

Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken

Diplom - Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

**Büro Hamburg**

**Mühlenberger Weg 61  
22587 Hamburg  
Tel. (040) 86 64 51 64**

**Büro Kiel**

**Christian-Kruse-Straße 14  
24118 Kiel**

**Email: [info@gutachter-imbeck.de](mailto:info@gutachter-imbeck.de)**

## **Verkehrswertgutachten**



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>unbebautes Grundstück, belegen</b>
	<b>Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg-Rotherbaum</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>€ 5.065.000,00</b>
<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>12. September 2023</b>
<b>Tag der Ausfertigung:</b>	<b>30. Oktober 2023</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>71 K 54 / 2023</b>
<b>Registriernummer:</b>	<b>35 - 2023</b>
<b>Anzahl der Ausfertigungen:</b>	<b>insgesamt 12, davon 1 für den Sachverständigen</b>

## Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	6
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Grundstücks	6
1.4. Erschließungszustand	8
1.5. Baurechtliche Situation	8
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	8
1.7. Baulasten	8
1.8. Altlasten- und Kontamination	9
1.9. Denkmalschutz	9
1.10. Emissions- und Immissionsbelastung	9
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.1. Außenanlagen	10
2.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
3.0. Wertermittlung	10
3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	11
3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen	11
3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes	12
4.0. Verkehrswert	12
5.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	14
6.0. Anlagenverzeichnis	15
7.0. Literaturverzeichnis	16

## **Verkehrswertgutachten**

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

**Unbebautes Grundstück,  
belegen Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg-Rotherbaum**

### **1.0. Auftragsdaten des Gutachtens**

Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück,  
belegen Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

Auftraggeberin: Amtsgericht Hamburg -Abteilung 71 K-,  
Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg  
durch Beschluss vom 11. Juli 2023,  
zugestellt am 14. Juli 2023.

Aktenzeichen: 71 K 54 / 2023

Wertermittlungsstichtag: 12. September 2023

Ortstermin: 12. September 2023  
Beginn des Ortstermins um ca. 11:00 Uhr.  
Ende des Ortstermins um ca. 11:05 Uhr.

Anwesende bei der  
Ortsbesichtigung: Der Sachverständige

Das unbebaute Grundstück wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.

#### **Anmerkung:**

Der Sachverständige war bereits im Jahr 2021 mit der Wertermittlung dieses Grundstücks beauftragt. Die Erkenntnisse aus der seinerzeitigen Besichtigung werden aus Kostengründen auch für die aktuelle Wertermittlung genutzt. Gemäß Aussage der Hausverwalterin liegen Pachtverhältnisse o.ä. nicht vor.

### **1.1. Grundbuchdaten**

Amtsgericht: Hamburg

Grundbuch: von Rotherbaum Band 52 Blatt 2033

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rotherbaum

Flurstück Nr.: 1033

Wirtschaftsart und Lage: Bauplatz Feldbrunnenstraße 48

Grundstücksgröße: 833 m<sup>2</sup>

Abteilung I:

Eigentümer:

- 6.1.) Herr..., geb. am Oktober 1950  
zu ¼ Anteil
- 6.2.) Herr..., geb. am . Oktober 1958  
zu 1/12 Anteil
- 6.3.) Herr..., geb. am August 1960  
zu 1/12 Anteil
- 6.4.) Herr..., geb. am Juli 1963  
zu 1/12 Anteil
- 6.5.) Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung  
..... bestehend aus:
  - Herrn ...., geboren am . Oktober 1950
  - Herrn ...., geboren am . Juni 1980
  - Herrn ...., geboren am . Juni 1982
  - Herrn ...., geboren am . Januar 1985  
zu 1/8 Anteil
- 6.6.) Herr...., geboren am . Januar 1955  
zu 1/8 Anteil
- 6.7.1) Frau ... geboren am . März 1963
- 6.7.2.) Frau geboren am März 1966  
-in Erbengemeinschaft zu ¼ Anteil

Abteilung II:

Laufende Nr. 1. - 4.: gelöscht

Laufende Nr. 5: Die in Abteilung I unter Nr. 5 e) I. und II. eingetragenen Eigentümer  
sind Vorerbe nach ..., geborene .... Nacherben nach ... (Abt. I. 5e)  
I.) sind 1. ...., geboren am . Mai 1989, 2. ...., geboren am  
Mai 1991 und 3. ...., geboren am September 1993. Nach-  
erben nach ... (Abt. I. 5e) II.) sind 1. ...., geboren am . Mai 1997,  
2. ...., geboren am . September 1998, 3. ...., geboren am

. November 2000. Die Nacherbfolge tritt ein mit dem Tode des Vorerben. Ersatznacherbfolge ist angeordnet. Ersatznacherbin ist beim Wegfall einer Vorerbin und deren Abkömmlinge die andere Vorerbin, ersatzweise deren Abkömmlinge. Testamentsvollstreckung für die Nacherbschaft ist angeordnet. Eingetragen am 15. April 2003.

Anmerkung:

Die Eintragung bezieht sich nicht mehr auf Abt. I Nr. 5 e) 1 und Nr. 5 e) 2, sondern auf die unter Abt. I Nr. 6.7.1 und Nr. 6.7.2 eingetragenen Eigentümerinnen.

Laufende Nr. 6: Testamentsvollstreckung nach ..., geborene (Abteilung I Nr. 5 e) ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg: VI 0669/01). Eingetragen am 15. April 2003.

Anmerkung:

Die Eintragung bezieht sich vermutlich nicht mehr auf Abt. I Nr. 5 e) sondern auf die unter Abt. I Nr. 6.7.1 und Nr. 6.7.2 eingetragenen Eigentümerinnen. Diesbezüglich ist der Grundbuchauszug unvollständig.

Laufende Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 54 / 22 ON 18) eingetragen am 15. Februar 2023.

Abteilung III:

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einer Eintragungsmittelung vom 15. Februar 2023.

Weitere Eintragungen sind gemäß den vorliegenden Grundbuchinformationen nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuellen Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

## **1.2. Ortslage**

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben ca. 1.945.532 Einwohner (Stand Dez. 2022) auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km<sup>2</sup>. Im Stadtteil Rotherbaum leben, gemäß dem Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022, ca. 17.153 Einwohner auf einer Stadtteilfläche von ca. 2,7 km<sup>2</sup>.

Hamburg hat gemäß eigener Werbedarstellung die beste Lebensqualität in Deutschland. Die grüne Metropole an Elbe und Alster besitzt Parks, Alleen und Wasserwege und den größten Anteil an Naturschutzflächen aller deutschen Länder. Weitere Pluspunkte sind wunderschöne Wohnviertel, eine vitale Kunst- und Kulturszene, eine internationale Gastronomie, eine verlockende Shoppingwelt mit gläsernen Passagen und ein vergnügliches Nachtleben ohne Sperrstunde. Dazu liegen große Feriengebiete direkt vor der Haustür - wie die Nord- und Ostsee, die Lüneburger Heide und die Seen- und Landschaftsgebiete von Mecklenburg-Vorpommern.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg mit ca. 5,3 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von ca. 28.500 km<sup>2</sup>. Die Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich über Hamburg sowie Teile von Landkreisen der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

## **1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes**

Das Bewertungsobjekt ist im Bezirksamtsbereich Hamburg-Eimsbüttel, im Stadtteil Rotherbaum, belegen. Diese Wohnlage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Außenalster und zur Hamburger Innenstadt aus.

Das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 48 ist auf der Ostseite einer asphaltierten zweispurigen Stadtteilstraße, die als Einbahnstraße eingerichtet ist, belegen. Die auf beiden Straßenseiten vorhandenen Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Ein Grünstreifen ist ebenfalls vorhanden. Im Straßenverlauf ist im Bereich der Grünstreifen ein schöner alter Baumbestand als Straßenbegleitgrün gepflanzt worden. Parkplätze für Pkw sind im Bereich des Bewertungsobjektes nur in geringem Umfang auf öffentlichem Grund vorhanden. Die Pkw werden beidseitig quer zur Fahrbahn auf der Straße und auf dem Gehweg abgestellt. Hierdurch verengt sich die Fahrbahn. Weitere Parkplätze befinden sich auf den Privatgrundstücken.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks befinden sich zwei- bis viergeschossige Stadtvillen und Mehrfamilienwohnhäuser, die überwiegend in geschlossener Bauweise errichtet wurden und als Wohn-, Büro- und Ausstellungsflächen genutzt werden. Die Bebauung besteht mehrheitlich aus Jugendstilgebäuden aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts und wenigen Gebäuden aus dem Zeitraum der Jahre 1950 und 1960 bzw. jüngerer Baujahre.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der verdichteten Bauweise sind gute Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Verwaltungen und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld gegeben. Die Einkaufsmöglichkeiten an den Straßen Rothenbaumchaussee, Mittelweg und Milchstraße befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung, wie die Hamburger Innenstadt. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in den Straßen Mittelweg und Rothenbaumchaussee. Hierüber erfolgt auch ein Anschluss an die U- und S-Bahnlinien des Hamburger Verkehrsverbundes. Die Entfernung zum Hamburger Rathaus beträgt rd. 2 km (Luftlinie).

Naherholungsmöglichkeiten sind mit dem Park Planten und Blomen, der Außenalster sowie diversen kleineren Grünflächen im näheren Umfeld sehr gut gegeben.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist die Feldbrunnenstraße als gute Wohnlage festgelegt. Von den Marktteilnehmern, also den potentiellen Kaufinteressenten, wird diese Ortslage als eine der begehrtesten Wohnlagen innerhalb Hamburgs angesehen. Dies insbesondere durch die ruhige und grüne Lage in mitten des Hamburger Stadtzentrums und der Nähe zur Außenalster.

Das Bewertungsobjekt ist auf der Ostseite der Erschließungsstraße belegen. Die Ausrichtung eines Gebäudes zum Sonnenverlauf wäre vermutlich von Osten und Westen und ist als normal zu bezeichnen.

In der Anlage ist ein Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 beigefügt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil Rotherbaum. Hieraus lassen sich für eine mögliche Nutzung des Grundstücks wichtige und auch unterschiedliche Profile ableiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnlage des Bewertungsobjektes um eine sehr gut nachgefragte Wohnlage im Stadtteil Rotherbaum handelt.

#### **1.4. Erschließungszustand**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, wurde für das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1033, Folgendes mitgeteilt:

##### **Erschließungsbeiträge:**

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

##### **Sielbaubeiträge:**

Vor der Front zur Feldbrunnenstraße liegt ein Mischwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz 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.

#### **1.5. Baurechtliche Situation**

Die planungsrechtliche Ausweisung für das Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1033 ist im Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum vom 06. September 1955 geregelt. Der Baustufenplan weist für das Bewertungsgrundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise (W 2 o) aus.

Von dieser Bebaubarkeit wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen. Ebenso wird von der Genehmigung der etwaigen für die Bebauung notwendigen Baumfällung ausgegangen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen. Diesbezüglich müsste eine Bauvoranfrage gestellt bzw. eine Fällgenehmigung beantragt werden, was jedoch nicht in den Aufgabenbereich des Sachverständigen fällt. Sollten sich hier Gründe ergeben, die eine Bebaubarkeit des Grundstücks beeinträchtigen, wäre das Gutachten zu überarbeiten.

#### **1.6. Beschaffenheit des Grundstücks**

Das unbebaute Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die westliche Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße weist eine Breite von ca. 15 m auf. Die östliche, rückwärtige Grundstücksgrenze ist ebenfalls ca. 15 m breit. Die südliche Grundstücksgrenze weist eine Länge

von ca. 55 m auf. Die Länge der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ebenfalls ca. 55 m. Das Grundstück befindet sich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und hat einen annähernd ebenerdigen Verlauf.

### **1.7. Baulasten**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung liegen für das Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1033 keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vor.

Eine Gewähr, dass etwaige Baulasten vorhanden sind, die nicht im Baulistenverzeichnis eingetragen sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

### **1.8. Altlasten- und Kontamination**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft liegen für das Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1033 im Altlasteninweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Eine Gewähr, dass keine Altlasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene, wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung, nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden sind.

### **1.9. Denkmalschutz**

Das Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1033 ist unbebaut. Ein Eintrag in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes Behörde für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg ist nicht vorhanden.

### **1.10. Emissions- und Immissionsbelastung**

Bei der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen auf Grund von Immissions- und Emissionsbelastungen durch Kraftfahrzeuge festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Wohnlage auszugehen.

## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

### **2.1. Außenanlagen**

An der Erschließungsstraße ist das Grundstück mit einem Doppelstab-Metallgitterzaun eingefasst. Eine Gartenpforte ist vorhanden. Die weiteren Grundstückseinfassungen sind aus einem kunststoffummantelten Maschendrahtzaun hergestellt.

Die Bepflanzung des Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche sowie mehreren Büschen und unterschiedlichen, auch älteren Bäumen.

### **2.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse oder um vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale feststellen.

## **3.0. Wertermittlung**

### **Anmerkungen des Sachverständigen:**

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine Bebauung vorhanden.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

### **3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), einschließlich des

Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40ff i.V. mit §§ 13 ff), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, erfolgt die Bewertung des Grundstücks über das Vergleichswertverfahren über die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

### **3.2. Bewertung des Grund und Bodens**

#### **3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen**

Nach § 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Wertermittlungsstichtag ist im vorliegenden Fall der 12. September 2023. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV lässt nach § 40 Abs. 2 die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch gemäß §§ 13 ff ImmoWertV ermittelte Bodenrichtwerte zu.

Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

### **3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes**

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von ca. 833 m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat für die Ortslage des Bewertungsgrundstücks im Stadtteil Rotherbaum den Bodenrichtwert in Höhe von € 6.401,47 / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Bewertungsstichtag 01. Januar 2023 für eine Einfamilienhausbebauung ermittelt. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss auf die Größe des Grundstückes berechnet, sodass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

Daran gemessen kann das Bewertungsobjekt bei einem vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungszustand abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen besitzen.

Wertmindernde oder werterhöhende Einflussfaktoren sind für das vorliegende Grundstück nicht zu berücksichtigen.

Der Bodenwert des Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg ergibt sich wie folgt:

Bodenrichtwert € 6.401,47 x 833 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = € 5.332.424,51

Der Sachverständige ermittelt somit zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2023 einen Bodenwert in Höhe von rund

**€ 5.330.000,00**

für das ca. 833 m<sup>2</sup> große Grundstück Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg

### **4.0. Verkehrswert**

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach

der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

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

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens aus den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der berechnete Vergleichswert die geeignete Basis für die Verkehrswertableitung ist. Der Vergleichswert für das unbebaute Grundstück wird mit rd. € 5.330.000,00 zum Bewertungstichtag 01. Januar 2023 ermittelt.

Weiterhin ist die allgemeine Marktsituation des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage und gegebenenfalls Werteinflüsse, die in den vorherigen Ausführungen noch nicht berücksichtigt wurden, zu bewerten. Hier ist die auf Grund der aktuell vorhandenen Einflussfaktoren (Krieg in der Ukraine, Anstieg der Zinsen, Erhöhung der Baukosten, Inflation, Anstieg der Energiepreise, energetische Vorschriften der Politik, etc.) eine sinkende Nachfrage nach Baugrundstücken am Wertermittlungstichtag festzustellen, die zu sinkenden Immobilienwerten führt. Diese Entwicklung ist in den ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2022 nur in geringem Ausmaß berücksichtigt.

Aus diesem Grund sind die vom Gutachterausschuss berechneten Werte nach Kenntnis des Sachverständigen nur bedingt aussagekräftig. Die Sachverständige berücksichtigt die vorgenannten Einflussfaktoren auf die Marktpreise mit einem geschätzten Abschlag von rd. 5 Prozent auf den Vergleichswert des Gutachterausschusses.

Weitere Marktanpassungsfaktoren sind nicht zu berücksichtigen.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag am **12. September 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des **unbebauten Grundstücks Feldbrunnenstraße 48, 20148 Hamburg** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach § 40 ff §§ in Verbindung mit § 13 ff ImmoWertV der ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes mit rd.

**€ 5.065.000,00**

(In Worten: fünfmillionenfünfundsechzigtausend Euro).

#### **5.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung**

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 30. Oktober 2023

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken

## **6.0. Anlagenverzeichnis**

Blatt Nr.	Inhalt
1	Stadtteil - Profil - Rotherbaum – Bevölkerung / Haushalte
2	Stadtteil - Profil - Rotherbaum - Wohnen / Infrastruktur
3	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
4	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000
5	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000
6-8	7 Bilder des Bewertungsobjektes

## **7.0. Literaturverzeichnis**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Juli 2010)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

# Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2022

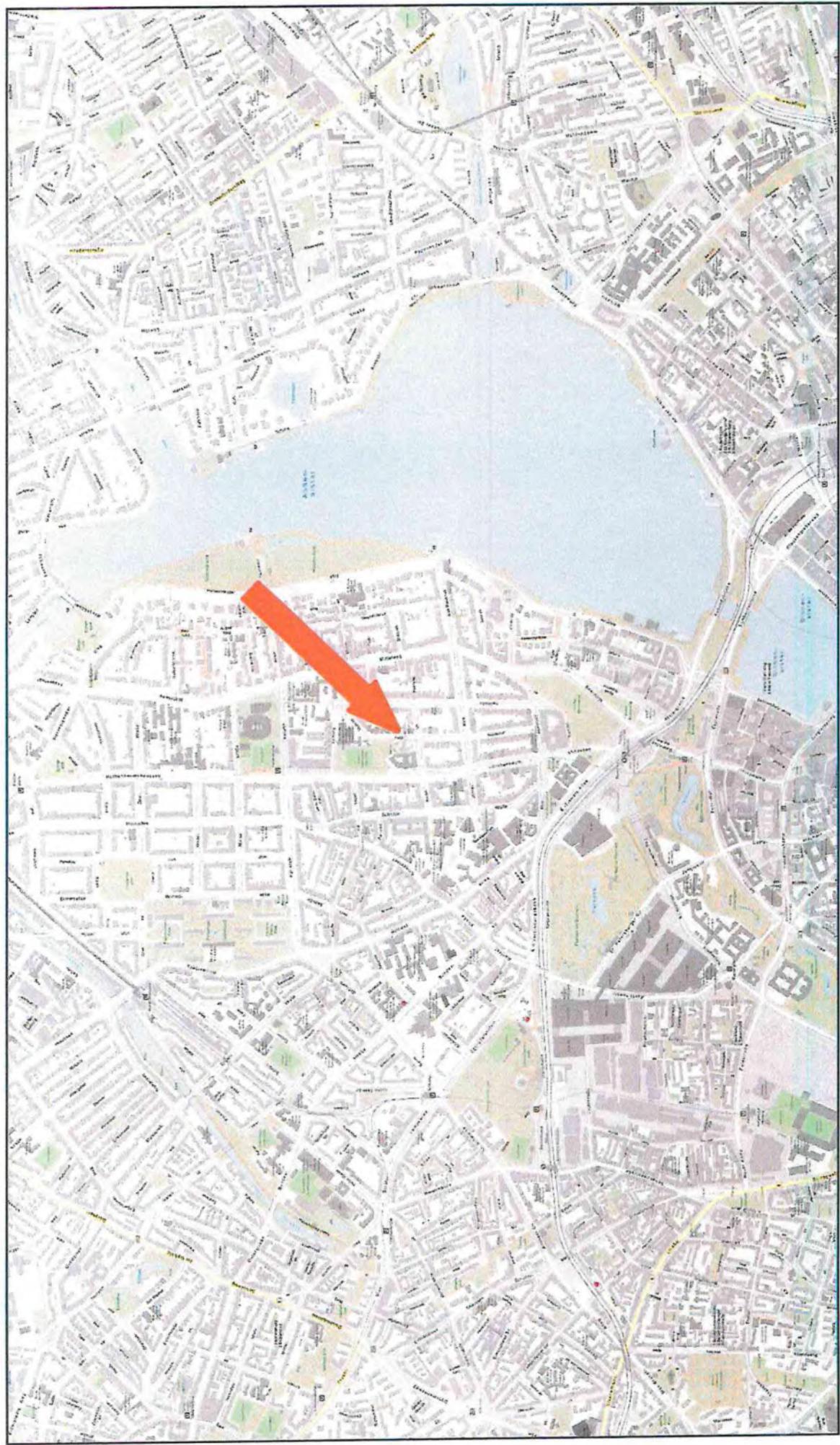
## Rotherbaum

	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
<b>Bevölkerung und Haushalte</b>			
Bevölkerung	17 153	274 901	1 945 532
Unter 18-Jährige	2 288	43 415	328 050
in % der Bevölkerung	13,3	15,8	16,9
65-Jährige und Ältere	2 779	50 858	346 658
in % der Bevölkerung	16,2	18,5	17,8
Ausländer:innen	2 890	45 055	388 153
in % der Bevölkerung	16,8	16,4	20,0
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	5 377	88 533	762 384
in % der Bevölkerung	31,3	32,2	39,3
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	875	20 163	183 431
in % der unter 18-Jährigen	38,1	46,5	56,1
Haushalte	10 983	157 632	1 061 232
Personen je Haushalt	1,6	1,7	1,8
Einpersonenhaushalte	7 048	89 933	578 141
in % der Haushalte	64,2	57,1	54,5
Haushalte mit Kindern	1 502	26 430	190 617
in % der Haushalte	13,7	16,8	18,0
Alleinerziehende	311	6 186	49 030
in % der Haushalte mit Kindern	20,7	23,4	25,7
Fläche in km <sup>2</sup>	2,7	49,8	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	6 271	5 519	2 577
<b>Bevölkerungsbewegung</b>			
Geburten	140	2 705	19 054
Sterbefälle	100	2 609	19 877
Zuzüge	3 403	37 349	127 331
Fortzüge	2 643	24 720	86 099
Wanderungssaldo	760	12 629	41 232
<b>Sozialstruktur</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	6 895	117 458	810 778
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	55,2	62,8	61,4
Arbeitslose	396	8 582	74 719
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	3,2	4,6	5,7
Jüngere Arbeitslose	.	541	5 399
in % der 15- bis unter 25-Jährigen	.	2,1	2,7
Ältere Arbeitslose	100	1 747	14 681
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	4,7	4,9	5,8

# Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2022

## Rotherbaum

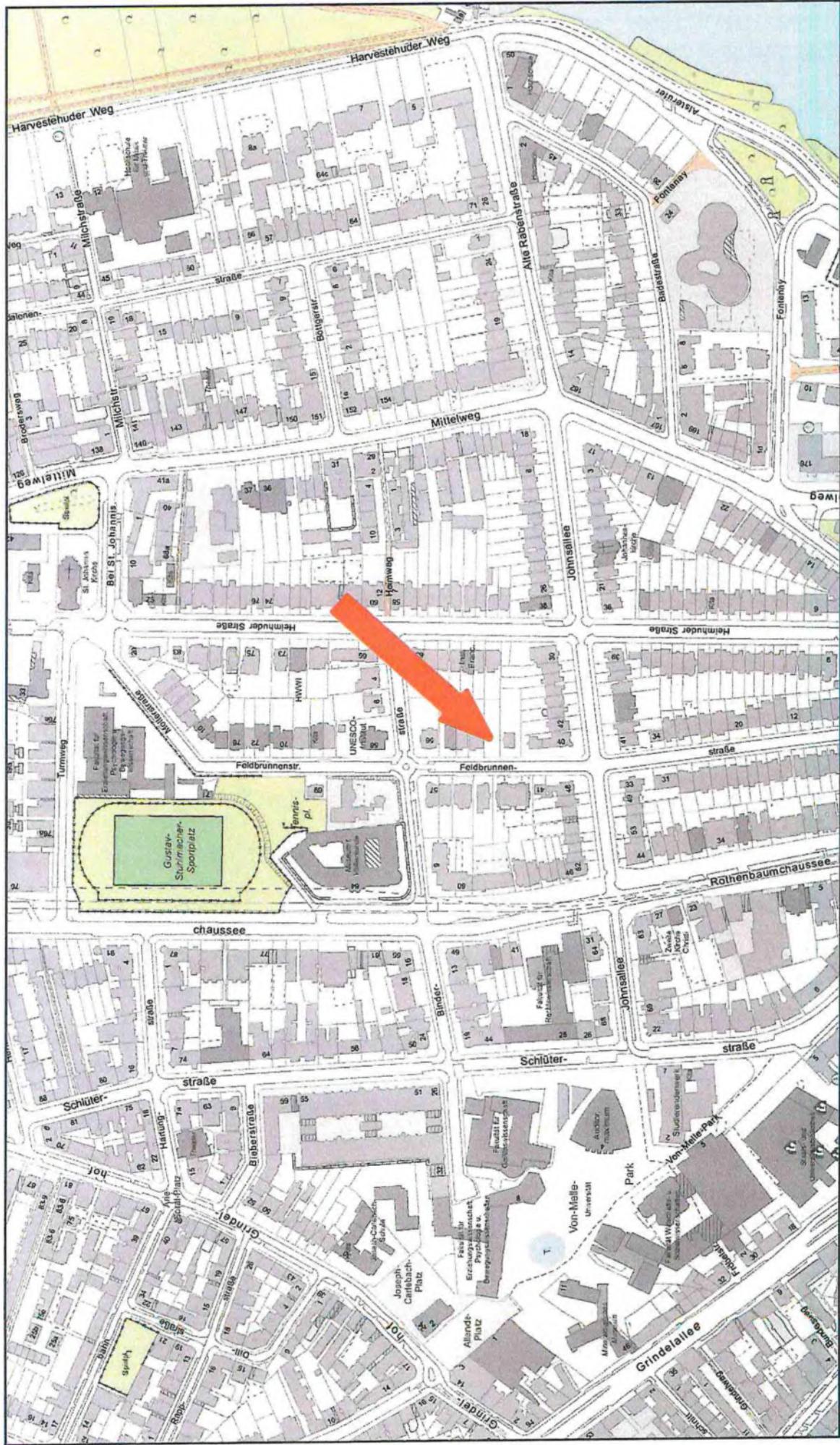
	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
<b>noch: Sozialstruktur</b>			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	389	17 967	193 620
in % der Bevölkerung	2,3	6,5	10,0
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	53	4 861	55 513
in % der unter 15-Jährigen	2,8	13,1	20,0
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	293	9 847	98 727
Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter	146	3 350	29 313
in % der 65-Jährigen und Älteren	5,3	6,6	8,5
<b>Wohnen</b>			
Wohngebäude	1 232	32 907	259 043
Wohnungen	10 202	146 640	992 608
darunter bezugsfertige Wohnungen	76	1 055	9 234
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	345	22 731	195 308
in % der Wohnungen insgesamt	3,4	15,5	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	83,7	76,4	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	49,8	40,8	38,9
Sozialwohnungen	13	5 884	78 191
in % der Wohnungen insgesamt	0,1	4,0	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2028	-	1 822	22 058
in % der Sozialwohnungen	-	31,0	28,2
Immobilienpreise in Euro je m <sup>2</sup> für			
Grundstücke	6 039	.	1 230
Ein- und Zweifamilienhäuser	.	.	5 684
Eigentumswohnungen	9 930	.	6 166
<b>Infrastruktur und Verkehr</b>			
Kindergärten (2023)	16	208	1 176
Grundschulen	1	29	211
Schüler:innen			
der Sekundarstufe I (Wohnort)	659	12 775	101 081
in Stadtteilschulen in %	17,0	39,5	49,7
in Gymnasien in %	80,9	56,1	45,5
Niedergelassene Ärztinnen/Ärzte	146	933	5 146
darunter Allgemeinärztinnen/-ärzte	16	151	1 262
Zahnärztinnen/-ärzte	45	271	1 740
Apotheken	6	53	376
Private PKW	5 491	90 572	645 494
je 1 000 der Bevölkerung	320	329	332
Elektro-PKW	361	2 277	20 585



0 200 400 600 800m

Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb GeoInformation und Vermessung

1:20000





Flurstück: 889

Gemarkung: Rotherbaum

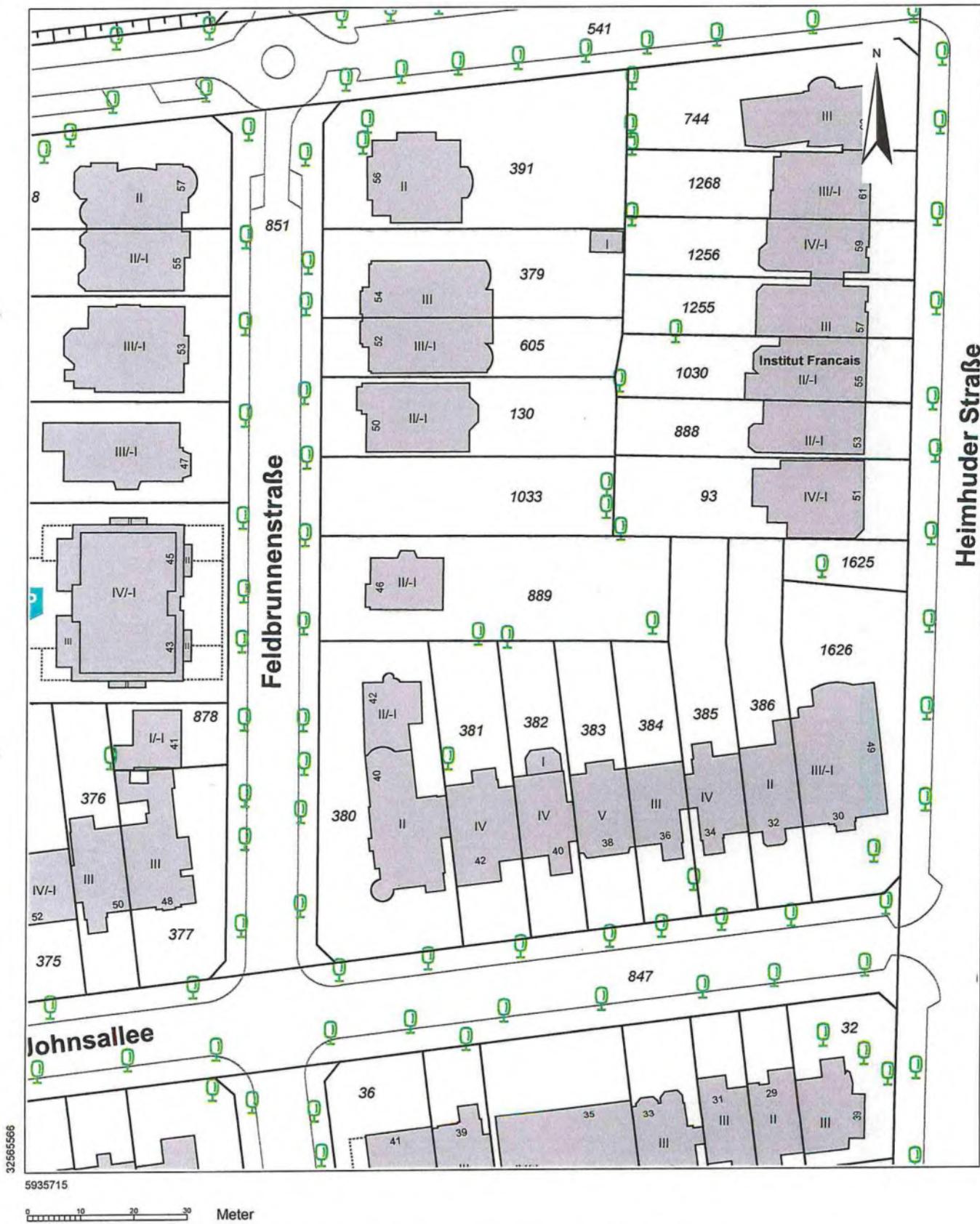




Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umfeld in südlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in nördlicher Richtung



Bild 4: Grundstück



Bild 5: Grundstück



Bild 6: Grundstück



Bild 7: Grundstück