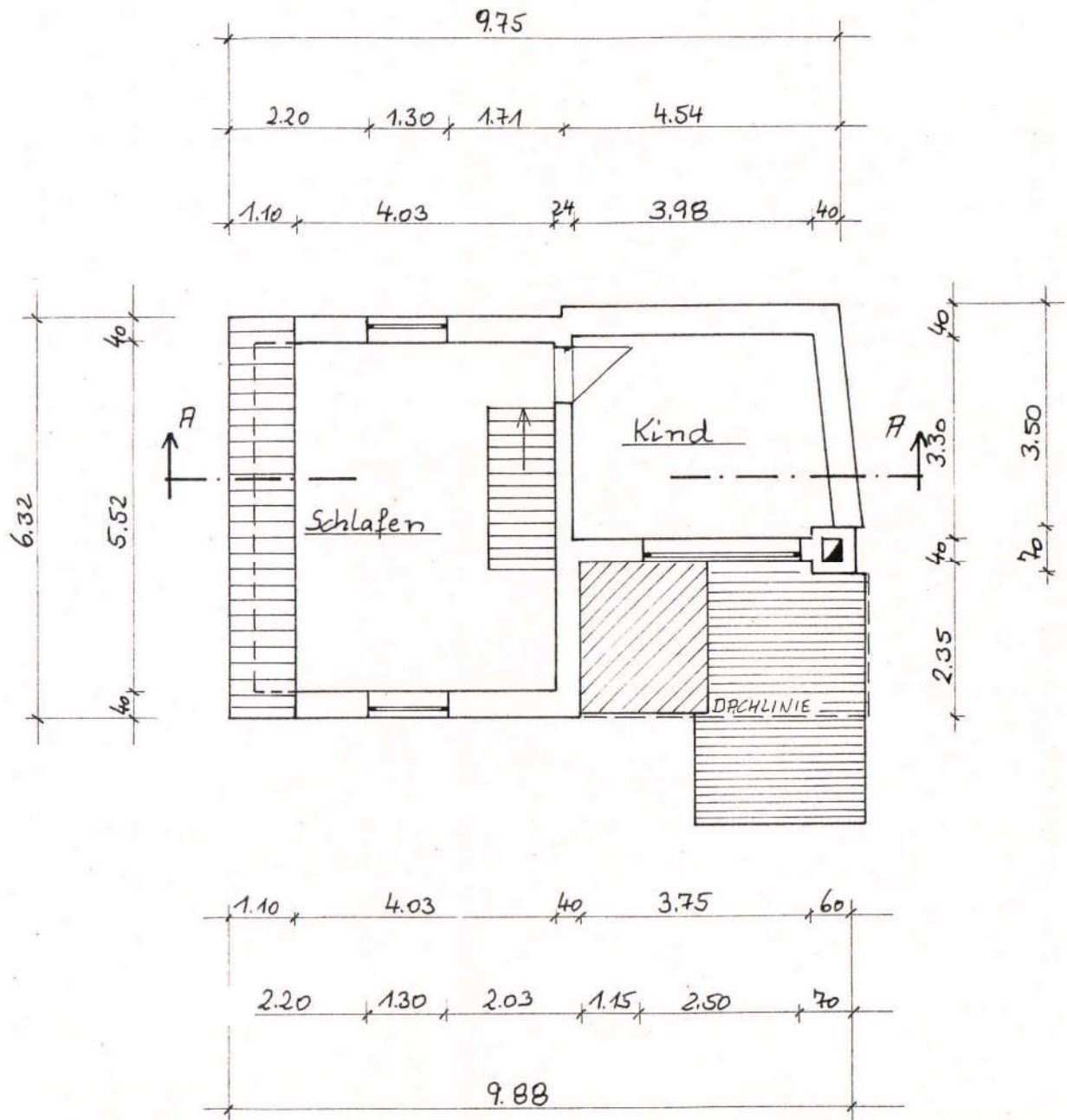
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



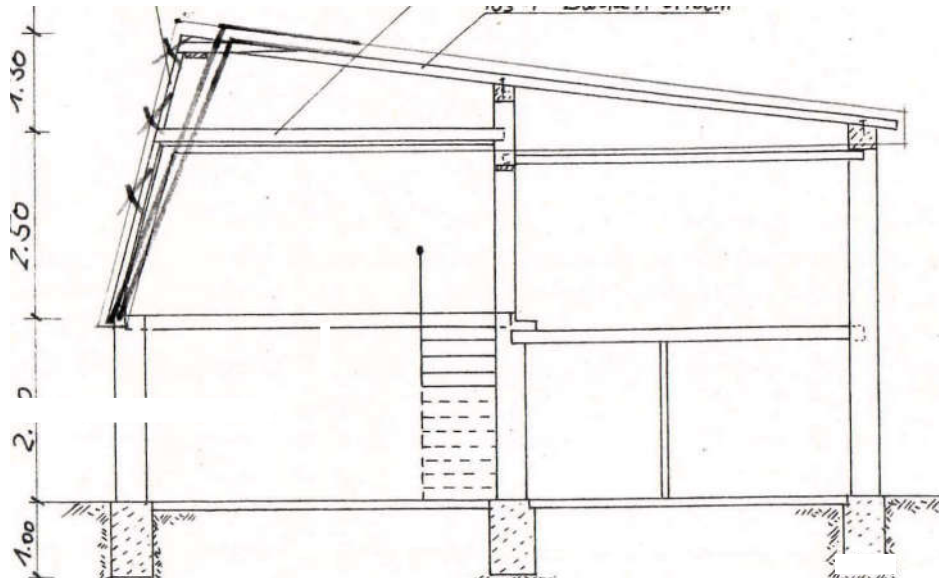
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



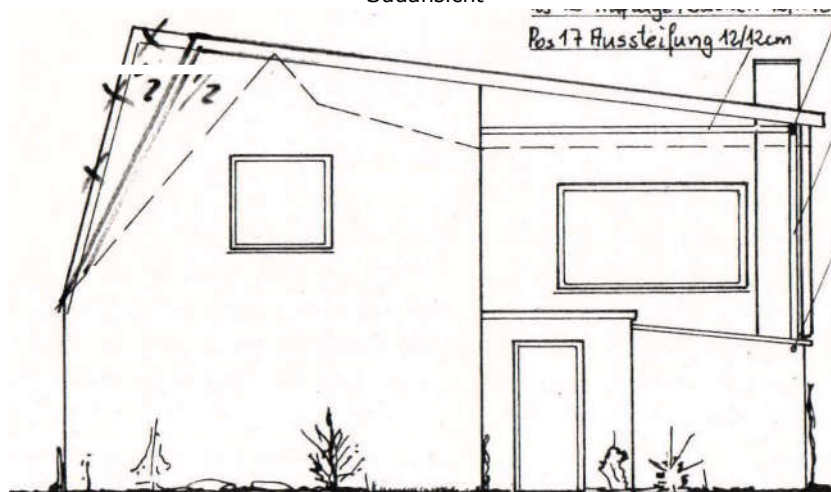
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt

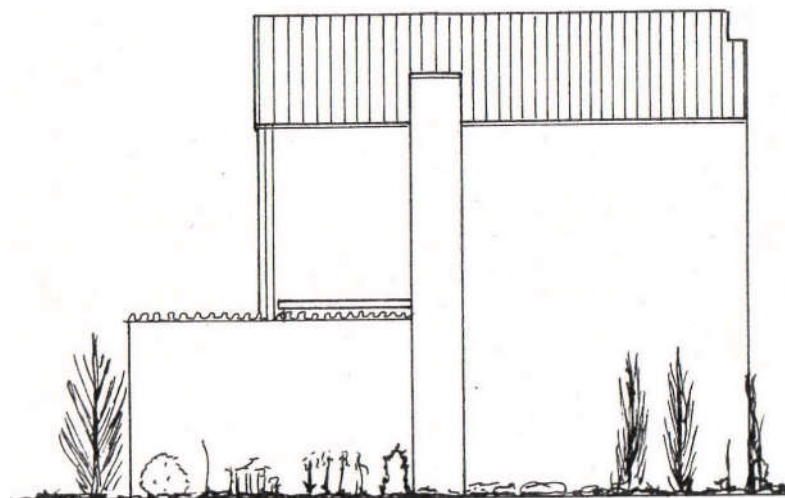


Ansichten

Südansicht

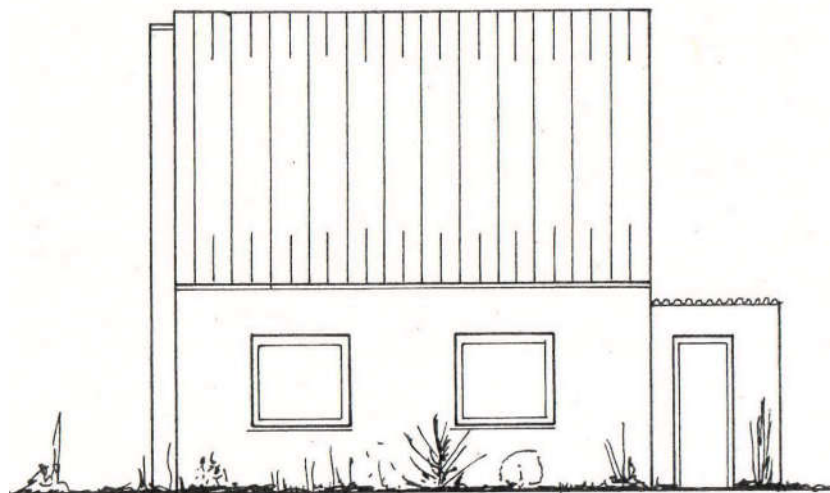


Ostansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Westansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, gelegen in der Straße „Norderkirchenweg“ 9 in 21129 Hamburg. Ein Flurstück (Flurstück 943) ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei dem anderen Flurstück (Flurstück 5527) handelt es sich um eine Garten-/Grünlandfläche.

Das Wohngebäude (Erd-, und ausgebautes Ober-/Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1865 errichtet und im Laufe der Zeit (1964/1985) erweitert/modernisiert.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Wohngebäude, soweit vom Außenbereich augenscheinlich ersichtlich, nicht genutzt (Leerstand).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Selbst-/ Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der objektbezogenen Gegebenheiten (Lage, Größe, Alter, Bauweise, der Nutzungsmöglichkeit und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie der Gebäude-/ Grundstückskonzeption insgesamt), in Verbindung mit der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt in der Hansestadt Hamburg, muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden.

Die nicht mögliche Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts entfaltet einen Risikofaktor, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf-Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dieses Verfahren ist in der heutigen Zeit in fast allen Bereichen der Wertermittlung anwendbar, weil es eng an die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers angeknüpft ist und insbesondere die Erträge berücksichtigt, die der Bewertungsgegenstand dem Eigentümer erwirtschaftet. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes / der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) bebaut sind, im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt. Die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes/der baulichen Anlagen wird mittels eines Risikoabschlages wertmindernd berücksichtigt.

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mittels eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zur Anwendung.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung/Alterswertminderungsfaktor
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) einfließen. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁴ kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV- unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁴ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller, Erdgeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihendwarsen	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihendwarsen	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihendwarsen	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihendwarsen	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baurenenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne des Modells:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,8		0,2	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		1,0			
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert- Typ 1.33	785 EUR/m²	870 EUR/m²	1.000 EUR/m²	1.205 EUR/m²	1.510 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.33:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	216 EUR/m ²	0,55
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	103 EUR/m ²	0,28
Innenwände und -türen	11 %	103 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	78 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	56 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	920 EUR/m²	2,36

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 920 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Das Modell zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor beträgt für die Stadt Hamburg 1,75¹⁵.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag, laut dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 70,9
- Wertermittlungstichtag 12/2025 = 134,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: 134,3/70,9 = 1,894

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich mit der Brutto-Grundfläche (204 m²) somit wie folgt:

Ausgangswert	920 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,75
x Baupreissteigerung	1,894
= Endgültiger Kostenkennwert	3.049 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	114 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	347.625 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 347.625 EUR.

¹⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 – Seite 117

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile zu berücksichtigen, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors keinen Ansatz für besondere Bauteile (Dachgauben, Außentreppen, etc.) und keinen Ansatz für die Außenanlagen berücksichtigt hat (vgl. nachfolgende Tabelle/Übersicht)¹⁶ zu berücksichtigen.

Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten

Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	347.625 EUR
+ Nicht in den NHK / dem Kostenkennwert enthaltene Bauteile	0 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	347.625 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungsstichtag rund 347.625 EUR.

¹⁶ vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 – Seite 117

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

Aus § 38 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1865) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zu Grunde zu legen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1895 errichtet und in den Jahren 1964 sowie 1985 erweitert/modernisiert wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁷:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **15 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 Modernisierungspunkte) gewählt bzw. ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 15 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1960, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht:

$$\begin{aligned} &(\text{GND: 80 Jahre} - \text{RND: 15 Jahre} = \text{Alter: 65 Jahre}) \\ &(2025 - 65 = 1960 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

¹⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Hierzu wird seitens des Unterzeichners aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderungsfaktor

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag von rund 26 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,188, was einer Alterswertminderung (linear) in Höhe von rund 81,2 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit den ermittelten Werten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	347.625 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,188
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	65.353 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 65.353 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV u. a. folgende Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Ansatz der baulichen Außenanlagen

In Bezug auf den Ansatz der baulichen Außenanlagen verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.1 – Seite 33 des vorliegenden Gutachtens. Die baulichen Außenanlagen werden aufgrund der erforderlichen Modellkonformität nicht gesondert angesetzt/berücksichtigt.

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/den Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

„...dabei 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.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts unterteilt sich wie folgt:

Flurstück 618 (Wohnhaus).....	85 m ²
Flurstück 649 (Garten-/Grünlandfläche).....	198 m ²

Flurstück 943

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, wurden für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt folgender Bodenrichtwert mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert¹⁸ : 01.01.2025
- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) : 371,66 EUR/m²
- Art der Nutzung : Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Gebäudestellung : Einzelhäuser
- Lage zur Straße : Frontlage
- Grundstücksgröße : 700 m²
- Lage Bodenrichtwertgrundstück : Norderkirchenweg 24

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Da Bodenrichtwerte für eine bestimmte Zone abgeleitet werden und demnach innerhalb dieser Zone/n unterschiedliche wertrelevante Einflussfaktoren vorhanden sind/sein können, sind diese Einflussfaktoren gesondert zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall kann aufgrund der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft (Norderkirchenweg 24) des Bewertungsobjekts zunächst davon ausgegangen werden, dass bis auf die objektbezogenen Einflussfaktoren alle relevanten Faktoren in dem Bodenrichtwert enthalten sind. Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Einflussfaktoren = Grundstücksgröße (85 m²) ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von rund 629,07 EUR/m².

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Flurstück 943	
Ausgangswert	629,07 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	85 m ²
= Bodenwert gerundet	53.471 EUR 53.500 EUR

¹⁸ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

Flurstück 5227

Die Größe des Flurstücks 5227 beträgt 198 m² und befindet sich im rückwärtigen Bereich des bebauten Flurstück 943. Gemäß dem Bebauungsplan ist der Bereich zwar als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch befindet sich nur ein geringer Teil innerhalb des Baufensters einer möglichen Bebauung und weiterhin fehlt die öffentliche Erschließung, so dass nur von einer Nutzung als Garten-/Grünlandfläche (wie am Wertermittlungsstichtag) ausgegangen werden kann. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, wurde für den Bereich mit dem relevanten Flurstück des Bewertungsobjekts folgender relevanter Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet:

Flurstück 5227

- Stichtag Bodenrichtwert : 01.01.2025
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) : 5,00 EUR/m²
- Art der Nutzung : EGA (Erwerbsgartenanbau)¹⁹
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks : Norderkirchenweg 61c

Für die Kategorie sonstige private Grünflächen beträgt der Anpassungsfaktor, gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025²⁰, EGA BRW x 8 (5,00 x 8 = 40,00 EUR), bei einer Spanne der relativen Ausgangswerte zwischen 32 und 62,40 EUR/m². Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten halte ich einen Ausgangswert in Höhe 50 EUR/m² als angemessen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Flurstück 5227 des Bewertungsobjekts:

Flurstück 5227	
Ausgangswert	50 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	198 m ²
= Bodenwert des Flurstück 5227 gerundet	9.900 EUR/m ² 10.000 EUR/m²

Der Bodenwert des Flurstücks 5227 beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 10.000 EUR,

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	347.625 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,188
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	65.353 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
+ Bodenwert ²¹	53.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	118.853 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 118.853 EUR.

¹⁹ Die Kategorie Erwerbsgartenanbau dient als Bezugsgröße (Ausgangswert) für die Bodenwertermittlung.

²⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 – Seite 191

²¹ Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erfolgt hier nur der Ansatz des bebauten Flurstücks. Der Bodenwert des Flurstück 5227 erfolgt auf Grund der erforderlichen Modellkonformität unter den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen (boG).

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem Sachwert, immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/ Reihenhäuser) abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht²². Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von realisierten Verkaufsfällen (keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden) von freistehenden Einfamilienwohnhäusern ab dem Jahr 2021. Folgendes Modell liegt der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde:

Besondere Bauteile (z. B. Dachgauben, Außentreppen):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag <i>Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV entsprechend der Modernisierungspunktzahl
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag
Standardstufe	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert).
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Sachwertfaktor	$= 0,788$ * Lagefaktor * Sachwerthöhenfaktor * Bodenwertanteilsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Baujahrsfaktor * Restnutzungsdauerfaktor * Kellerfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Dachfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Wärmepumpenfaktor * Stellungsfaktor * Stadteifaktor * Aktualisierungsfaktor

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich unter Berücksichtigung des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den relevanten Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts, zunächst ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,66 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 66 Prozent vom vorläufigen Sachwert). Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung.

²² vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 117 ff

Im vorliegenden Fall sind folgende positiven und negativen Einflussfaktoren zu berücksichtigen:
positiv

- Ruhiges Wohngebiet mit einer guten Infrastruktur

negativ

- Marktsituation (zeitliche Differenz zwischen Datenerhebung und Wertermittlungstichtag)
- Kein Kfz-Stellplatz
- Gebäude-/Grundstückskonzeption (geringe Abstände zu den Nachbargebäuden)
- Maßnahmen an den Außenanlagen erforderlich

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag für das Teilmarktsegment (Reihenmittelhäuser) halte ich es daher für marktgerecht, einen Sachwertfaktor von **1,50** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 50 Prozent) der Wertermittlung zu Grunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen Einflussfaktoren überwiegen, den positiven Faktor überlagern und somit den Verkehrswert/Marktwert stärker durch die nachteiligen (negativen) Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	118.853 EUR
x Sachwertfaktor	1,50
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	178.279 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 178.279 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall einerseits die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor) des Gebäudes (Wohnhaus) und andererseits der Bodenwertanteil des Flurstücks 5227 berücksichtigt werden.

Wie bereits mehrfach im Gutachten dargestellt, war am Tag der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung der Gebäude möglich. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene Abweichungen bezüglich der Ausstattung und der Instandhaltung in den Gebäuden würden nicht in die Wertermittlung einfließen bzw. nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb halte ich es für sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von rationell sowie wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Preisfindung einfließen lassen würden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes, unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude, halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von **9.800 EUR** (rund 15 Prozent des vorläufigen Sachwerts = 65.187 EUR) für angemessen.

Der Bodenwertanteil des Flurstücks 5227 wurde mit rund **10.000 EUR**.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		178.279 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Abschlag (Risikofaktor) für die fehlende Innenbesichtigung	-9.800 EUR
	+ Bodenwert (Flurstück 5227)	10.000 EUR
=	Sachwert gerundet	178.479 EUR 178.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 178.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts (Wohngebäude) wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und bis zum Berichtszeitraum (01.01.2025) aktualisiert. Das Modell zur Ableitung dieses Faktors wird in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.²³

Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	$= 5.355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Stadtteilmfaktor für den Gebäudefaktor für Einfamilienhäuser

Allermöhe	1,027	Hamm	0,929	Ohlsdorf	1,069
Alsterdorf	1,256	Hammerbrook	0,929	Osdorf	1,100
Altengamme	1,027	Harburg	1,011	Othmarschen	1,125
Altenwerder	0,974	Harvestehude	1,105	Ottensen	1,050
Altona-Altstadt	1,050	Hausbruch	0,998	Poppenbüttel	0,971
Altona-Nord	1,050	Heimfeld	0,915	Rahlstedt	0,967
Bahrenfeld	1,069	Hoheluft-Ost	1,105	Reitbrook	1,027
Barmbek-Nord	0,929	Hoheluft-West	1,105	Rissen	1,034
Barmbek-Süd	0,929	Hohenfelde	0,929	Rönneburg	0,897
Bergedorf	0,977	Horn	0,929	Rothenburgsort	0,929
Bergstedt	0,975	Hummelsbüttel	0,997	Rotherbaum	1,105
Billbrook	0,923	Iserbrook	1,015	St. Georg	1,000
Billstedt	0,923	Jenfeld	0,907	St. Pauli	1,050
Billwerder	1,027	Kirchwerder	1,027	Sasel	1,014
Blankenese	1,046	Kleiner Grasbrook	1,000	Schnelsen	0,985
Borgfelde	0,929	Langenbek	0,953	Sinstorf	0,942
Bramfeld	0,964	Langenhorn	1,030	Spadenland	1,027
Cranz	0,974	Lemsahl-Mellingstedt	1,043	Steilshoop	0,929
Curslack	1,027	Lohbrügge	0,923	Steinwerder	1,000
Dulsberg	0,929	Lokstedt	1,088	Stellingen	0,995
Duvenstedt	1,046	Lurup	0,980	Sternschanze	1,050
Eidelstedt	0,953	Marienthal	0,960	Sülldorf	1,018
Eilbek	0,929	Marmstorf	0,900	Tatenberg	1,027
Eimsbüttel	1,105	Moorburg	0,974	Tonndorf	0,918
Eißendorf	0,923	Moorfleet	1,027	Uhlenhorst	1,105
Eppendorf	1,105	Neuallermöhe	1,010	Veddel	1,000
Farmsen-Berne	0,957	Neuenfelde	0,974	Volksdorf	1,016
Finkenwerder	1,101	Neuengamme	1,027	Waltershof	1,000
Francop	0,974	Neugraben-Fischbek	0,963	Wandsbek	0,945
Fuhlsbüttel	1,022	Neuland	0,974	Wellingsbüttel	1,024
Groß Borstel	1,151	Neustadt	1,000	Wilhelmsburg	1,079
Groß Flottbek	1,116	Neuwerk		Wilstorf	0,820
Gut Moor	0,974	Niendorf	1,013	Winterhude	1,105
HafenCity	1,000	Nienstedten	1,091	Wohldorf-Ohlstedt	1,021
Hamburg-Altstadt	1,000	Ochsenwerder	1,027		

Untersuchungszeitraum	Stichtag	Aktualisierungsfaktor
1.1.2021 bis 1.1.2022	01.01.2022	1,267
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.07.2022	1,219
1.1.2022 bis 1.1.2023	01.01.2023	1,159
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.07.2023	1,036
1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.2024	1,009
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.07.2024	1,014
1.1.2024 bis 1.1.2025	01.01.2025	1,029

²³ Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Seite 109 ff

Hinweis:

Nachfolgend werden nur die relevanten Einflussfaktoren für die Ableitung des indirekten Vergleichswerts dargestellt. Die Faktoren (1,0) die keinen Einfluss auf den Vergleichswert entfalten werden für eine bessere Übersichtlichkeit nicht wiedergegeben.

Unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren und den jeweiligen sich ergebenden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß dem Modell im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 folgender indirekte Vergleichswert:

Ausgangswert ²⁴	5.355 EUR/m ²
x Lagefaktor (Bodenrichtwert)	0,6835
x Baujahresfaktor (1865)	0,926
x Grundstücksgrößenfaktor (85 m ² - nur Wohngebäude)	0,923
x Wohnflächenfaktor (72 m ²)	1,157
x Standardstufe	0,967
x Stadtteilkfaktor (Finkenwerder)	1,101
x Aktualisierungsfaktor (01.01.2025)	1,029
= Angepasster vorläufiger Vergleichswertfaktor	3.950 EUR/m ²
x Marktanpassung ²⁵	0,70
= Marktangepasster angepasster Vergleichsfaktor	2.765 EUR/m ²
x Wohnfläche	72 m ²
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	199.080 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Abschlag (Risikofaktor) für die fehlende Innenbesichtigung	-9.800 EUR
+ Bodenwert (Flurstück 5227)	10.000 EUR
= Vergleichswert (indirekt) gerundet	199.280 EUR 199.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 199.000 EUR und liegt rund 21.000 EUR ($\pm$ 12 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (178.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Art, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, grundstücksbezogene Einflussmerkmale, c.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale, in der Regel nicht möglich.

²⁴ Dieser Ausgangswert wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ermittlung des Vergleichsfaktors normiert

²⁵ Die Marktanpassung wird für die objektbezogenen Grundstücksgegebenheiten (kein Kfz-Stellplatz, Grundstücks-/Gebäudekonzeption etc.) – vgl. Ausführungen auf Seite 40 – angesetzt, da diese Einflussfaktoren nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten sind.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Hansestadt Hamburg vom 28.10.2025 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) des Bewertungsobjekts kein Altlastenverdacht. Dementsprechend ist das Grundstück (die Flurstücke) nicht im Altlastenkataster der Stadt Hamburg eingetragen.²⁶

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vom 08.05.2025 sind auf den Flurstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen.

b) Name des zuständigen Kaminkehrers

Für das Gebäude des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungstichtag ein Kaminkehrer (Bezirks-schornsteinfeger) zuständig. Der Name des Kaminkehrers wird hier aus datenschutzrechtlichen nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

c) Wer ist WEG-Verwalter

Eine Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) ist nicht vorhanden, da es sich um sogenanntes „Volleigentum“ handelt.

d) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht genutzt wurde (Leerstand).

e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb auf den Grundstücken/in dem Gebäude des Bewertungsobjekts geführt wird/wurde.

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden.

g) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes/der baulichen Anlagen möglich war.

h) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

i) Besteht eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?

Gemäß den durchgeführten Recherchen konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht.

²⁶ vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.2 - Seite 8

j) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Bewertungsobjekt (Wohngebäude) am Wertermittlungstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes (Annahmen) kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unter-/durchschnittliches“ Wohngebäude (Gebäudekategorie F-G) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁷

²⁷ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und unbebaute Fläche (Gartenland) - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u.a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet. Der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude/baulichen Anlagen wurde unter den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und unbebaute Fläche (Gartenland) – gelegen in der Straße „Norderkirchenweg“ 9 in 21129 Hamburg, zum Wertermittlungsstichtag 02. Dezember 2025 mit rund

178.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragen Lasten/Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 2 - Grunddienstbarkeit	0 EUR
--	--------------

Wichtiger Hinweis:

Wie bereits in den Ausführungen des vorliegenden Gutachtens darauf hingewiesen, handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um den Wert des gesamten Grundstücks/Gebäudes. Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist aber nur der Anteil (2/3) eines/r Miteigentümers/in, so dass der Wert des 2/3 Anteils **118.667 EUR** beträgt.

Die besonderen Umstände, die sich für den/die Ersteher/in z. B. aus der Bewirtschaftung seines 2/3-Anteils in Verbindung mit dem 1/3-Anteil des fremden anderen Eigentümers ergeben, bleiben hierbei unberücksichtigt.²⁸

²⁸ Vgl. Stumpe/Tillmann - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014, Seite 123 Punkt 3

Aus bewertungsmethodischen Gründen wurde zunächst des Werts des gesamten Grundstücks / Objekts ermittelt. Seitens des Versteigerungsgerichts wird hierzu am Tag des Termins der Versteigerung weiter eingegangen/vorgetragen.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 25. Februar 2026



**Torsten
Reschke**

Digitaler Unterzeichner: Torsten
Reschke
DN: C=DE, E=email@torsten-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 26.02.2026 19:55:29 +01:
00

Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA