

Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg

Datum: 13.08.2025
Az.: PK/0060/2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute **Grundstück**
in **22529 Hamburg, Niendorfer Straße 66**

71 K 23/24

Nach äußerem Anschein



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.06.2025 ermittelt mit rd.

818.000,00 € (unvermieteter Zustand)

604.000,00 € (vermieteter Zustand).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung (unvermieteter Zustand)	20

4.4.4	Sachwertberechnung (vermieteter Zustand).....	21
4.4.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung (unvermieteter Zustand)	29
4.5.4	Ertragswertberechnung (vermieteter Zustand)	30
4.5.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.5	Verkehrswert	34
5	Beantwortung der Fragen	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
6.3	Verwendete fachspezifische Software	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Niendorfer Straße 66 22529 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lokstedt, Band 145, Blatt 5076, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Lokstedt, Flurstück 394, Fläche 827 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 08.11.2024, soll durch schriftliches Gutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.06.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 02.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Besichtigung des Gebäudes und des Grundstücks war nicht möglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige
Eigentümer:	ist dem Amtsgericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.11.2024• Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster vom 14.11.2024• Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 04.12.2024• Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.11.2025• Bodenrichtwertauskünfte aus Boris.HH
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Eine Besichtigung des Gebäudes und des Grundstücks wurde nicht ermöglicht. Eine Einsicht in die Bauakte war nicht möglich, da diese trotz mehrerer Anfragen im zuständigen Bauamt nicht auffindbar war (Termine zur Akteneinsicht am 21.11.2024, 23.01.2025 und 11.04.2025).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamburg (ca. 1.973.869 Einwohner); Stadtteil Lokstedt (ca. 31.666 Einwohner) jeweils gem. Statistikamt Nord zum 31.12.2024
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lübeck (ca. 74 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg (Rathausmarkt) (ca. 8,5 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B447 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A7, Auffahrt Stellingen (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dammtor (ca. 6,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel (ca. 6 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 42 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 17 Jahre oder jünger: ca. 17 %• 18 bis 24 Jahre: ca. 8 %• 25 bis 29 Jahre: ca. 8 %• 30 bis 49 Jahre: ca. 30 %• 50 bis 64 Jahre: ca. 18 %• 65 Jahre oder älter: ca. 19 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathausmarkt Hamburg) beträgt ca. 8,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen ca. 900 m (Grundschule), 1,8 km (weiterführende Schule) und ca. 550 m (Gymnasium) entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnstation) ca. 850 m entfernt; Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 1,9 km entfernt; mittlere Wohnlage gem. Lageklassifizierung des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Immobilienmarktbericht 2025; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen (lediglich gegenüberliegend Hotel); überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Bahn)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 17,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 47 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 827,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Verbindungsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein bzw. Gehwegplatten;
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Es wird in diesem Gutachten angenommen: elektrischer Strom,
Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss
Zu Beheizung und Warmwasserbereitung kann keine Aussage
gemacht werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
samkeiten: eingefriedet durch Zaun
Aus der Flurkarte ist eine Grenzbebauung im rückwärtigen (öst-
lichen) und seitlich rückwärtigen (süd-östlichen) Bereich des
Grundstücks mit Garagen erkennbar.

Baugrund, Grundwasser (soweit augen- gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
scheinlich ersichtlich): keine Grundwasserschäden

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.11.2024 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlasthinweiskataster nicht als Verdachtsfläche
aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 24.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lokstedt, Band 145, Blatt 5076, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 23/24, ON 58); eingetragen am 05.06.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind (€ 383.134,46 Sicherheitshypothek für Freie und Hansestadt Hamburg), werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach digitaler Einsicht in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien vom 30.06.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 4).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 23.11.1976, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 5): MI = Mischgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Garagenbauten (Annahme aufgrund der Flurkarte);
Das Objekt ist vermutlich vermietet, die Meldeanschrift des Eigentümers weicht von der des Bewertungsobjektes ab, das Objekt macht einen bewohnten Eindruck.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	ca. 1900 (hierbei handelt es sich um eine Annahme, da keine Auskünfte seitens des Eigentümers vorliegen und eine Einsicht in die Bauakte nicht möglich war).
Modernisierung:	Es liegen keine Informationen über Modernisierungen vor. Dem äußeren Anschein nach wurden in der kürzeren Vergangenheit keine größeren Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 193 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde durch die Sachverständige anhand des üblichen Verhältnisses von BGF zu Wohnfläche gem. Sprengnetter überschlägig ermittelt. Hierbei wurde unterstellt, dass die Flächen im Souterrain keine Wohnflächenqualität besitzen. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 371,5 m ² ; die BGF-Berechnung wurde durch die Sachverständige anhand der Flurkarte überschlägig ermittelt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart und des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aussagen zur Barrierefreiheit im Inneren des Gebäudes sind nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen

unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: Straßenseite Klinkermauerwerk;
rechte und linke Gebäudeseite verputzt und gestrichen;
Gebäuderückseite keine Angaben möglich

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Über die Aufteilung und die Nutzungseinheiten sind keine Aussagen möglich.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (Annahme)
Fundamente:	keine Aussage möglich
Keller:	keine Aussage möglich.
Umfassungswände:	keine Aussage möglich
Innenwände:	keine Aussage möglich.
Geschossdecken:	keine Aussage möglich.
Treppen:	keine Aussage möglich.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Annahme)
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich.
Heizung:	keine Aussage möglich.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) (Annahme)
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Eine Beschreibung der Ausstattung ist nicht möglich, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Das Objekt macht einen vernachlässigten Eindruck, es wird von einem erheblichen Modernisierungs- und Renovierungstau ausgegangen.

3.3 Nebengebäude

Gemäß Flurkarte befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eingeschossige Gebäude, hier wird von sechs Garagen ausgegangen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme), Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22529 Hamburg, Niendorfer Straße 66 zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Lokstedt	145	5076	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lokstedt		394	827 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vergl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vergl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg hat einen hinreichend geeigneten Bodenrichtwert veröffentlicht. Der Bodenrichtwert stammt aus der zu bewertenden Lage, der Bodenrichtwert ist somit hinsichtlich der lageprägenden Eigenschaften vollumfänglich repräsentativ. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwertes. Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

In dieser Wertermittlung wird der Bodenrichtwert für Einfamilienhausgrundstücke zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert für planungsrechtlich mögliche Mehrfamilienhäuser liefert aufgrund der erforderlichen WGFZ-Anpassung unplausible Ergebnisse. Der Bodenrichtwert wurde von einem Grundstück mit einer Einfamilienhausbebauung abgeleitet und es wurde eine WGFZ von 0,6 angesetzt, durch die Anpassung ergibt sich ein nicht marktkonformer Wert. In diesem Gutachten wird daher der Bodenrichtwert auf eine mögliche Reihenhausbebauung (wie auf dem westlich angrenzenden Grundstück) hin angepasst, dies entspricht auch einem plausiblen Wert für eine Mehrfamilienhausbebauung in dieser Lage.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **604,01 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Gebäudestellung	=	eh Einzelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	138 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Gebäudestellung	=	Reihenhaus
Grundstücksfläche (f)	=	827 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	604,01 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.06.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	E2
Gebäudestellung	eh Einzelhaus	Reihenhaus	x 0,900	E3
Art der baulichen Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	x 1,000	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 543,61 €/m ²	
Fläche (m ²)	138	827	x 1,574	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 855,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 855,64 €/m²	
Fläche		x 827 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 707.614,28 € rd. 708.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **708.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 fast identisch ist mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025.

E2

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht dem Durchschnitt der Bodenrichtwertzone, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Gebäudestellung (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2025 gibt der Gutachterausschuss einen Umrechnungskoeffizienten von 0,90 für Reihenhäuser an, welcher auch für diese Wertermittlung angesetzt wird. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich diese Anpassung auf die Bewertung des freigelegten Grundstücks bezieht und nicht die aktuelle Nutzung mit einem Einfamilienhaus darstellt.

E4

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt

aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (bei einer unterstellten Bebauungsmöglichkeit mit sechs Reihenhäusern: $827 \text{ m}^2 / 6 = \text{rd. } 138 \text{ m}^2$) erfolgt unter Verwendung der in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2025 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg.

E6

Die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks entspricht der des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können

durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin

ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung (unvermieteter Zustand)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	718,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	371,50 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	266.737,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	499.331,66 €	
Regionalfaktor	x	1,750	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	873.830,41 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	
• prozentual		86,25 %	
• Faktor	x	0,1375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.151,68 €	33.696,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		153.847,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.847,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	708.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	861.847,68 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	887.703,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	837.703,11 €
	rd.	838.000,00 €

4.4.4 Sachwertberechnung (vermieteter Zustand)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	718,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	371,50 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	266.737,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	499.331,66 €	
Regionalfaktor	x	1,750	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	873.830,41 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	
• prozentual		86,25 %	
• Faktor	x	0,1375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.151,68 €	33.696,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		153.847,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.847,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	708.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	861.847,68 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	887.703,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	196.520,00 €
Sachwert	=	691.183,11 €
	rd.	691.000,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	30,0	199,50
2	740,00	70,0	518,00
3	850,00	0,0	0,00
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			717,50
gewogener Standard =			1,7

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 717,50 €/m² BGF
 rd. 718,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Da im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg kein gesonderter Ansatz der Außenanlagen erfolgt wird aus Gründen der Modellkonformität hier ebenfalls kein Ansatz vorgesehen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Modells des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Immobilienmarktbericht 2025 wie folgt bestimmt:

$0,788 \times \text{Lagefaktor} \times \text{Sachwerthöhenfaktor} \times \text{Bodenwertanteilsfaktor} \times \text{Grundstücksgrößenfaktor} \times \text{Baujahrsfaktor} \times \text{Restnutzungsdauerfaktor} \times \text{Kellerfaktor} \times \text{Wohnflächenfaktor} \times \text{Modernisierungsfaktor} \times \text{Ecklagefaktor} \times \text{Wohnungszahlfaktor} \times \text{Einbauküchenfaktor} \times \text{Dachfaktor} \times \text{Fußbodenheizungsfaktor} \times \text{Solarenergiefaktor} \times \text{Wärmepumpenfaktor} \times \text{Stellungsfaktor} \times \text{Stadtteolfaktor} \times \text{Aktualisierungsfaktor}$

Lagefaktor: (NormBRW 31.12.2020 EFH mit 1.000 m² Fläche / 630) hoch 0,1902; (590 / 630) hoch 0,1902 = 0,988

Sachwerthöhenfaktor: (Vorläufiger Sachwert / Normsachwert) hoch -0,3558; (862.000 / 957.962) hoch -0,3558 = 1,038

Bodenwertanteilsfaktor: $0,67318 + 0,5447 \times \text{Bodenwertanteil}$; $0,67318 + 0,5447 \times 82 \% = 1,120$

Grundstücksgrößenfaktor: (Grundstücksfläche / 600 m²) hoch -0,1138; (827 m² / 600 m²) hoch -0,1138 = 0,964

Baujahrsfaktor: gem. IMB für die Baujahrsklasse bis 1919: 1,007

Restnutzungsdauerfaktor: gem. IMB bei RND < 15 Jahre = 1,016

Kellerfaktor: gem. IMB mit Keller: 1,054

Wohnflächenfaktor: (Wohnfläche / 120 m²) hoch 0,3881; (193 m² / 120 m²) hoch 0,3881 = 1,203

Modernisierungsfaktor: $1 + 0,0076 \times (\text{tatsächliche Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahrsklasse})$; $1 + 0,0076 \times (0 - 5,74) = 0,956$

Ecklagefaktor: gem. IMB keine Ecklage = 1,000

Wohnungszahlfaktor: gem. IMB bei 1 Wohnung = 1,000

Einbauküchenfaktor: gem. IMB ohne Einbauküche = 1,000

Dachfaktor: gem. IMB wenn 2-geschossig mit Flachdach = 1,020

Fußbodenheizungsfaktor: gem. IMB ohne Fußbodenheizung = 1,000

Solarenergiefaktor: gem. IMB ohne Solarenergie = 1,000

Wärmepumpenfaktor: gem. IMB ohne Wärmepumpe = 1,000

Stellungsfaktor: gem. IMB bei freistehend: 1,000

Stadtteolfaktor: gem. IMB für Lokstedt = 1,018

Aktualisierungsfaktor: zum 01.01.2024: 0,971; zum 01.01.2025: 0,933, dies entspricht einem Minus von rd. 4 % in 366 Tagen. $-4 \% / 366 \text{ Tage} \times 180 \text{ Tage} = -2 \%$; $0,933 - 2 \% = 0,914$

$0,788 \times 0,988 \times 1,038 \times 1,120 \times 0,964 \times 1,007 \times 1,016 \times 1,054 \times 1,203 \times 0,956 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,020 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,018 \times 0,914 = 1,027$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-196.520,00 €
• Abschlag für unterstellte Vermietung	-146.520,00 €
• Abschlag für Abbruch von 4 Garagen und Neuanlage Garten	-50.000,00 €
Summe	-196.520,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Vermietete Einfamilienhäuser erzielen am Markt aufgrund der nicht sofortigen freien Verfügbarkeit einen geringeren Preis als freie Objekte. Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt hat hierfür eine Formel abgeleitet, nach welcher der Abschlag hier wie folgt berechnet wurde:

$$0,694 + 0,0477 \times \text{Rendite}$$

$$0,694 + 0,0477 \times 2,96 = 0,835192; \text{ entspricht einem Abschlag von rd. } 16,5 \%$$

$$\text{Unbelasteter Verkehrswert aus dem führenden Verfahren } 888.000 \text{ €} \times 16,5 \% = 146.520 \text{ €}$$

Auf dem Grundstück befinden sich ca. sechs Garagen, was nicht üblich für Objekte wie das Bewertungsobjekt ist. Sowohl in der Sach- als auch in der Ertragswertberechnung wurden daher übliche zwei Garagen berücksichtigt. Für den Abbruch der Garagen und die gärtnerische Anlage der Fläche wird ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von 50.000 € in Ansatz gebracht. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen, da nicht bekannt ist, ob Schadstoffe in den Garagen verbaut wurden und daraus höhere Entsorgungskosten resultieren.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktconformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand

vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung (unvermieteter Zustand)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	193,00	2,00	10,58	2.041,94	24.503,28
	2	Garage			75,00	150,00	1.800,00
Garage							
Summe			193,00	2,00		2.191,94	26.303,28

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.303,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.893,07 €
jährlicher Reinertrag	= 22.410,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,78 % von 708.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 12.595,32 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.814,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,78 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,911
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 97.275,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 708.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 805.275,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 805.275,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 50.000,00 €
Ertragswert	= 755.275,37 €
	<u>rd. 755.000,00 €</u>

4.5.4 Ertragswertberechnung (vermieteter Zustand)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	193,00	2,00	10,58	2.041,94	24.503,28
	2	Garage			75,00	150,00	1.800,00
Garage							
Summe			193,00	2,00		2.191,94	26.303,28

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.303,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.893,07 €
jährlicher Reinertrag	= 22.410,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,78 % von 708.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 12.595,32 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.814,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,78 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,911
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 97.275,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 708.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 805.275,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 805.275,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 196.520,00 €
Ertragswert	= 608.755,37 €
	rd. 609.000,00 €

4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie wurde überschlägig anhand des üblichen Verhältnisses von BGF zu Wohnfläche nach Sprengnetter ermittelt. Hierbei wurde unterstellt, dass die Räume im Souterrain keine Wohnraumqualität besitzen.

Rohertrag

Die marktübliche Miete wurde nach dem Modell der Referenzmiete des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Immobilienmarktbericht 2025 wie folgt abgeleitet:

8,21 €/m² Wfl. × Lagefaktor × Baualtersfaktor × Aufzugsfaktor × Mietenindex

Lagefaktor: (Normbodenrichtwert 2019 MFH mit einer WGFZ von 1,0 / 1.100) hoch 0,3116; (1.250 € / 1.100) hoch 0,3116 = 1,041

Baualtersfaktor: gem. Immobilienmarktbericht bei Baujahren bis 1919: 1,1

Aufzugsfaktor: gem. Immobilienmarktbericht ohne Aufzug: 1,0

Mietenindex: aus der prozentualen Veränderung wie folgt berechnet: Index 01.01.2024: 1,106; Index 01.01.2025: 1,119; prozentuale Steigerung: 1,1 %; $1,1 \% / 366 \times 180 = 0,5 \%$; $1,119 + 0,5 \% = 1,125$.

$8,21 \times 1,041 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,125 = 10,58 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	193,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.702,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		526,07 €
Summe			3.893,07 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Die Formel des Gutachterausschusses aus dem Immobilienmarktbericht 2024 lautet wie folgt:

$0,85 \times \text{Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser} - 0,53 \text{ [%]}$

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser berechnet sich nach diesem Modell wie folgt:

$4,37 \times \text{Lagefaktor} \times \text{Altersfaktor} \times \text{Erstbezugsfaktor} \times \text{Stadtteilmfaktor} \times \text{Aktualisierungsfaktor}$

Lagefaktor: (NormBRW für MFH mit einer WGFZ von 1,0 zum 31.12.2019 / 1.100) hoch -0,2820; $(1.250 / 1.100) \text{ hoch } -0,2820 = 0,965$

Altersfaktor: bei Alter ≥ 30 Jahre: 1,00 gem. IMB

Erstbezugsfaktor: wenn kein Erstbezug 1,00 gem. IMB

Stadtteilmfaktor: für Lokstedt gem. IMB 1,00

Aktualisierungsfaktor: Aktualisierungsfaktor zum 01.07.2024: 0,969; Aktualisierungsfaktor zum 01.01.2025: 0,732; hieraus ergibt sich ein Rückgang um 24,5 %; auf den Wertermittlungstichtag bezogen bedeutet dies einen Rückgang von 12 % $(-24,5 \% / 366 \text{ Tage} \times 180 \text{ Tage} = -12 \%)$. $0,732 - 12 \% = 0,644$

$4,37 \times 0,965 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,644 = 2,716$

$$0,85 \times 2,716 - 0,53 = 1,779.$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** (unvermieteter Zustand) wurde mit rd. **838.000,00 €**,
der **Ertragswert** (unvermieteter Zustand) mit rd. **755.000,00 €**
ermittelt.

Der **Sachwert** (vermieteter Zustand) wurde mit rd. **691.000,00 €**,
der **Ertragswert** (vermieteter Zustand) mit rd. **609.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[838.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 755.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } \mathbf{818.000,00 \text{ € (unvermieteter Zustand)}}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[691.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 609.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } \mathbf{671.000,00 \text{ € (vermieteter Zustand)}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22529 Hamburg, Niendorfer Straße 66

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lokstedt	5076	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lokstedt		394

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

818.000,00 €

in Worten: achthundertachtzehntausend Euro

abzgl. 82.000,00 € (ca. 10 %) aufgrund fehlender Innenbesichtigung)

736.000,00 € (unvermieteter Zustand)

in Worten: siebenhundertsechundsunddreißigtausend Euro

671.000,00 €

in Worten: sechshunderteinundsiebzigtausend Euro

abzgl. 67.000,00 € (ca. 10 %) aufgrund fehlender Innenbesichtigung)

604.000,00 € (vermieteter Zustand)

in Worten: sechshundertviertausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 13. August 2025



Zertifizierte Sachverständige ZIS Sprengnetter Zert (WG) Pamela Kruse

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Beantwortung der Fragen

- a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:
Dieser Punkt kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gesichert beantwortet werden.

- b) Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers:
22592 Hamburg

- c) Name und Anschrift der Mieter oder Pächter:
Dieser Punkt kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der fehlenden Rückmeldung des Eigentümers nicht beantwortet werden.

- d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:
Ist nach Aktenlage nicht bekannt.

- e) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein, kann aber aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht ausgeschlossen werden.

- f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):
Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- g) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor:
Es liegt kein Energieausweis vor.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

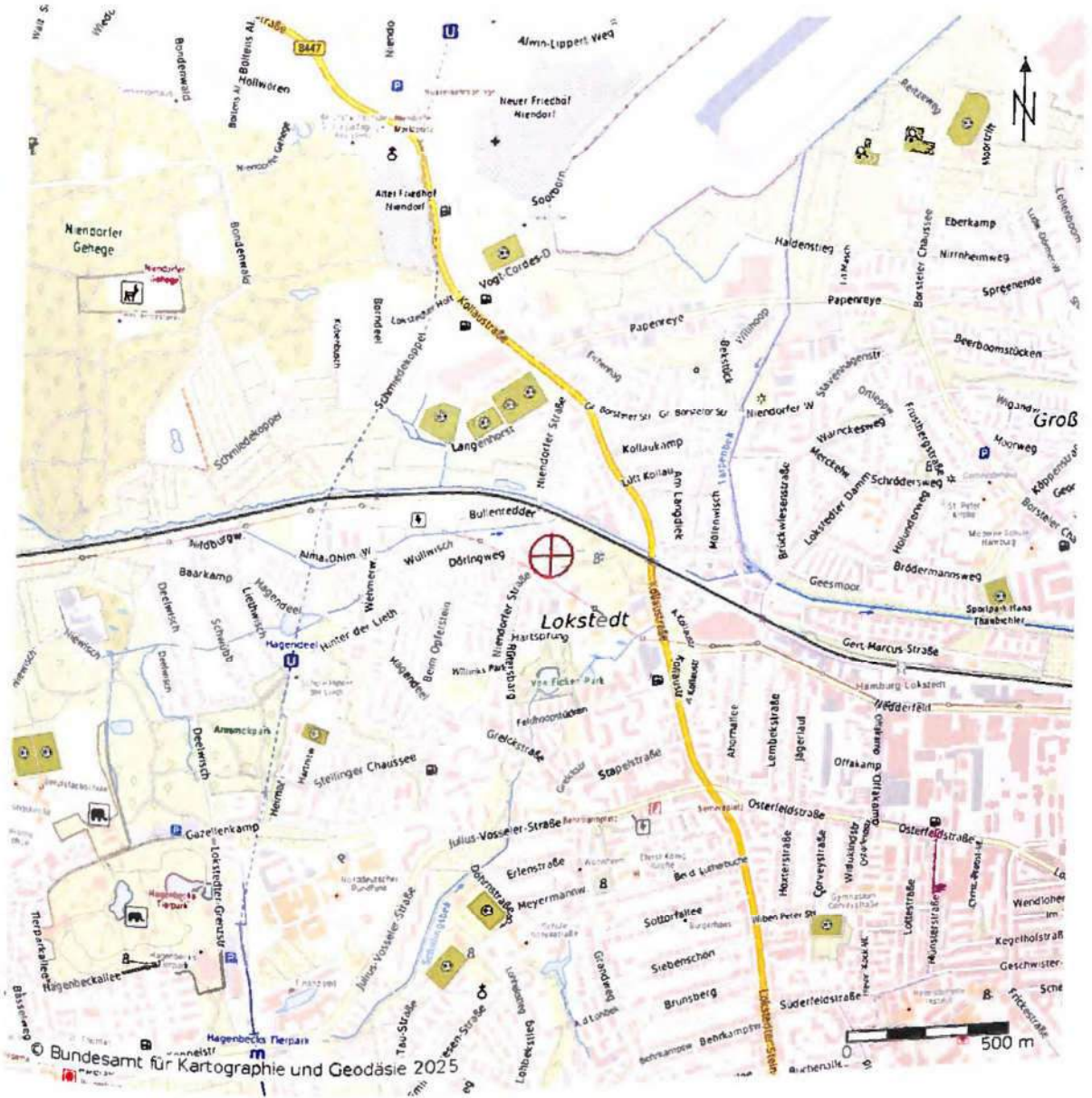
Seite 1 von 1



(lizenzziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

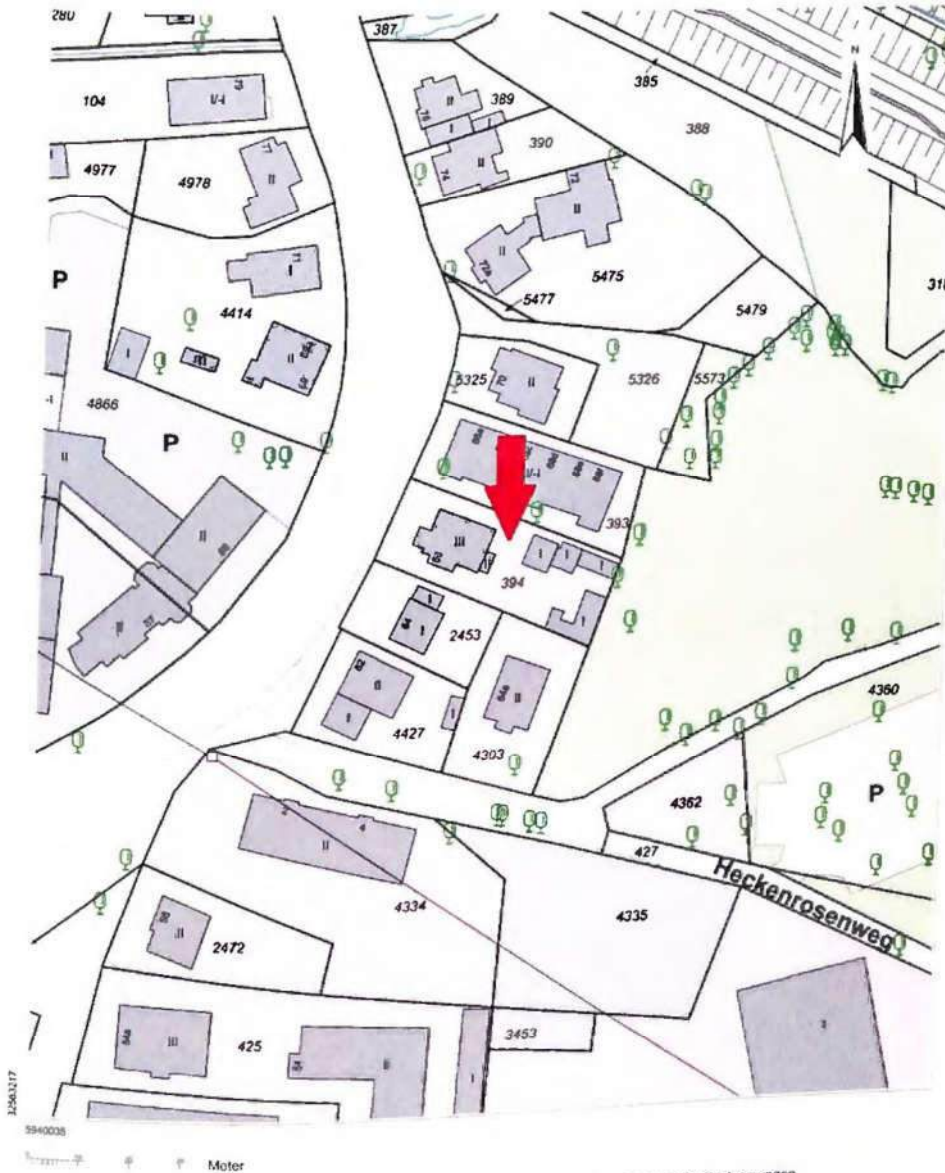
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.11.2024

Flurstück: 394

Gemarkung: Lokstedt



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S. 135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl S. 282, 284), zulässig.

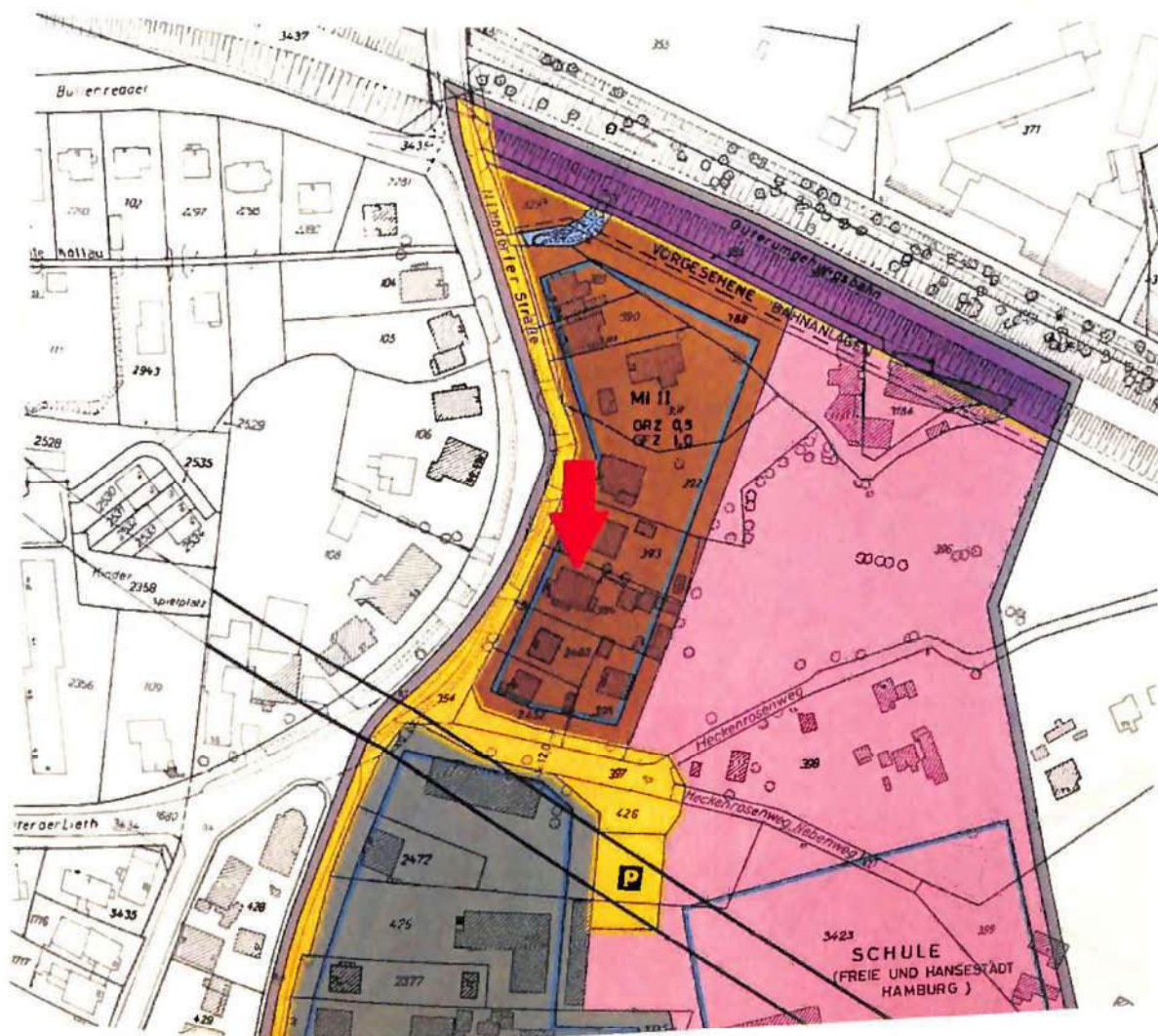
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1

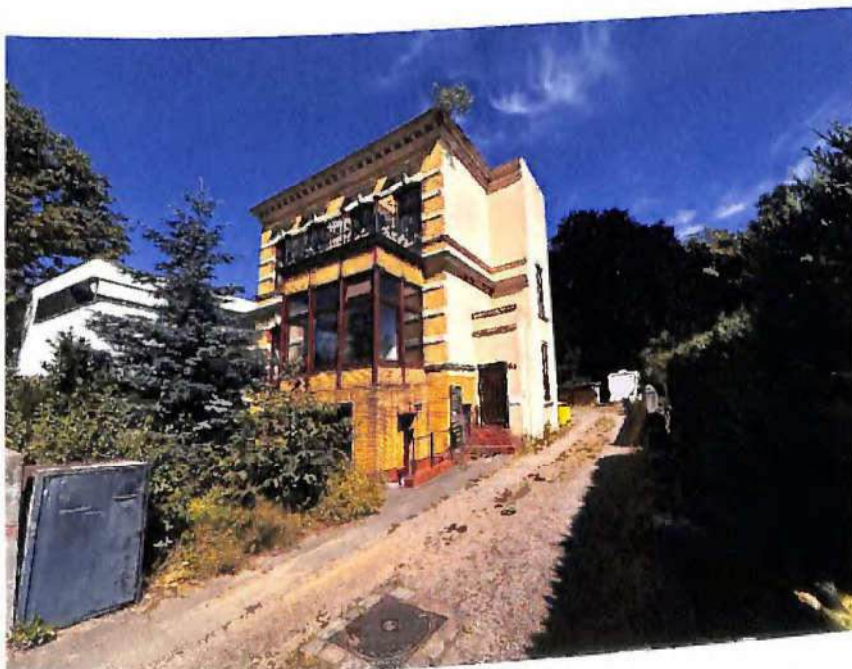


Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



Gebäudeseite vorn



Gebäudeseite rechts

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 3



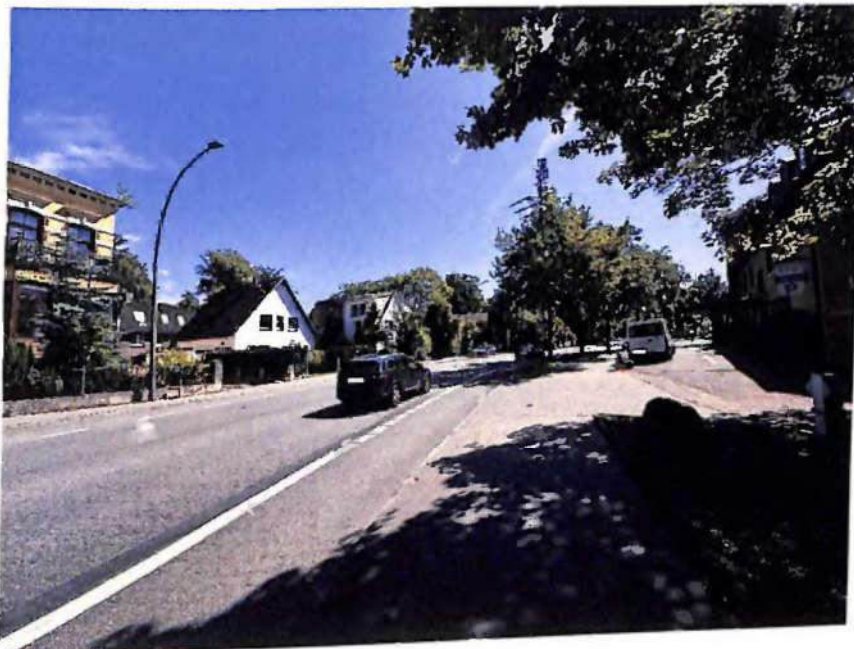
Gebäudeseite links



Zufahrt seitlich am Gebäude

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3



Umgebung in südlicher Richtung



Umgebung in nördlicher Richtung