

# Torsten Reschke (REV)



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

rev

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA



Birkenweg 1  
21684 Agathenburg  
Tel.: 04141/99 13 958  
Fax: 04141/99 13 959  
Mobil: 0176/203 928 33  
mail@torsten-reschke.de  
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg  
Schloßmühlendamm 7  
21073 Hamburg  
Tel.: 040/21 984 981  
Fax: 040/21 984 982

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem freistehenden  
**Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter)**  
und einem Nebengebäude (ehemaliges Stall-  
gebäude)

**Adresse:** Nordalbingerweg 97  
22455 Hamburg

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Hamburg  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 71 K 35/25

**Auftrags-Nr.:** 25/079

**Tag der Gutachtenerstellung:** 07. November 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 09. Oktober 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 713.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
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 .....	4
<b>3 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>7</b>
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 .....	17
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	17
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	22
3.4 Beurteilung .....	29
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>30</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	30
4.2 Sachwertermittlung .....	31
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	32
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor .....	35
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	37
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	37
4.2.5 Bodenwert .....	38
4.2.6 Vorläufiger Sachwert .....	39
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	41
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	41
4.2.10 Sachwert .....	42
4.3 Liquidationswertermittlung .....	43
4.3.1 Bodenwert .....	43
4.3.2 Freilegungskosten .....	43
4.3.3 Vorläufiger Liquidationswert .....	44
4.3.4 Marktanpassung .....	44
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert .....	45
4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	45
4.3.7 Liquidationswert .....	45
<b>5 Fragen des Gerichts</b> .....	<b>46</b>
<b>6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert</b> .....	<b>48</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 50 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 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.

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter) und einem Nebengebäude (ehemaliger Stall)
Aufteilung	EG: diverse Bereiche (insgesamt Rohbauzustand) DG: nicht ausgebaut
Lage	Nordalbingerweg 97, 22455 Hamburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung) - 71 K 35/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	09. Oktober 2025
Tag des Ortstermins	09. Oktober 2025
Abschluss der Recherchen	04. November 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1952 / 1987
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 42 Jahre
Wohnfläche	rund 92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	rund 78 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Stellplätze (Freiplätze)	Keine vorhanden / möglich
Grundstücksgröße	1.012 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.120 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,525
Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	342.363 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
Bodenwert	396.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	738.363 EUR
Sachwertfaktor	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	553.772 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	149.900 EUR
Sachwert	rund 703.000 EUR

Ergebnis der Liquidationswertermittlung (§ 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV)	
Bodenwert	792.000 EUR
Freilegungskosten	-41.000 EUR
Vorläufiger Liquidationswert	751.000 EUR
Marktanpassungsabschlag (5 Prozent)	-37.550 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Liquidationswert	rund 713.000 EUR

<b>Verkehrswert / Marktwert</b> (freie Lieferung)	<b>rund 713.000 EUR</b>
---	-------------------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Nordalbingerweg“ 97 in 22455 Hamburg, das mit einem freistehenden Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter) und einem Nebengebäude (ehemaliger Stall) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1952 erbaut, 1972/73 erweitert und befindet sich im Bereich des Erdgeschosses in einem rohbauähnlichen Zustand. Das Nebengebäude (ehemaliger Stall) wurde 1957 errichtet.

Das Bewertungsobjekt (Grundstück/Wohngebäude) wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 22 Jahren) und entsprach/entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse.

### 2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung)
<b>Aktenzeichen</b>	71 K 35/25
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 25. Juli 2025
<b>Auftragsumfang und Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG i. V. § 180 Abs. 1 ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li> <li>• Ermittlung ob ein Altlastenverdacht und ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind</li> <li>• Name des zuständigen Kaminkehrers</li> <li>• Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt</li> <li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li> <li>• Ermittlung ob eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht</li> <li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li> <li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li> <li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li> <li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li> <li>• Ermittlung ob ein Energieausweis (GEG) vorliegt</li> <li>• Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses Ausweisung von zwei Werten (freie Lieferung bzw. Berücksichtigung des MV)</li> </ul>

#### **Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz**

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- 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 09. Oktober 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

### Besonderheit im vorliegenden Fall

*Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten die Gebäude/bauliche Anlagen des Bewertungsobjekts nur im Außenbereich besichtigt werden. Ein Zutritt zum Innenbereich der/s Gebäude/s war nicht möglich. Aufgrund einer Bewertung des Bewertungsobjekts durch den Unterzeichner vor rund 2 Jahren und dem gegenüber diesem Zeitpunkt unveränderten Zustand des Grundstücks/Gebäudes, resultiert aus der nicht möglichen Innenbesichtigung der Gebäude kein Nachteil bei der Wertermittlung.*

### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 09. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. November 2025 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Hamburg - Grundbuch von Niendorf - Blatt: 5178

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

### Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.....1  
Gemarkung.....Niendorf  
Flurstück/e- Nr.....278  
Wirtschaftsart .....Gebäude- und Freifläche  
Lage.....Nordalbingerweg 97 / Georg-Appel-Straße  
Größe .....1.012 m<sup>2</sup>

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

**Abt. II** - (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup> lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 35/25)

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

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 28.04.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 19.05.2025<sup>2</sup>
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 22.08.2025
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel am 09.10.2025
- Recherchen in der Bauakte und der digitalen Auskunftsplattform der Stadt Hamburg (Bebauungspläne) in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 09.10.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vom 19.05.2023<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 15

<sup>2</sup> Diese Unterlagen wurden durch das Gericht angefordert

<sup>3</sup> Wie vor

- Schriftliche Auskunft der Finanzbehörde Hamburg in Bezug auf die abgabenrechtliche Situation (Anliegerbeiträge) vom 10.09.2025
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Unterlagen die durch das Gericht zur Verfügung gestellt wurden
- 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)<sup>4</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

#### **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, Reguvis-Verlag Köln
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 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
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- 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 Verlag C.H. Beck, München 2022

---

<sup>4</sup> Mit Inkrafttreten (19.09.2023) 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.

### **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

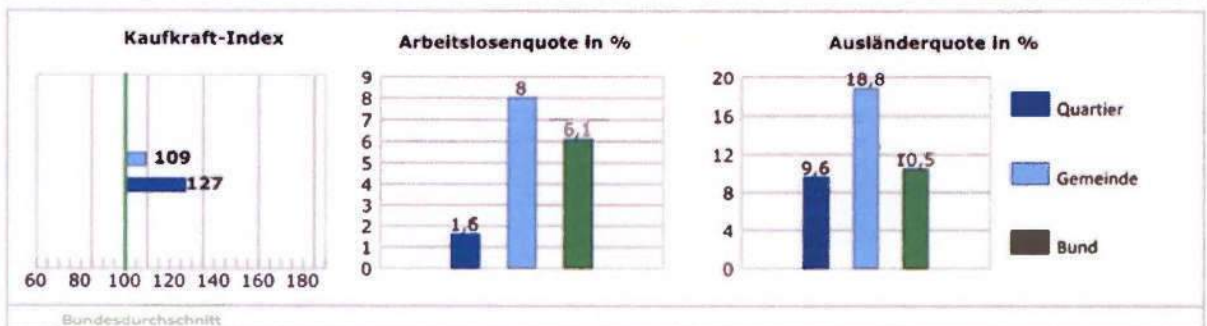
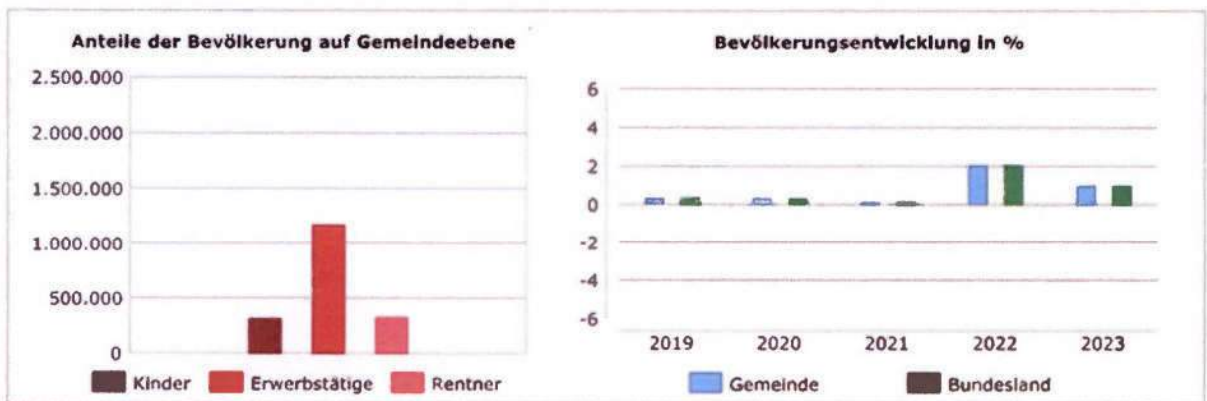
##### Makrolage

###### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hamburg	
Kreis	Hamburg, Freie und Hansestadt	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hamburg (11,2 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Norderstedt, Stadt (7,2 km)	

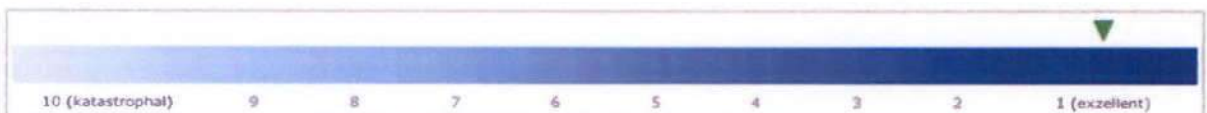
###### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.808.846	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	31.023
Haushalte (Gemeinde)	973.055	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	36.091



##### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (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 12 km
  - Hamburg Flughafen.....rund 6 km
- } Verkehrswege

## Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	23/Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen-Nord (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Norderstedt Mitte (7,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Dammtor/Universität (10 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt [HAM] (3,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Keltenweg (0,3 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(3,6 km)
Apotheke	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(2,8 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(6,6 km)
Hauptschule	(9,5 km)
Gesamtschule	(12,7 km)
Gymnasium	(2,9 km)
Hochschule	(6,8 km)
DB Bahnhof	(7,1 km)
Flughafen	(3,9 km)
DB Bahnhof ICE	(10,0 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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.).

### Bezirk Eimsbüttel und Stadtteil Niendorf

Der Bezirk Hamburg-Eimsbüttel besteht aus 9 Stadtteilen (u.a. Eimsbüttel), erstreckt sich von der Außenalster bis in den Norden Hamburgs und hat rund 265.000 Einwohner. **Niendorf** ist ein ehemaliger städtischer Vorort und war ursprünglich ein kleines Bauerndorf, das Mitte des 19. Jahrhunderts u.a. als Ausflugsziel der Hamburger diente und auch heute noch in den Randbereichen als Naherholungsgebiet dient.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030 als Großstadt und Hochschulstandort mit einer heterogenen sozioökonomischen Dynamik (Demografiety 7) eingestuft.

### Großräumiger Übersichtsplan

Hamburg-Niendorf



03.01.2025 | 03113406 | © OpenStreetMap - Deutschland

© on-geo 2025

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Nordalbingenweg“, innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebiets im nördlichen Bereich von Hamburg-Niendorf. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Nordalbingenweg 97  
(Bewertungsobjekt)



04.11.2025 | 037911891 | © OpenStreetMap Contributors

© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag keine Kfz-Stellplätze, jedoch ist die Errichtung dieser möglich. Im öffentlichen Straßenraum (Nordalbingerweg und der rückwärtig angrenzenden Georg-Appel-Straße) bestehen Kfz-Abstellmöglichkeiten

### **Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen, sind in Hamburg-Niendorf und weitläufiger im Hamburger Stadtzentrum ausreichend vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar.

### **Immissionen**

Bei der Straße „Nordalbingerweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets, mit einer geringen Verkehrsfrequentierung. Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung insbesondere durch den naheliegenden Hamburger Flughafen und die in rund 300 Meter (Luftlinie) verlaufende B 433 (Swebenweg) wahrgenommen werden, dies ist jedoch für eine Lage innerhalb einer Großstadt nicht ungewöhnlich.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohn-/Siedlungsgebiet im nördlichen Bereich von Hamburg-Niendorf
- gute Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen sind teilweise vorhanden, diese können für eine Großstadt normal

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

#### Liegenschaftskarte



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

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.05.2025  
Auftragsnummer: 833-2025-2120012821

Flurstück: 278  
Gemarkung: Niendorf

Grundstück des  
Bewertungsobjekt

Flurstück 278



0 5 10 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen § 15 HinweisV vom 20.04.2005 (HinV) § 5, 135) in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

©2025  
Landesamt für Geoinformation  
und Vermessung HH

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

<b>Grundstücksgröße</b>	1.012 m <sup>2</sup> (Flurstück 278)
<b>Zuschnitt</b>	regelmäßig/rechtwinklig
<b>Topographie</b>	eben

#### Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Ablagerungen) 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.

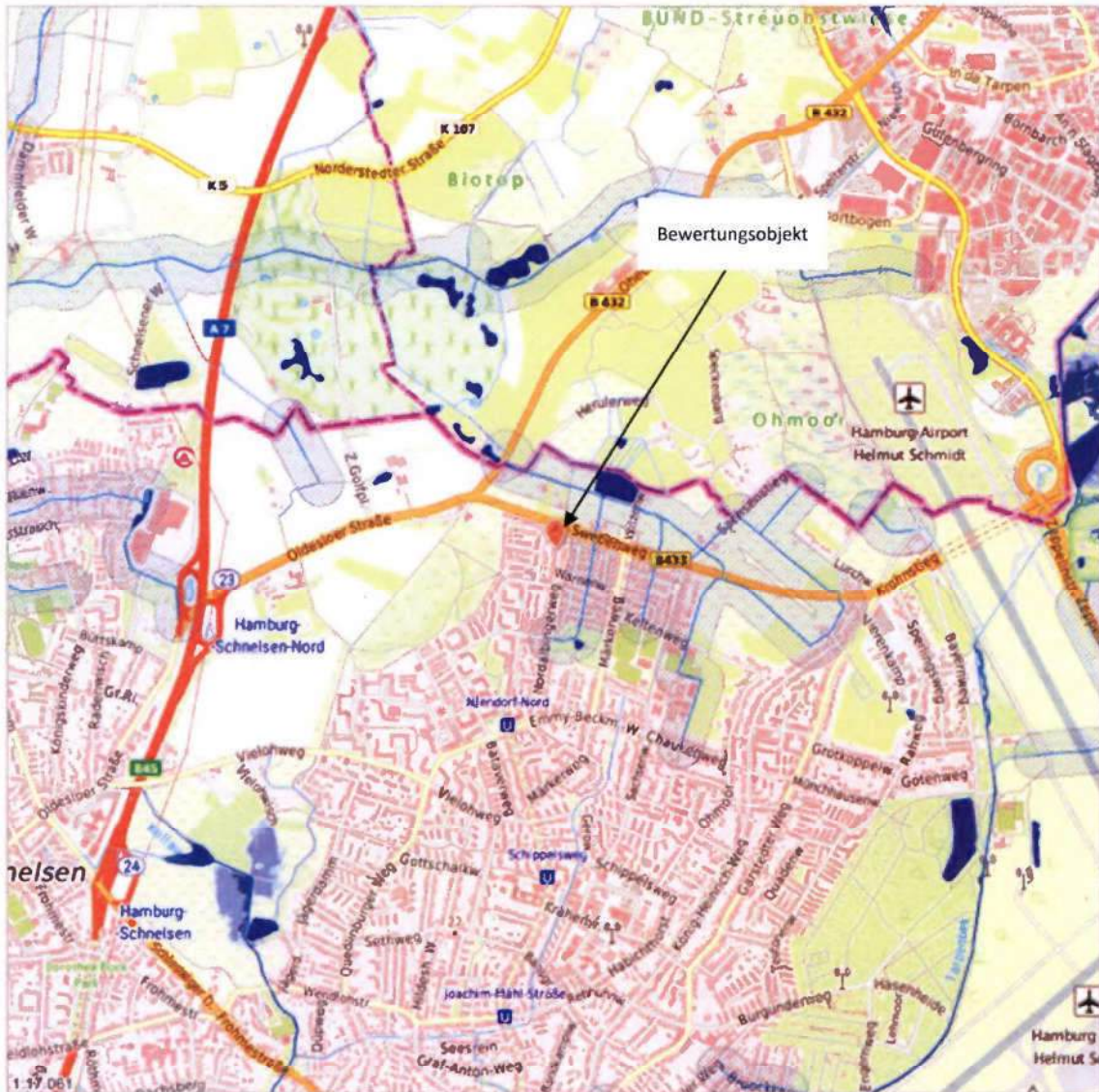
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 22.08.2025 besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt kein Hinweis auf Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Demzufolge wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für das Grundstück des Bewertungsobjekts kein Bombenblindgängerverdacht. Weitergehende Untersuchungen hierzu werden auf Antrag seitens der Behörde für Inneres - Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht (GEKV) durchgeführt.

### Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.<sup>5</sup>

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 HQextrem-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 HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

<sup>5</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

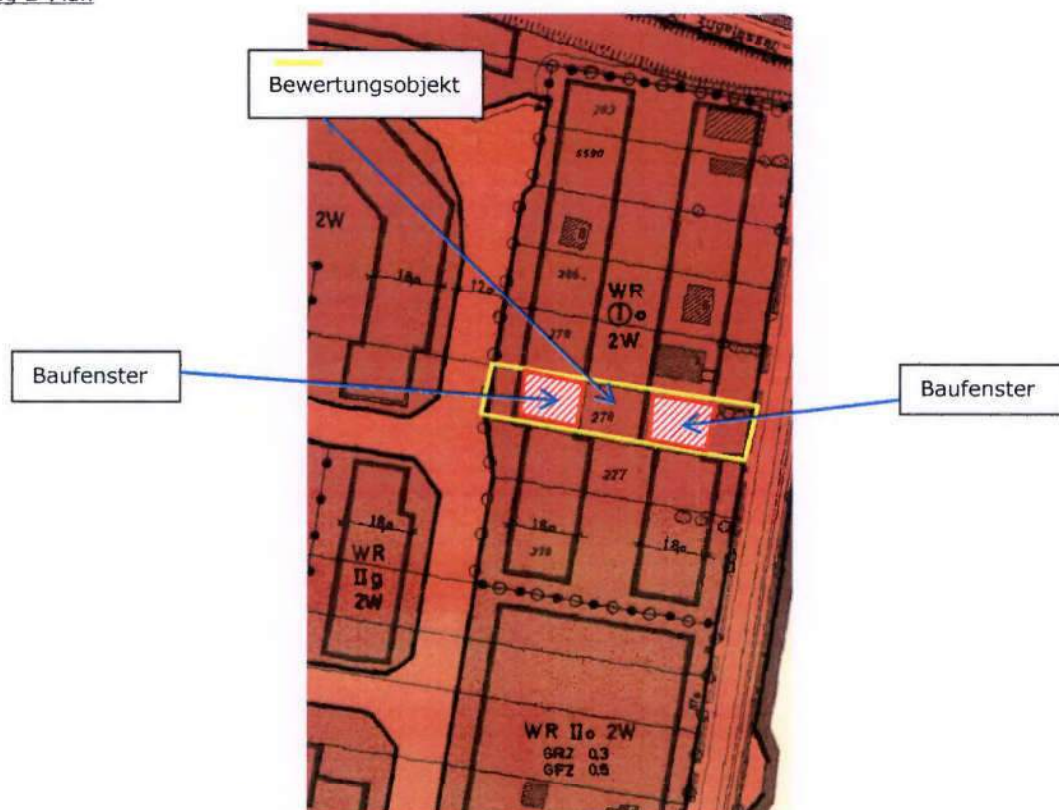
### Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Hansestadt Hamburg und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel, bestand am Wertermittlungsstichtag für den Bereich des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan „Nindorf 37“, vom 16.10.1979), der für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I/o eingeschossige (Vollgeschoss) Bauweise, zwingend
- 2 W nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig
- Es bestehen Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die Bebaubarkeit ist nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

Auszug B-Plan



Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel am 09.10.2025, waren folgende Genehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 51/749 vom 23.11.1951 – Errichtung eines Wohnhauses mit Nachträgen
- Nr. 101/56 vom 19.02.1957 – Errichtung eines Stallgebäudes (Fertigstellung 17.12.1957)
- Nr. 430/71 vom 24.11.1971 – Erweiterung eines Wohnhauses (EFH + Einliegerwohnung)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude den bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Das Dachgeschoss wurde entgegen der Baugenehmigung (430/71 vom 24.11.1971) nicht ausgebaut.

#### Hinweis:

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist neben dem Bereich mit dem vorhandenen Wohngebäude, zusätzlich im rückwärtigen Bereich bebaubar (zweites Baufenster). In diesem Bereich ist das Nebengebäude (ehemalige Stallung) vorhanden, dass jedoch abgängig ist. Die (öffentliche) Erschließung zu diesem Grundstücksbereichs ist von der Georg-Appel-Straße möglich, die rückwärtig an das Grundstück angrenzt.

## **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 baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 19.05.2025, waren am Wertermittlungsstichtag keine Baulasten (§ 79 HBauO) auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind/waren.

## **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).

## **Barrierefreiheit**

Die Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) bedeutet, Gebäude, Wohnungen sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Barrierefreiheit des Gebäudes nicht gegeben (kein ungehinderter Zugang zu dem Gebäude möglich).

## **Abgabenrechtliche Situation**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Finanzbehörde Hamburg (Anliegerbeiträge) vom 03.09.2025 wurden bezüglich der öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben folgende Auskünfte erteilt:

### – Erschließungsbeiträge

*Die Straßen „Nordalbingerweg“ und Georg-Appel-Straße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.*

### – Sielbaubeiträge

*Vor den Fronten Straße „Nordalbingerweg“ 97 und Georg-Appel-Straße liegen Schmutz- und ein Regenwassersiele. Für die Siele werden nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.*

### – Sielanschlussbeiträge

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

Ob zum Wertermittlungsstichtag 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/Kostenerstattungsbeiträge, Versiegelungsabgaben

## **Erschließung**

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (vorderseitig an den Nordalbingerweg, rückwärtig an die Georg-Appel-Straße) an. Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Nordalbingerweg“ aus, ist aber zusätzlich von der Georg-Appel-Straße aus möglich.

Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom/ Elektrizität, etc.) ebenfalls von der Straße „Nordalbingerweg“ aus erfolgt.

## **Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität**

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

## **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 28.04.2025 unter der lfd.-Nr. 5 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wert-relevant) vom 23.04.2025 (71 K 35/25) eingetragen. Weitere Eintragungen waren/sind nicht vorhanden.

## **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 1952 erbaut und 1972/73 erweitert 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, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung für eine weitere Nutzung zwingende Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

## **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 CO<sub>2</sub>-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-Geislingen<sup>6</sup>, 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.

Gemäß den erteilten Auskünften wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unterdurchschnittliches“ Wohngebäude<sup>7</sup> in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>8</sup>.

### **Miet- und Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften und den am Tag der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner gewonnenen Eindrücken, bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde nicht genutzt (Leerstand seit rund 22 Jahren).

### **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 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 bestehende Nachbarrechte.

<sup>6</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

<sup>7</sup> Das Gebäude entspricht sowohl energetisch als auch ausstattungs-/zustandstechnisch nicht den heutigen Anforderungen an Wohngebäude.

<sup>8</sup> Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 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 Auskünften oder Annahmen und 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 der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche 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/konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertmittlung 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 wurde überwiegend (soweit zugänglich) im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt. Eine Besichtigung im Innenbereich war nicht möglich, jedoch ist dem Unterzeichner der Zustand im Innenbereich durch eine frühere Bewertung bekannt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1952 – ursprüngliches Baujahr des Wohngebäudes</li> <li>• 1957 – Errichtung eines Nebengebäudes (Stallgebäude)</li> <li>• 1972/73 – Erweiterung des Wohngebäudes</li> </ul>
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• Fundamente/Sohle in Beton, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend</li> <li>• ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (innen → außen), Fassade in Kunststoff-/Bitumenriemchenverkleidung (Verblendmauerwerks-Imitation), Sockel in Sichtmauerwerksausführung</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend)</li> <li>• Geschossdecke (EG/DG) in Holzbalkenkonstruktion mit Verkleidung (Innenbereich) und Oberaufbau (DG)</li> <li>• Satteldachkonstruktionen mit Betondachsteineindeckung, Flachdachgaube, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre, etc.) in Stahl-Zinkausführung, Dachflächenfenster</li> <li>• Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldachkonstruktion und Betondachsteineindeckung (abgängig)</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung unbefestigt</li> <li>• Baum-/Strauchaufwuchs, Wildwuchs</li> <li>• Einfriedung mit Zaun und/oder Hecke</li> </ul>

**Fotodokumentation (Außenbereich)**

Vorder-/Straßenansicht I (Nordalbingerweg)



Vorder-/Straßenansicht II (Nordalbingerweg)



Vorderansicht (Grundstück)



Seitliche Ansicht



seitliche Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Nebengebäude (rückwärtig)



Grundstücksbereich



Zuwegung



Öffentlicher Straßenbereich (Nordalbingerweg)





### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG: verputzt, teilweise mit Fliesen-Belag</li> <li>DG: Rohmauerwerk</li> </ul>
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG: verputzt (überwiegend ohne Belag)</li> <li>DG: nicht verkleidet</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG: Roh-Belag</li> <li>DG: Roh-Belag</li> </ul>
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG/DG: geradläufig in Massivausführung (Annahme)</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein-/zweiflügelig in Holzrahmenkonstruktion mit Einscheibenverglasung</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>einflügelige Eingangstüren (3 Stück) in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung</li> <li>Innentüren mit Umfassungszargen überwiegend nicht vorhanden</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG: Stand-WC/Spülkasten, Badewanne, Waschbecken (alt)</li> <li>EG: Stand-WC, Badewanne, Waschbecken (alt)</li> <li>DG: ohne</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beheizung erfolgte mittels elektrischer Nachtspeicheröfen</li> <li>Hausanschlüsse (Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss)</li> <li>elektrische Absicherungen/Unterverteilung (einfach, außer Betrieb)</li> </ul>

### Innenaufnahmen

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

### Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag in einem stark zurückgehaltenen Unterhaltungsstandard und entsprachen/entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse. Es sind diverse Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung besichtigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Die Außenwände weisen im Innenbereich diverse Schadstellen (Rissbildungen) auf. Hier ist eine Ausbesserung erforderlich.
- Die Dacheindeckung muss überprüft und ausgebessert werden.
- Die Fenster und Eingangstüren müssen komplett erneuert werden.
- Die Beheizungsmöglichkeit des Gebäudes muss erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrik, Heizung, Wasser/Abwasser) bedarf einer kompletten Überholung/Erneuerung.
- Im Innenbereich sind grundlegende Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Fußboden-Belägen erforderlich.
- Die sanitären Bereiche/Anlagen müssen erneuert / komplett überholt werden.
- An den Außenanlagen ist ein Pflege- und Unterhaltungsrückstand (komplette Verwilderung) vorhanden, der beseitigt werden muss.

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes (Dämm-) Maßnahmen (Außenwände, Dach etc.) denkbar/erforderlich.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z.B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

#### Allgemeine Vorgehensweise

Für eine weitere, zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes / der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts müssen umfangreiche Revitalisierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden nachfolgend überschlägig ermittelt. Aufgrund des Umfangs der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass dies zu einer unwirtschaftlichen Nutzung führen kann. Bei einer unwirtschaftlichen Nutzung ist in der Regel die Freilegung des Grundstücks angezeigt, um eine Neubebauung zu ermöglichen.

#### Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen

Potentielle Käufer des Bewertungsobjekts würden bei einer vernünftigen Handlungsweise die im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Unterhaltungsrückstände/Schäden beseitigen bzw. die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchführen. Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung mit einer grundlegenden Modernisierung/Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung/Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 (gehobene Ausstattung) EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>9</sup> angesetzt werden.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards des Gebäudes, der Gebäudestruktur, etc. halte ich im vorliegenden Fall einen Ausgangswert in Höhe von rund 1.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei einer Komplettisanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit rund 40 Jahren<sup>10</sup> angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungstichtag indexiert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein relativer Ansatz in Höhe von rund 2.519 EUR/Jahr am Wertermittlungstichtag ergibt.<sup>11</sup>

Die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **214.000 EUR**<sup>12</sup> geschätzt (Wohnfläche rund 92 m<sup>2</sup> x 2.325 EUR/m<sup>2</sup>), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn-Nr. 157 ff – die Spanne bezieht sich auf Auswertungen des Jahres 2013

<sup>10</sup> vgl. Kapitel 4.2.2, Seite 35 ff

<sup>11</sup>  $1.200 \text{ EUR/m}^2 \times 137,4/70,9 = 2.325 \text{ EUR/m}^2$

<sup>12</sup> Diese Kosten entsprechen rund 30 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = 616.926 EUR) der baulichen Anlagen und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die wertrelevante Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit rund 40 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Nutzungsdauer erfahren, an denen keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/ Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen (können).

1. Wiederherstellung der Außenwände (Beseitigung Rissbildung).....	30.000 EUR
2. Überprüfung/Ausbesserung der Dacheindeckung .....	15.000 EUR
3. Austausch/Erneuerung der Fenster/Eingangstüren.....	27.000 EUR
4. Erneuerung/Einbau einer Heizungsanlage (komplett) .....	35.000 EUR
5. Erneuerung der technischen Installation.....	55.000 EUR
6. Erneuerung der sanitären Anlagen .....	17.000 EUR
7. <u>Anteilige</u> Neugestaltungsmaßnahmen (Wand-/Boden-/Decke).....	18.000 EUR
8. Erneuerung der Außenanlagen, etc. ....	17.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden.

**Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!**

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird d. h., dass die sich in dem Gebäude / auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände/Materialien, etc. noch entsorgt/geräumt werden.

## 3.3.2 Gebäudeaufteilung

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel entnommen bzw. auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung konnte im Rahmen der früheren Bewertung durch den Unterzeichner auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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 (Erd- und Dachgeschoss) zwingend erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	13,52 m <sup>2</sup>	rund 92 m <sup>2</sup>
	• Zimmer	13,11 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	13,11 m <sup>2</sup>	
	• Flur	5,71 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC I	3,23 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC II	4,21 m <sup>2</sup>	
	• Küche	13,58 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	13,58 m <sup>2</sup>	
	• Durchgang	5,02 m <sup>2</sup>	
	• Flur	4,05 m <sup>2</sup>	
	• Küche II	3,14 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	• Nicht ausgebaut		rund 78 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 92 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>-</b>	<b>rund 78 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 92 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 78 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt (DIN 283).

Dabei wurden die Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte berücksichtigt.

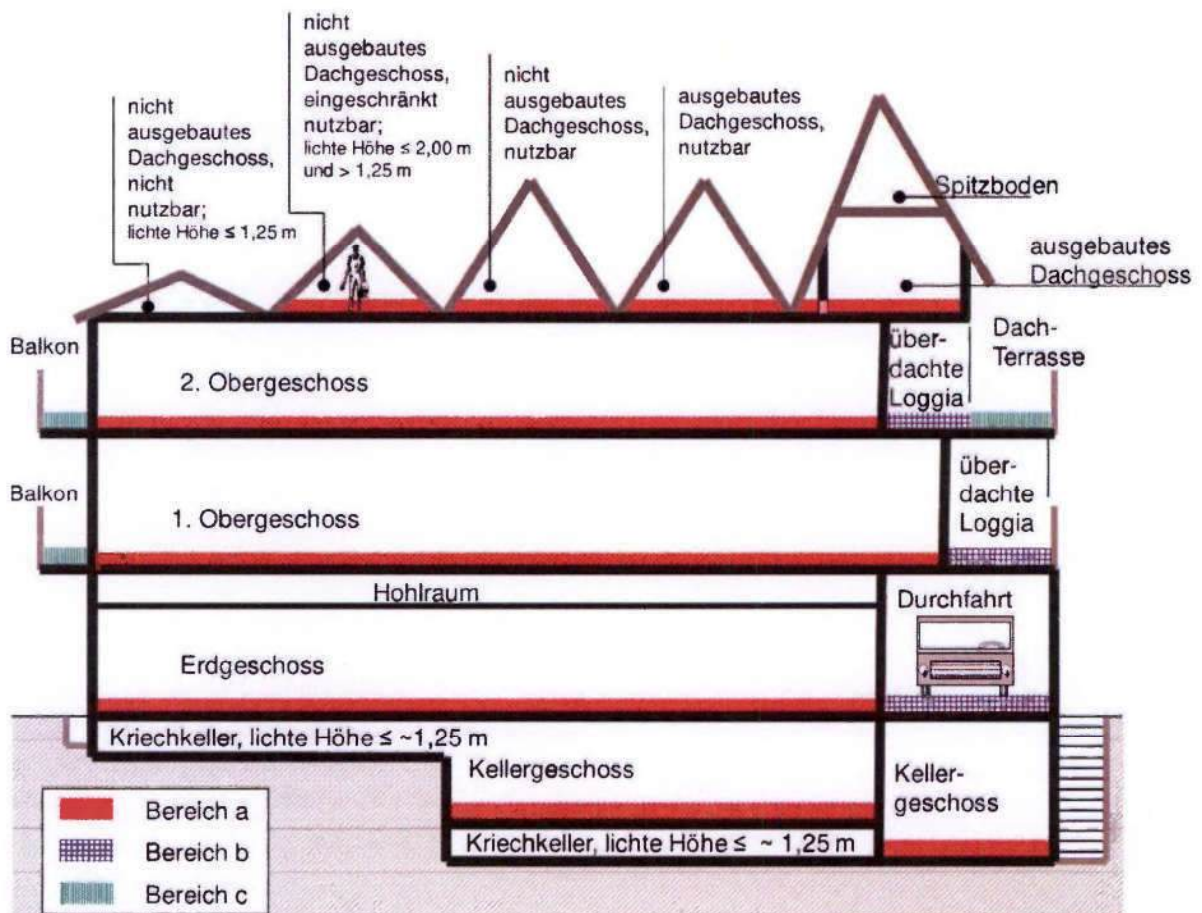
## Brutto-Grundfläche (BGF)

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:

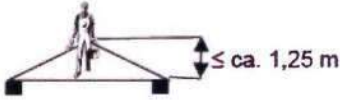


- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertV/ImmoWertA 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:<sup>13</sup>

<sup>13</sup> 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.

<b>Dachgeschoss</b>		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
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 Drenpelhöhe.

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. 137 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 137 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 274 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 274 m<sup>2</sup>.

**Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:**

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss soweit vorhanden) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besonderes Bauteil / bauliche Anlage, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten ist, muss im vorliegenden Fall die Gaube (Südseite) berücksichtigt werden.
- Das Nebengebäude (ehemalige Stallung) wird aufgrund des Zustandes (abgängig) in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt und wertneutral gestellt.

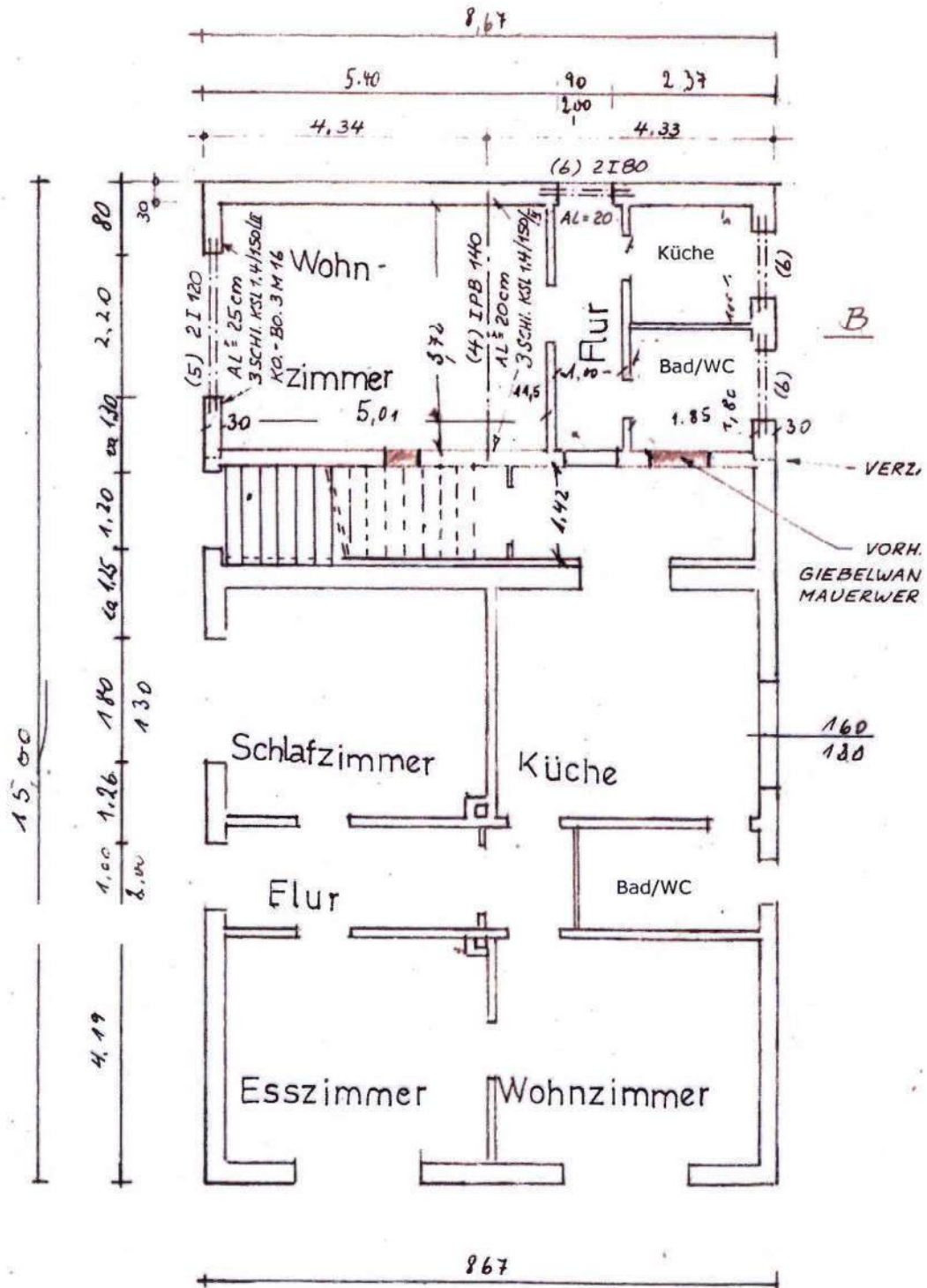
**Weitere Kennzahlen:** (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	167 m <sup>2</sup> (Wohngebäude und Nebengebäude)
Grundflächenzahl:	0,17 (Wohngebäude und Nebengebäude)
Geschossflächenzahl:	0,23 (Wohngebäude und Nebengebäude)

3.3.2.1 Zeichnungen

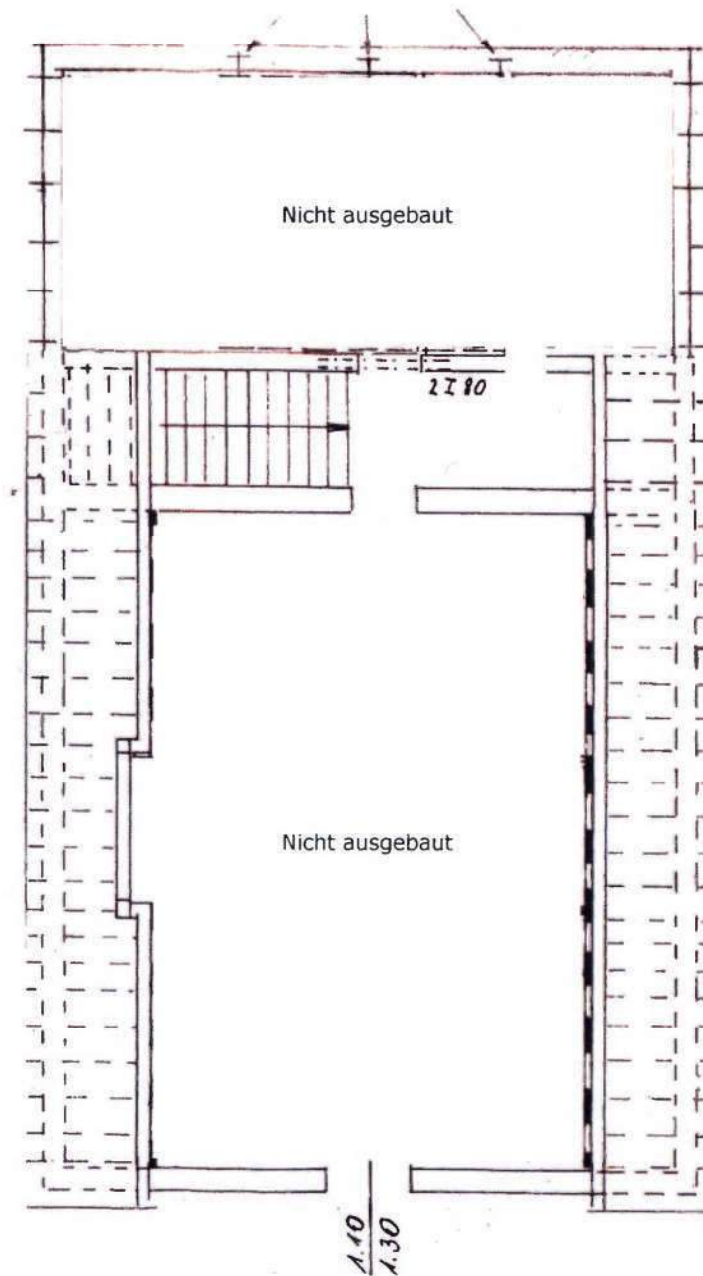
Grundriss Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



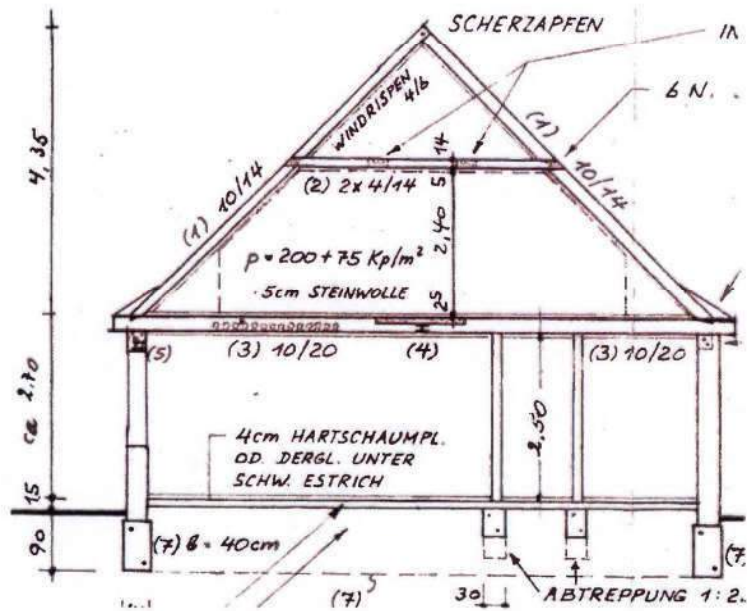
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



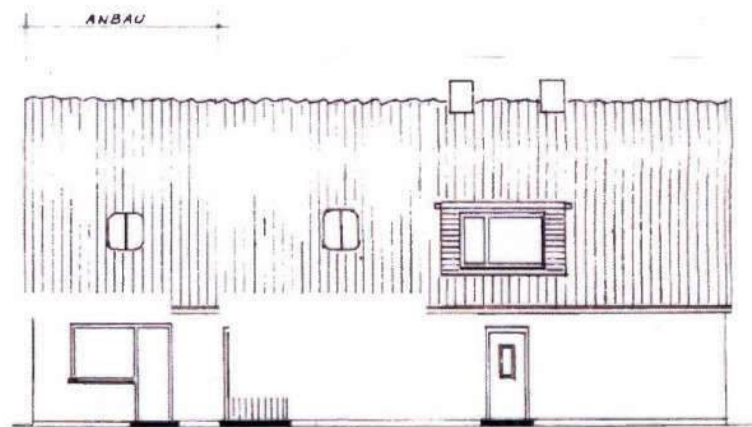
*(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)*

Schnitt



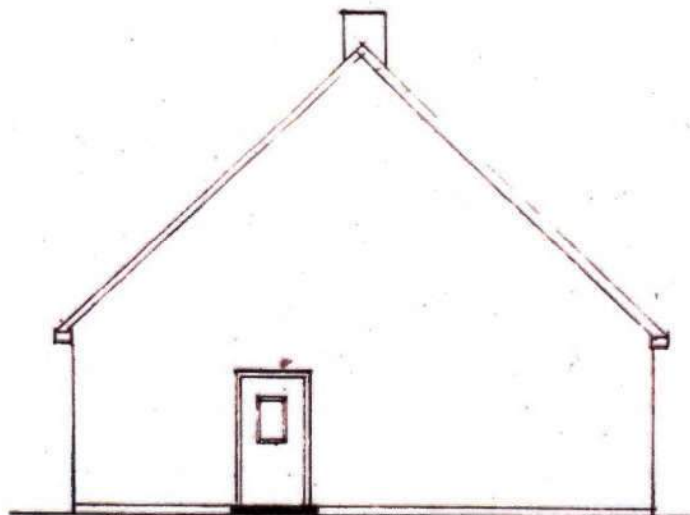
Ansichten

Südansicht



Südansicht

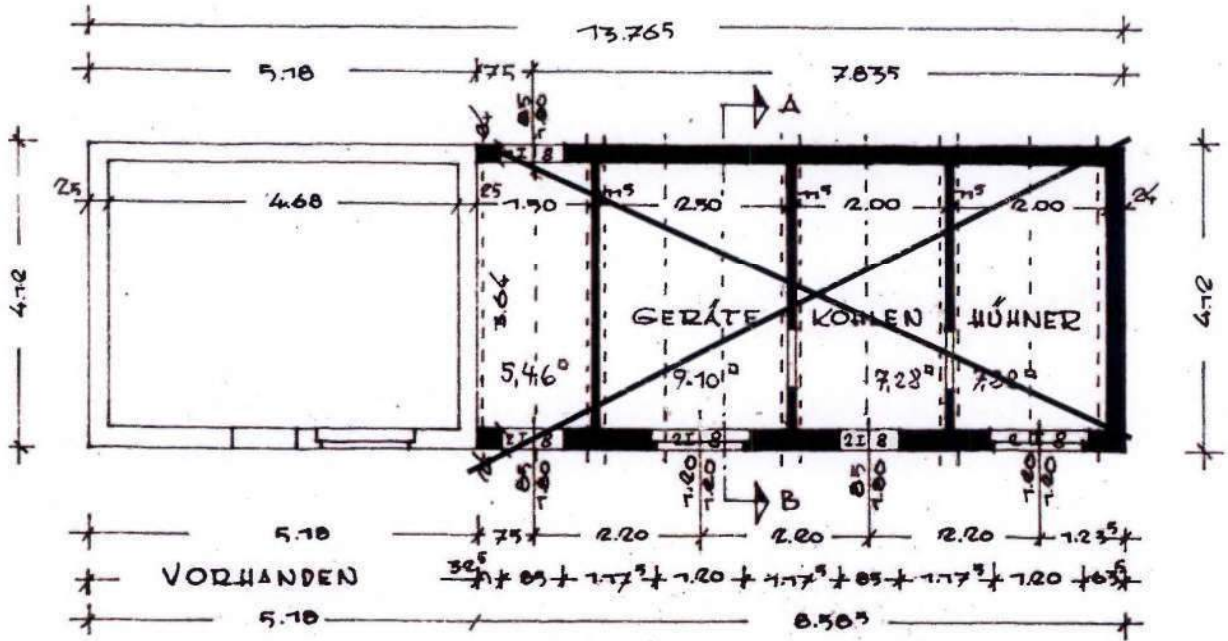
Westansicht



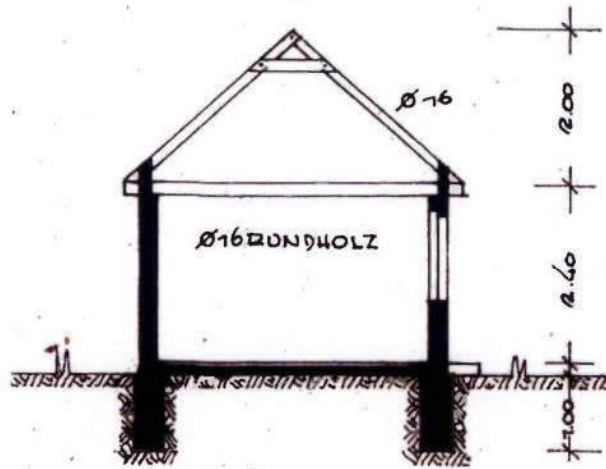
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude

Grundriss

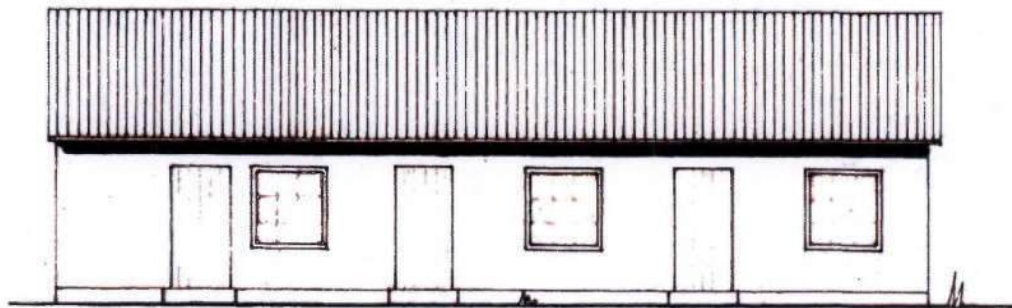


Schnitt



SCHNITT A-B

Ansichten



ANSICHT SÜDEN

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Nordalbinerweg“ 97 in 22455 Hamburg, das mit einem freistehenden Wohnhaus (Einfamilienhauscharakter) und einem Nebengebäude bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1952 erbaut und 1972/73 erweitert. Das Nebengebäude (ehemaliger Stall) wurde 1957 errichtet / fertig gestellt. Der Bereich im Erdgeschoss des Wohngebäudes entspricht einem rohbauähnlichen Zustand, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 22 Jahren). Am Tag der Ortsbesichtigung / dem Wertermittlungsstichtag waren umfangreiche Unterhaltungsrückstände vorhanden, die auf eine unwirtschaftliche Bebauung des Grundstücks hindeuten.

Die Gebäudekonzeption (Ausstattung, Grundrissgestaltung/Aufteilung, Zustand, etc.) des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts entspricht insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser). Für eine weitere/zukünftige Nutzung sind umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, jedoch ist aufgrund der Gebäudekonzeption auch bei einer Revitalisierung nur eine eingeschränkte Verbesserung der Grundrissgestaltung möglich.

Unter kritischer Würdigung kann somit davon ausgegangen werden, dass potentielle Kaufinteressenten des Bewertungsobjekts ihre Kaufpreisfindung unter dem Gesichtspunkt verfolgen, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies bedeutet, dass das/die vorhandene/n Gebäude / bauliche Anlagen abgerissen werden (Liquidation), um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, da auf dem Grundstück zwei Baufelder vorhanden sind, die jeweils separat bebaubar sind. (Zugang einerseits vom Nordalbinerweg und andererseits von der Georg-Appel-Straße).

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Hansestadt Hamburg (Stadtteil Niendorf) für das Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in den Grundstücksgegebenheiten (Zustand Grundstück/Gebäude) und andererseits in der allgemeinen Marktsituation (gesunkene Nachfrage, gestiegene Baukosten, gesunkenes/stagnierendes Preisniveau, etc.) und den allgemeinen Rahmenbedingungen.

## 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 Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert 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-/Zweifamilienwohnhäuser 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. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Nutzungskonzeption, in Verbindung mit dem Zustand des Gebäudes, für eine weitere wirtschaftliche Nutzung zwingend Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind und demzufolge potentielle Käufer des Bewertungsobjekts ihre Kaufabsichten unter dem Gesichtspunkt verfolgen werden, das vorhandene Gebäude / die baulichen Anlagen abzureißen, um das Grundstück einer neuen Nutzung (Bebauung) zuzuführen. Diese Vorgehensweise würde dem sogenannten Liquidationswertverfahren (§ 43 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV) entsprechen.

## 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. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität<sup>14</sup> bei der Wertermittlung, wird zunächst unterstellt, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / baulichen Anlagen vorhanden bzw. keine Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die vorgenannten Punkte werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

<b>Sachwertverfahren (ImmoWertV)</b>	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	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 (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität 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.

<sup>14</sup> 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 des Gebäudes werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010, inklusive 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	665	840	1050	1.03	705	785	900	1065	1300
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	635	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	865	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, 2. Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.11	695	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	860	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	805	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	865	1105	3.12	505	560	640	775	985	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	860	1125	1.23	820	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	705	815	1080	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1025	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							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	795	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	590	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1155	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1090	3.33	690	765	880	1060	1325

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> 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		0,5	0,5		
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<b>Kostenkennwert- Typ 1.22</b>	<b>585</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>650</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>745</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>900</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>1.125</b> EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale<sup>15</sup> ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.22:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	160 EUR/m <sup>2</sup>	0,58
Dach	15 %	105 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	82 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11 %	82 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5 %	37 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	67 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9 %	67 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	45 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100 %</b>	<b>722 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,77</b>

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 722 EUR/m<sup>2</sup>.

### Korrekturen und Anpassungen

Die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sehen Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für die Stadt Hamburg 1,75<sup>16</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>17</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 10/2025 ..... = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 ..... = 1,884

### Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergibt sich mit der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	722 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,75
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	2.380 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	274 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten Wohngebäude	652.120 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 652.120 EUR.

<sup>15</sup> Unter Zugrundelegung einer erfolgten Revitalisierung des Wohngebäudes

<sup>16</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 – Seite 117

<sup>17</sup> Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

**In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Im vorliegenden Fall ist als besonderes Bauteil die Gaube 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)<sup>18</sup>, werden aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) keine besonderen Bauteile angesetzt.

<b>Besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen):</b>	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten
<b>Garagen:</b>	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)
<b>Carports:</b>	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)
<b>Außenanlagen:</b>	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	652.120 EUR
+ Nicht in den NHK / dem Kostenkennwert enthaltene Bauteile	0 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.120 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungsstichtag rund 652.120 EUR.

<sup>18</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 – 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 1952) 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
Kindergarten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeiltäler, 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 1952 errichtet / fertig gestellt und 1972/73 erweitert 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 Kleiber<sup>19</sup>:

*„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 Wertermittlungsstichtag 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 **42 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 12 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 von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (nach Revitalisierung) von rund 42 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1987:

$$\begin{aligned} &(\text{GND: } 80 \text{ Jahre} - \text{RND: } 42 \text{ Jahre} = \text{Alter: } 38 \text{ Jahre}) \\ &(2025 - 38 = 1987 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

<sup>19</sup> 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 Wertermittlungstichtag von rund 42 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,525, was einer Alterswertminderung von rund 47,5 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	652.120 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,525
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	342.363 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 342.363 EUR.

#### 4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

##### Vorhandene bauliche Außenanlagen

Wie bereits bei den Gebäudemerkmalen beschrieben, sind insbesondere folgende baulichen Außenanlagen vorhanden:

- Einfriedungen (u.a. Sichtschutzelemente)
- 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 34 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.

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 1.012 m<sup>2</sup>.

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

- Stichtag Bodenrichtwert<sup>20</sup> .....: 01.01.2025
- Entwicklungszustand .....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 802,23 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung .....: Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Bauart .....: rm – Reihemittelhäuser
- Lage zur Straße .....: Frontlage
- Grundstücksgröße .....: 300 m<sup>2</sup>
- Lage Bodenrichtwertgrundstück .....: Nordalbinerweg 95

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.

Wie bereits ausgeführt, bestehen in dem Bereich des Grundstücks des Bewertungsobjekts zwei Baufenster (Bereich 1 = vorhandenes Wohngebäude (Nordalbinerweg), Bereich 2 = rückwärtiger Bereich (Georg-Appel-Straße)), so dass eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks möglich ist. Aus diesem Grund erfolgt bei der Bodenwertableitung eine Aufteilung des Grundstücks in zwei (gleichgroße) Bereiche (bebaut und bebaubar). Die Größen der jeweiligen Bereiche beträgt somit 506 m<sup>2</sup>. Der auf diese Größen (506 m<sup>2</sup>) angepasste Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der Bauart (freistehendes Einfamilienwohnhaus, Frontlage) beträgt demnach rund 782,33 EUR/m<sup>2</sup>.

Da aber 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 aber aufgrund der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft (Nordalbinerweg 95) des Bewertungsobjekts davon ausgegangen werden, dass alle wertrelevante Einflussfaktoren in dem Bodenrichtwert enthalten sind, so dass der angepasste Bodenrichtwert für die Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden kann.

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bebauter Grundstücksteil (Nordalbinerweg)			
	Ausgangswert	782,33 EUR/m <sup>2</sup>	
x	Grundstücksgröße	506 m <sup>2</sup>	
=	Bodenwert	395.859 EUR	396.000 EUR

<sup>20</sup> Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

Bebaubarer Grundstücksteil (Georg-Appel-Straße)			
	Ausgangswert	782,33 EUR/m <sup>2</sup>	
x	Grundstücksgröße	506 m <sup>2</sup>	
=	Bodenwert	395.859 EUR	396.000 EUR
	gesamt		<b>792.000 EUR</b>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts kann zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, mit rund 792.000 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.120 EUR
-	Alterswertminderung	0,525
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	342.363 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0 EUR
+	Bodenwert <sup>21</sup>	396.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	738.363 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 738.363 EUR.

#### 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 veröffentlicht<sup>22</sup>. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von realisierten Verkaufsfällen (keine Erbbaurechte, keine größeren Bauschäden) von freistehenden Einfamilienwohnhäusern ab dem Jahr 2009. Folgendes Modell liegt der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde:

<sup>21</sup> Hier wird nur der Bodenwert des bebauten Grundstücksbereichs (Nordalbinerweg) angesetzt. Der Bodenwert des rückwärtig bebaubaren Grundstücksbereichs (Georg-Appel-Straße) erfolgt aufgrund der zwingend zu berücksichtigten Modellkonformität unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

<sup>22</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Seite 117 ff

Besondere Bauteile (z. B. Dachgauben, Außentreppe):	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten	Normsachwert:	= Vorläufiger Sachwert zum Modellstichtag eines (Norm-)Objekts mit folgenden Eigenschaften:
Garagen:	Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010)		- Mittlere Lage (Median der normierten EFH-Bodenrichtwerte)
Carports:	Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stück (2010)		- Grundstücksgröße: 750 m <sup>2</sup>
Außenanlagen:	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten		- freistehend in Frontlage
Baupreisindex:	interpoliert zum Modellstichtag Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht	Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten definiert.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr		Räumlicher Geltungsbereich:
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Anzuwendende Formel:	
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV entsprechend der Modernisierungspunktzahl	Sachwertfaktor	= 0,788
Alterswertminderung:	linear	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Lagefaktor</li> <li>* Sachwerthöhendiffaktor</li> <li>* Bodenwertindexfaktor</li> <li>* Grundstücksgrößenfaktor</li> <li>* Baujahrsfaktor</li> <li>* Restnutzungsdauersfaktor</li> <li>* Kellerfaktor</li> <li>* Wohnflächenfaktor</li> <li>* Modernisierungsfaktor</li> <li>* Ecklagefaktor</li> <li>* Wohnungsanzahlfaktor</li> <li>* Einbrückenfaktor</li> <li>* Dachfaktor</li> <li>* Fußbodenheizungsfaktor</li> <li>* Solarenergiefaktor</li> <li>* Wärmepumpenfaktor</li> <li>* Stellungsfaktor</li> <li>* Stadteffizienzfaktor</li> <li>* Aktualisierungsfaktor</li> </ul>	
Bodenwert:	objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag		
Standardstufe:	Standardstufe gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, siehe IMB Seite 201		
Regionalfaktor:	1,75 für ganz Hamburg		

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich unter Berücksichtigung des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren, zunächst ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,74 (Marktanpassungsabschlag 26 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.

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

positiv

- zentral gelegenes Wohngebiet (kurze Entfernung zum Flughafen, Autobahn, etc.)
- bei einer (unterstellten) Teilung des Grundstücks immer noch angemessene Grundstücksgrößen

negativ

- weiterhin stagnierender Grundstücksmarkt
- Teilungskosten erforderlich

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) halte ich es daher für marktgerecht, den sich ergebenden vorläufigen Sachwertfaktor in Höhe von **0,75** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 25 Prozent) der Wertermittlung zu Grunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die positiven Einflussfaktoren geringfügig höher eingestuft werden können, die negativen (nachteiligen) Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die positiven Faktoren stärker geprägt wird.

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	738.363 EUR
x Sachwertfaktor	0,75
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	553.772 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 553.772 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Revitalisierungsmaßnahmen, die für eine weitere Nutzung des Wohngebäudes zwingend erforderlich sind und der Bodenwertanteil des separat bebaubaren Grundstücksteils berücksichtigt werden<sup>23</sup>.

##### Erforderliche Revitalisierungsmaßnahmen

Bei den erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen handelt es sich um:

- Die Außenwände weisen im Innenbereich diverse Schadstellen (Rissbildungen) auf. Hier ist eine Ausbesserung erforderlich.
- Die Dacheindeckung muss überprüft und ausgebessert werden.
- Die Fenster und Eingangstüren müssen komplett erneuert werden.
- Die Beheizungsmöglichkeit des Gebäudes muss erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrik, Heizung, Wasser/Abwasser) bedarf einer kompletten Überholung/Erneuerung.
- Im Innenbereich sind grundlegende Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Fußboden-Belägen erforderlich.
- Die sanitären Bereiche / Anlagen müssen erneuert / komplett überholt werden.
- An den Außenanlagen ist ein Pflege- und Unterhaltungsrückstand (komplette Verwilderung) vorhanden, der beseitigt werden muss.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **214.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten Restnutzungsdauer von 42 Jahren erfolgt, es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Verhaltensweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob noch weitere/zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Gebäudes / der baulichen Anlagen bei einer fiktiv unterstellten Revitalisierung durch neue Eigentümer, ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Gebäude genutzt werden kann. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 15 Prozent ( $\hat{=}$  **32.100 EUR**) der Kosten/Aufwendungen für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen angesetzt.

<sup>23</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 9

Bodenwertanteil des rückwärtig bebaubaren Grundstücksteils

Der Bodenwertanteil des im rückwärtigen Bereich (Georg-Appel-Straße) gelegenen Grundstücksbereichs wurde mit rund 396.000 EUR abgeleitet.<sup>24</sup>

## 4.2.10 Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	553.772 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen	-214.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-32.100 EUR
	+ Bodenwertanteil separat bebaubarer Grundstücksbereich	396.000 EUR
=	Sachwert gerundet	703.672 EUR <b>703.000 EUR</b>

Der Sachwert des Bewertungsobjekts kann zum Wertermittlungsstichtag rund 703.000 EUR angenommen werden.

**Anmerkung:**

Die vorangegangene Ermittlung des Sachwerts, unter Berücksichtigung der Grundstücks- und objektbezogenen Gegebenheiten, zeigt auf, dass das Grundstück des Bewertungsobjekts mit der vorhandenen Bebauung unwirtschaftlich genutzt wird bzw. einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Sachwert = 703.000 EUR (nach einer unterstellten (fiktiven) Revitalisierung des Gebäudes) liegt unterhalb des reinen Bodenwerts 792.000 EUR) und stellt somit ein Missverhältnis zwischen dem Bodenwert und dem Gebäude, was nach einer unterstellten Revitalisierung noch eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren aufweist, dar.

Wie bei der Begründung der Verfahrenswahl bereits ausgeführt, kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass potentielle Käufer des Bewertungsobjekt ihre Kaufpreisfindung unter dem Gesichtspunkt verfolgen, das vorhandene Gebäude / die baulichen Anlagen abzureißen (Freilegung des Grundstücks), um eine effektivere Neubebauung/Neunutzung zu ermöglichen. Für derartig gelagerte Fälle ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das so genannte Liquidationswertverfahren (§ 43 ImmoWertV in Verbindung mit § 8 Absatz 3, Satz 2 ImmoWertV) normiert.

<sup>24</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5. Seite 38/39

### 4.3 Liquidationswertermittlung

#### Vorgehensweise

Bei der Ermittlung des Liquidationswerts (§ 8 Abs. 3 (3) ImmoWertV) ist der anzusetzenden Bodenwert - dieser wird üblicherweise aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder aus entsprechenden Bodenrichtwerten abgeleitet - um die gewöhnlichen Kosten/Aufwendungen (Freilegungs-/ Abbruchkosten) gemindert, die aufzuwenden sind/wären, damit das Grundstück vergleichbaren, unbebauten Grundstücken entspricht.

Im Liquidationswertverfahren hängt somit der resultierende Liquidationswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Freilegungskosten
- Verwertungserlöse wieder verwendbarer Bauteile
- evtl. Wartezeit bis zur Freilegung
- Marktanpassung
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

<b>Liquidationswertverfahren (§ 8 Abs. 3 (3) ImmoWertV)</b>	
	Bodenwert
-	Freilegungskosten
+	Wiederverwertbare Bauteile
=	Vorläufiger Liquidationswert
±	Marktanpassung
=	Vorläufiger marktangepasster Liquidationswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
-	Liquidationswert

#### 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.

#### 4.3.1 Bodenwert

In Bezug auf die Bodenwertermittlung verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 (Seite 38/39) des vorliegenden Gutachtens. Der Bodenwert wurde insgesamt mit rund 792.000 EUR abgeleitet.

#### 4.3.2 Freilegungskosten

Bei den Freilegungskosten (Kosten für die Freimachung des Grundstücks) handelt es sich um die Abbruchkosten des Gebäudes / der baulichen Anlagen (Wohngebäude/Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude)). Die Freilegungskosten beinhalten den Abriss, die Verbringungs- (Verladung/Transport) sowie die Deponiekosten.

Zur Ermittlung der Freilegungskosten im vorliegenden Fall, wurden von mir Angebote von Abrissunternehmen aus anderen Bewertungsfällen herangezogen und an die örtlichen Gegebenheiten (Größe, Bauweise, Art und Ausstattung der Gebäude/ der Bebauung, Zugänglichkeit des Grundstücks, etc.) angepasst. Danach können die Freilegungskosten für die Gebäude / baulichen Anlagen mit rund 41.000 EUR angenommen werden.

Bei einem umbauten Raum des Wohngebäudes von rund 668 m<sup>3</sup> ergibt sich demzufolge ein relativer Wert von rund 55 EUR/m<sup>3</sup>, was aufgrund der Gebäudekonstruktion (Bauweise, etc.) und der Grundstücksgröße als angemessen erscheint (668 m<sup>3</sup> x 55 EUR/m<sup>3</sup> = 36.740 EUR). Für das Nebengebäude wurden rund 4.000 EUR angesetzt. Wieder verwertbare Bauteile/Einrichtungen sind nicht vorhanden / zu berücksichtigen.

Gemäß § 43 Abs. 2 ImmoWertV sind die Freilegungskosten jedoch nur zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Diese Ausführung innerhalb der ImmoWertV ist insoweit relevant, da bei Grundstücken mit abgängigen Gebäuden / baulichen Anlagen, potentielle Käufer/Kaufinteressenten je nach Marktsituation und Lage, die Freilegungskosten nicht bzw. nur teilweise in ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen, d. h., die Freilegungskosten werden nicht oder nur teilweise berücksichtigt bzw. in Ansatz gebracht. Dies ist insbesondere dann zu beobachten, wenn kein ausreichendes Angebot an unbebauten Grundstücken zur Verfügung steht. Aufgrund der aktuellen Marktsituation am Wertermittlungsstichtag (normales Angebot von unbebauten Grundstücken bei einem rückläufigen Preisniveau) und den eigenen Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass die Freilegungskosten im vorliegenden Bewertungsfall im vollen Umfang angesetzt berücksichtigt werden müssen.

Eine Wartezeit bis zur Freilegung des Grundstücks (u.a. aufgrund von Mietverträgen) muss im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden.

#### 4.3.3 Vorläufiger Liquidationswert

Der vorläufige Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert	792.000 EUR
- Freilegungskosten	-41.000 EUR
= Vorläufiger Liquidationswert	751.000 EUR

Der vorläufige Liquidationswert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 751.000 EUR.

#### 4.3.4 Marktanpassung

Der Liquidationswert ist das Ergebnis eines Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert/Marktwert aus dem/n Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit und der zur Verfügung stehenden Daten, zu ermitteln. Hinsichtlich der Marktanpassung gibt es für Liquidationsobjekte jedoch folgendes Problem:

Es gibt keine Marktanpassungsfaktoren. Weder seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, noch von einer mir bekannten anderen Institution wurden Marktanpassungsfaktoren für Liquidationsgrundstücke ermittelt/abgeleitet. Demzufolge kann die Marktanpassung nur durch eine freie Schätzung, unter Berücksichtigung des regionalen Marktes und den objektspezifischen Einflussfaktoren, erfolgen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

##### positiv:

- Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (2 WE je Gebäude) ist eine höhere baulichen Ausnutzung möglich.

##### nachteilig:

- Teilungskosten (real/ideell) erforderlich
- Aufgrund der gestiegenen Baukosten stagniert die Nachfrage nach Baugrundstücken
- Risikofaktor in Bezug auf die zeitliche Komponente für die Realisierung der Neubebauung

Aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren halte ich im vorliegenden Bewertungsfall einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Liquidationswert für marktgerecht, da nach meiner Auffassung die nachteiligen Faktoren die positiven Faktoren überlagern und daher der wertrelevante Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch die nachteiligen Faktoren höher einzuschätzen ist.

#### 4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert

Der vorläufige marktangepasste Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt sich wie folgt:

Vorläufiger Liquidationswert	751.000 EUR
- Marktanpassungsabschlag (5 %)	37.550 EUR
= Vorläufiger marktangepasster Liquidationswert	713.450 EUR

Der vorläufige marktangepasste Liquidationswert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 713.450 EUR.

#### 4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) müssen bei Anwendung des Liquidationswertverfahrens nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten berücksichtigt werden konnten.

#### 4.3.7 Liquidationswert

Der Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt somit wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert	713.450 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Liquidationswert gerundet	713.450 EUR <b>713.000 EUR</b>

Der Liquidationswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts, können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 713.000 EUR angenommen werden.

## 5 Fragen des Gerichts

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 22.08.2025 besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Dementsprechend ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster der Stadt Hamburg eingetragen.<sup>25</sup>

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 19.05.2025 sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen.<sup>26</sup>

### b) Name des zuständigen Kaminkehrers

Für das Gebäude des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag kein Kaminkehrer vorhanden/erforderlich. Dies begründet sich u. a. in dem Umstand, da das Gebäude seit rund 22 Jahren nicht genutzt wird/wurde und als Beheizung elektrische Nachtspeicherheizungen dienen/dienten, für die kein Kaminkehrer erforderlich war/ist.

### 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?

Gemäß der Auskunft während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde nicht genutzt (Leerstand seit rund 22 Jahren).

### e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück / in dem Gebäude des Bewertungsobjekts geführt.

### 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.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich, jedoch kann aufgrund der Besichtigung im Rahmen einer Bewertung vor rund 2 Jahren davon ausgegangen werden, dass sich keine Veränderungen in dem Zeitraum ergeben haben.

### 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.

<sup>25</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.2 - Seite 11

<sup>26</sup> Diese Anfrage wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.

**j) Liegt ein Energieausweis vor?**

Gemäß den erteilten Auskünften wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis - gemäß §§ 79 ff GEG - erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Baujahr, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020, 2023 und Stöber - 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 bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter) und einem Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude) - zunächst 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstückes des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet. Unter Berücksichtigung der für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Wohngebäudes zwingend notwendigen Modernisierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen, einschl. eines Risikoabschlags, wurde jedoch aufgezeigt, dass der sich ergebene Sachwert in einem Missverhältnis zu dem Bodenwert des Bewertungsobjekts steht und somit das Bewertungsobjekt mit der vorhandenen Bebauung einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Aus diesem Grund wurde zur Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts im vorliegenden Bewertungsfall das Liquidationswertverfahren (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV) herangezogen, da der Liquidationswert den Mindestwert eines Grundstücks darstellt und im vorliegenden Bewertungsfall sich der sogenannte Best Value (bester Wert) auf Grundlage dieses Verfahrens ergibt. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass jeder wirtschaftlich rationell denkende und handelnde Marktteilnehmer sich in der vorliegenden Konstellation für die Freilegung (Abriss des Gebäudes / der baulichen Anlagen) des Grundstücks und für eine neue Bebauung bzw. neue wirtschaftliche Nutzung entscheiden wird. Aufgrund der zur Verfügung gestandenen Daten/Werte (Bodenrichtwert/e, Freilegungskosten, Marktanpassung, etc.) spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nach meiner Auffassung nicht erforderlich.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter) und einem Nebengebäude – gelegen in der Straße „Nordalbingerweg“ 97 in 22455 Hamburg, zum Wertermittlungstichtag 09. Oktober 2025 mit rund

**713.000 EUR**

angenommen werden.

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

<b>lfd.-Nr. 5</b>	<b>Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>
-------------------	------------------------------------	--------------

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

Hamburg / Agathenburg, den 07. November 2025



**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