



Amtsgericht Hamburg  
Zwangsversteigerungssachen  
Abt. 71 K  
Caffamacherreihe 20  
20355 Hamburg



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1507-2024**  
Hamburg, den 05.11.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7**

| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | <u>lfd. Nr.</u> | <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> |
|------------------|--------------|-----------------|------------------|-------------|------------------|
| Niendorf         | 5175         | 1               | Niendorf         | -           | 3526             |



### Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit rd.

**1.370.000 €.**

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.



## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                           | Seite     |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                  | 5         |
| 1.2      | Hausverwaltung .....                                                | 5         |
| 1.3      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                       | 5         |
| 1.4      | berechtigte Gutachtenverwender .....                                | 5         |
| 1.5      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                | 6         |
| 1.6      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....       | 6         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                            | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage .....                                                          | 7         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....                                              | 7         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                             | 7         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                              | 8         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.....                                     | 8         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                    | 9         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                               | 10        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                   | 10        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....                                              | 10        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....                                               | 11        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                   | 12        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                      | 12        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                    | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>              | <b>13</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                         | 13        |
| 3.2      | Einfamilienhaus.....                                                | 14        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                          | 14        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                             | 15        |
| 3.2.3    | Mietverträge, Nutzungsverträge.....                                 | 15        |
| 3.2.4    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....    | 16        |
| 3.2.5    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                      | 17        |
| 3.2.6    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                           | 18        |
| 3.2.7    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....      | 20        |
| 3.3      | Nebengebäude.....                                                   | 20        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                           | <b>21</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....                             | 21        |
| 4.2      | Wertermittlung für das Teilgrundstück A Vordergrundstück .....      | 22        |
| 4.2.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                  | 22        |
| 4.2.1.1  | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 22        |
| 4.2.1.2  | Zu den herangezogenen Verfahren .....                               | 23        |



|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.1.3  | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                           | 24        |
| 4.2.2    | Bodenwertermittlung .....                                               | 25        |
| 4.2.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                          | 27        |
| 4.2.4    | Sachwertermittlung .....                                                | 28        |
| 4.2.4.1  | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 28        |
| 4.2.4.2  | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....  | 29        |
| 4.2.4.3  | Sachwertberechnung .....                                                | 31        |
| 4.2.4.4  | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                | 32        |
| 4.2.5    | Wert des Teilgrundstücks A Vordergrundstück .....                       | 43        |
| 4.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück B Hintergrundstück .....          | 44        |
| 4.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                      | 44        |
| 4.3.2    | Bodenwertermittlung .....                                               | 44        |
| 4.3.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                          | 46        |
| 4.3.4    | Vergleichswertermittlung.....                                           | 46        |
| 4.3.5    | Wert des Teilgrundstücks B Hintergrundstück.....                        | 46        |
| 4.4      | Verkehrswert.....                                                       | 47        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation.....</b> | <b>48</b> |
| 5.1      | Urheberschutz.....                                                      | 48        |
| 5.2      | Haftung.....                                                            | 48        |
| 5.3      | Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden .....                   | 48        |
| 5.4      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                       | 49        |
| 5.5      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                  | 49        |
| 5.6      | Verwendete fachspezifische Software .....                               | 50        |
| <b>6</b> | <b>Anlagen .....</b>                                                    | <b>51</b> |
| 6.1      | verwendete Information .....                                            | 51        |
| 6.2      | Lagepläne .....                                                         | 52        |
| 6.2.1    | Übersichtskarte .....                                                   | 52        |
| 6.2.2    | Straßenkarte 1:20.000 .....                                             | 53        |
| 6.2.3    | Straßenkarte 1:10.000 .....                                             | 54        |
| 6.2.4    | Liegenschaftskarte .....                                                | 55        |
| 6.3      | Bauzeichnungen .....                                                    | 56        |
| 6.3.1    | Gebäudeansichten .....                                                  | 56        |
| 6.3.2    | Balkonanbau .....                                                       | 57        |
| 6.3.2.1  | Ansicht, Querschnitt.....                                               | 57        |
| 6.3.2.2  | Grundrisse.....                                                         | 57        |
| 6.3.3    | Geschossgrundrisse .....                                                | 58        |
| 6.4      | Fotos .....                                                             | 63        |
| 6.4.1    | Luftbild.....                                                           | 63        |
| 6.4.2    | Anfahrtsituation .....                                                  | 64        |
| 6.4.3    | Gebäudeansichten .....                                                  | 64        |



|         |                                                     |    |
|---------|-----------------------------------------------------|----|
| 6.4.3.1 | Straßenseite .....                                  | 64 |
| 6.5     | Berechnungen .....                                  | 66 |
| 6.5.1   | Gebäude-Grundfläche .....                           | 66 |
| 6.5.2   | Wohnflächen .....                                   | 67 |
| 6.6     | Marktdaten .....                                    | 68 |
| 6.6.1   | Immobilienmarkbericht 2024 (Stand 01.01.2024) ..... | 68 |
| 6.6.1.1 | Bodenrichtwerte .....                               | 68 |
| 6.6.1.2 | Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser .....        | 76 |
| 6.6.2   | Marktdaten aus dem Internet .....                   | 81 |
| 6.6.2.1 | Kaufpreise von Immobilienscout24 .....              | 81 |



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Boltens Allee 7  
22459 Hamburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Niendorf,  
Band 143,  
Blatt 5175,  
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Niendorf,  
Flurstück 3526,  
zu bewertende Fläche 1.175 m<sup>2</sup>

### 1.2 Hausverwaltung

Grundstücksverwaltung: Die Eigentümergemeinschaft verwaltet das Grundstück selbst.

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg  
Abt. 71 K  
Caffamacherreihe 20  
20355 Hamburg

Auftrag vom 12.06.2024  
(Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Der Namen des Eigentümers wird aus datenschutzrechtlichen  
Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

### 1.4 berechnete Gutachtenverwender

berechtigte Gutachtenverwender:

- Versteigerungsgericht
- Eigentümer
- Bietinteressenten



## 1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung einer Gemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 30.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Qualitätstichtag:                                       | 30.09.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 30.09.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | <p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden.</p> <p>Nicht besichtigt wurde der westliche Teil des Garagengebäude (=Garagenstellplatz):</p> <p>Dem Sachverständigen wurde vom Nutzer des Bewertungsobjektes die Erlaubnis erteilt von allen Gebäude- und Grundstückssteilen sowie Innenräumen Fotoaufnahmen zu machen, jedoch nur für die Akte des Sachverständigen.</p> <p>Es wurde dem Sachverständigen keine Erlaubnis erteilt Fotoaufnahmen, von den Gebäudeansichten, die nicht von der öffentlichen Straße aus einsehbar sind oder Innenräumen, im Gutachten darzustellen oder Dritten zur Kenntnis zu geben.</p> |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | der Antragsgegner und seine Ehefrau bzw. Lebensgefährtin; der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehenbleiben werden.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg

Ort und Einwohnerzahl: Bezirk: Eimsbüttel (ca. 270.000 Einwohner);  
Stadtteil Niendorf (ca. 41.200 Einwohner)  
(31.12.2021)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2) Hinweis:  
Alle Entfernungen (in ca. km) gelten ab Niendorfer Marktplatz (Tibarg Center). Die Entfernung von dort bis zum Bewertungsobjekt beträgt ca. 1,0 km

nächstgelegene größere Städte:  
Neumünster (55 km), Lübeck (72 km), Lüneburg (70 km)

Landeshauptstadt:  
Hamburg-City (8 km)

Bundesstraßen:  
B 447 (0 km)

Autobahnzufahrt:  
BAB 7 AS Schnelsen (2,5 km)

Bahnhof:  
Dammtor (7,4 km)

Flughafen:  
Hamburg (6,4 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung "Boltens Allee" / "Hollwören".

Lage im Stadtteil:  
in Niendorf,  
süd-südwestlich abzweigend von Bundesstraße 447 (Friedrich-Ebert-Straße);  
etwas mittig verlaufend im Quartier, das von den nachfolgenden Straßen gebildet wird:  
B447 "Friedrich-Ebert-Straße" von Nordwest nach Südost verlaufend;  
"Bondenwald" westlich verlaufend;  
"Niendorfer Gehege" südlich und östlich verlaufend;

Entfernung zum Stadtteilzentrum Niendorf-Zentrum (Tibarg-Center): ca. 1,0 km

Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:  
im Stadtteilzentrum (1,0 km)

Schulen:  
im Umkreis von 2-3 km für alle Altersklassen



Öffentliche Verkehrsmittel:  
Bushaltesstelle "Bindfeldweg" (600 m);  
U-Bahnstation "Niendorf Markt" (800 m);

Stadtteilverwaltung:  
Bezirksamt Eimsbüttel (6,7 km)

als Geschäftslage geeignet:  
nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt 90 m.

|                                               |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte, ein- und zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen:                           | keine                                                                                               |
| Topografie:                                   | eben;<br>Garten mit Ostausrichtung                                                                  |

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 16 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 72 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 1175,00 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>rechteckige Grundstücksform |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Anliegerstraße                                                                                                                        |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>keine gekennzeichneten Parkplätze vorhanden                                     |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss         |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;<br>Bauwischgarage;<br>eingefriedet durch Eisenzaun (Straße),<br>Holzlatten und Hecken (Garten) |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                              |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                                         |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.07.2024 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II es Grundbuchs, folgende wertrelevante Eintragungen.</p> <p><b>Lfd. Nr. 10: Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB</b><br/>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit...gemäß Bewilligung vom 19.09.2005....“</p> <p><u>Würdigung des Werteinflusses</u><br/>Gemäß Kopie der amtlichen Sterbeurkunde vom 26.07.2022 ist die berechtigte Person .2022 verstorben. Der Eintrag ist daher ohne Werteinfluss.</p> <p><b>Lfd. Nr. 11: Rückübertragungsvormerkung</b><br/>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums...gemäß Bewilligung vom 19.09.2005...”</p> <p><u>Würdigung des Werteinflusses</u><br/>Gemäß Kopie der amtlichen Sterbeurkunde vom 26.07.2022 ist die berechtigte Person 2022 verstorben. Der Eintrag ist daher ohne Werteinfluss.</p> <p><b>Lfd. Nr. 13: Zwangsversteigerungsvermerk</b><br/>“Nur lastend auf Anteil Abt I Nr. 10b. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...”</p> <p><u>Würdigung des Werteinflusses</u><br/>Dieser Eintrag ist im Rahmen diese Gutachtenauftrages ohne Werteinfluss.</p> <p><b>Lfd. Nr. 14: Zwangsversteigerungsvermerk</b><br/>“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet....”</p> <p><u>Würdigung des Werteinflusses</u><br/>Dieser Eintrag ist im Rahmen diese Gutachtenauftrages ohne Werteinfluss.</p> |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herrschervermerke:                    | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Aktenlage und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.<br>Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.<br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis mit amtlicher schriftlicher Auskunft vom 20.12.2023 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz:                        | Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | <p><b>Bebauungsplan</b><br/>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan "BSNiendorf-Lokstedt-Schnelsen" vom 08.06.1938" in Verbindung mit der Baupolizeiordnung folgende Festsetzungen:</p> <p>W = Wohngebiet;<br/>1 = 1 Vollgeschoss (max.);<br/>o = offene Bauweise;<br/>2/10 = 20 % überbaubare Grundstücksfläche (max.):</p> <p><u>Erläuterung:</u><br/>Baustufenpläne sind in Hamburg sogenannte übergeleitete Bebauungspläne (Bebauungspläne alten Rechts), die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen (Bauregelungsverordnung von 1936) zustande gekommen sind und auch jetzt noch fortgelten. Hierbei ist zu unterscheiden:<br/>Es handelt sich dann um einen "übergeleiteten qualifizierten Bebauungsplan", wenn der Baustufenplan durch einen die örtlichen Verkehrsflächen festsetzenden Plan ergänzt worden ist, da ein Baustufenplan selbst keine örtlichen Verkehrsflächen ausweist. Als qualifiziert überplant gilt dabei nur das Gebietsteil, welcher durch die im ergänzenden Plan ausgewiesene Verkehrsfläche erschlossen wird.<br/>Es handelt sich um einen "übergeleiteten einfachen Bebauungsplan", wenn die örtlichen Verkehrsflächen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in diesem Plan festgesetzt worden sind.<br/>Für beide Arten von Baustufenplänen gelten außerdem die Baupolizeiverordnung (BPVO vom 08.06.1938) und die Reichsgaragenordnung (RGaO vom 17.02.1939) fort.</p> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Einordnung des vorliegenden Planes:

Es liegt kein die örtlichen Verkehrsflächen festsetzender Plan vor. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Die nicht im Plan geregelten Einzelheiten sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**Möglichkeit zur Hinterbebauung**

Gemäß der Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte wurden in diesem Straßenabschnitt (Friedrich-Ebert-Straße bis Hollwören) mehrere reale Grundstücksteilungen mit Hinterbebauungen auf der westlichen Straßenseite und eine auf der östlichen Straßenseite vollzogen.

Im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes unterstellt der Sachverständige, dass auch für das Bewertungsobjekt eine solche Realteilung zum Zwecke der Errichtung einer Hinterbebauung genehmigungsfähig ist und wird dies entsprechend in diesem Gutachten berücksichtigen.

Eine rechtsverbindliche Auskunft ist jedoch nur durch die vorherige Einholung einer Bauvoranfrage möglich, die der Sachverständige ausdrücklich empfiehlt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft.

Hierbei sind dem Sachverständigen folgende Besonderheiten aufgefallen:

**Balkon an der Gartenseite (nördlicher Gebäudeteil)**

In der Bauakte waren am Tag der Einsichtnahme keine Dokumente vorhanden welche dieses Bauteil darstellen, weder eine Bauzeichnung, noch eine Baugenehmigung.

Würdigung des Werteinflusses

Es ist unklar, ob dieses Bauteil seinerzeit ordnungsgemäß beantragt und genehmigt wurde oder alternativ heute eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann.

Eine rechtsverbindliche Klärung lässt sich nur durch eine Anfrage bzw. Bauvoranfrage beim Bauamt herbeiführen, die jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtenauftrages ist.

Der Sachverständige unterstellt daher frei, dass es sich um einen legalen bzw. nachträglich legalisierbaren baulichen Zustand handelt.



### **Balkon an der Gartenseite (südlicher Gebäudeteil)**

Für den Anbau dieses Balkons wurde mit Datum vom 22.04.1939 eine Baugenehmigung erteilt. Abweichend hiervon wurden die drei Seiten des Balkons augenscheinlich spätestens 1968 (nach der Erteilung eine Baugenehmigung für die Verklinkerung) ummauert und verklinkert. Damit wurde faktisch eine Wohnraumerweiterung des angrenzenden Zimmers geschaffen.

#### Würdigung des Werteinflusses

Es ist unklar, ob die Umnutzung dieses Balkons zu einer Wohnraumerweiterung seinerzeit ordnungsgemäß beantragt und genehmigt wurde oder alternativ heute eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann. Eine rechtsverbindliche Klärung lässt sich nur durch eine Anfrage bzw. Bauvoranfrage beim Bauamt herbeiführen, die jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtenauftrages ist. Der Sachverständige unterstellt daher frei, dass es sich um einen legalen bzw. nachträglich legalisierbaren baulichen Zustand handelt.

### **Wohnräume in der Garage**

Ein Teil der Garage, die plangemäß am 04.06.1958 genehmigte Abstellfläche in der Garage, wurde umgenutzt in ein Zimmer und ein Bad.

#### Würdigung des Werteinflusses

Eine Nutzungsänderung von Garagen oder Garagenteilflächen in Wohnraum ist grundsätzlich unzulässig und auch nicht nachträglich genehmigungsfähig. Für die Wertermittlung ist daher von einer teilweise illegalen Nutzung auszugehen und, sofern die Garage wertrelevant für die Verkehrswertermittlung ist, der Kostenaufwand für den Rückbau der Wohnraumflächenanteile sind dann entsprechen wertmindernd zu berücksichtigen.

Sonstige offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß amtlicher schriftlicher Auskunft vom 08.07.2024 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt wird vom Antragsgegner eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.



## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;<br>zweigeschossig;<br>teilunterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baujahr:                   | 1912                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Modernisierung:            | Gemäß der Inaugenscheinnahme ist der überwiegende Modernisierungsstatus der wesentlichen baulichen Gewerke auf dem Standard der Anfang bis Mitte 1970er Jahre.<br><br>1995 Heizkessel<br>2000 Flachdacheindeckung (Schätzung des Sachverständigen)<br>2019 Brenner für Heizungskessel;<br>Warmwassertank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wohnflächen:               | Die Wohnfläche beträgt rd. 197,36 m².<br><br>In der amtlichen Bauakte war keine Wohnflächenberechnung zu finden. In dem gerichtlichen Vorgutachten befand sich jedoch die Übernahme einer vom Eigentümer übermittelten Wohnflächenberechnung.<br>Diese Berechnung war teilweise sachlich falsch, da die Wohnflächen im Dachgeschoss mit angerechnet wurden, obwohl diese nicht über die notwendige bauordnungsrechtliche lichte Höhe verfügen, um legitim als Wohnraum nutzbar zu sein.<br><br>Die Berechnungen für die beiden Vollgeschosse erscheinen jedoch plausibel und werden in dieses Gutachten mit übernommen. |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.                                                                                                                   |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Außenansicht:              | insgesamt Klinkermauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

1 Flur;  
Keller 1 (Waschküche);  
Keller 2 (Abstellraum)  
Keller 3 (Heizungs- und Trockenraum)

#### Erdgeschoss:

##### Hauptgebäude:

1 Treppenhausflur;  
1 Flur;  
1 Gäste-WC;  
1 Küche;  
3 Wohnzimmer;  
1 Terrasse

##### Garage:

1 Wohnraum;  
1 Bad;  
1 Garage

#### Obergeschoss:

1 Treppenhausflur;  
1 Flur;  
1 Vollbad;  
4 Zimmer;  
1 Balkon;  
1 zu Wohnraum umbauter Balkon;

#### Dachgeschoss:

1 Flur;  
1 Duschbad;  
1 Zimmer

### 3.2.3 Mietverträge, Nutzungsverträge

keine vorhanden, da frei lieferbar



### 3.2.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fundamente:            | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Keller:                | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk;<br>Vollgeschosse mit nachträglicher Verklinkerung;                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Innenwände:            | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton (über Kellerdeck),<br>Holzbalken (Wohngeschosse);                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Treppen:               | <u>Kelleraußentreppe:</u><br>Beton<br><br><u>Kellertreppe:</u><br>Beton<br><br><u>Geschosstreppe:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;<br>einfaches Eisengeländer mit Holzhandlauf;                                                                                                                                                                               |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldächer (nördlicher Gebäudeteil);<br>abgewalmtes Flachdach (südlicher Gebäudeteil);<br>Flachdach (zu Wohnen ausgebauter Balkon)<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Betonstein (schräge Dächer);<br>Bitumen (Flachdach)<br><br>Dachrinnen aus Zinkblech;<br>Regenfallrohre aus Kunststoff; |



### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;<br>Wasserleitungen aus Kupferrohr;<br>Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Heizung:                | <u>Messbescheinigung gemäß letztem Bescheid (04.07.2023) des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters</u><br><br><u>Wärmetauscher:</u><br>-Hersteller: Dietrich<br>-Typ: GT/GTM 115, 04506<br>-Baujahr: 1995 (B23)<br>-Nennwärmeleistung: 33 kW<br><br><u>Brenner:</u><br>-Hersteller: Hansa<br>-Typ: HV S 5.3, 190849<br>-Baujahr: 2019<br>-Leistungsbereich k.A. kW<br><br><u>Brennstoff:</u><br>-Heizöl<br><br><u>Art der Heizung:</u><br>-Heizung mit Brauchwasser<br><br><u>Abgasverlust:</u> 6 %<br><br><u>Besondere Hinweise:</u><br>"Das Messergebnis entspricht der Verordnung"<br><br>Erdöltank im Vorgarten;<br>angabegemäß mit 5.000 Litern Fassungsvermögen. |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



### 3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:             | überwiegend Holzdielen;<br>Keramikfliesen (Sanitärräume, Küche, Terrasse);<br>Kunststoffbelag (Dachgeschoss);                                                                                                                                                                                                       |
| Wandbekleidungen:        | Wandputz;<br>Raufasertapeten (Wohnräume, Treppenhaus);<br>teilweise sind Holzvertäfelungen vorhanden;<br>Keramikfliesenspiegel (Küche);<br>Keramikfliesen halbhoch (Gäste-WC);<br>Keramikfliesen ca. 2 m hoch (Vollbad);                                                                                            |
| Deckenbekleidungen:      | Deckenputz;<br>Raufasertapeten;;<br>einfache Stuckleisten (Erdgeschoss);                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fenster:                 | Fenster in Mahagoniahmen mit Isolierverglasung;<br>Fensterbänke aus Kunststein;<br><br><u>Zu Wohnraum erweiterte Balkonfläche (südlicher Gebäudeteil)</u><br>Fenster in Holzrahmen mit Einfachverglasung;<br>Fensterrahmen teilweise morsch;<br>Fensterbank aus einfachem Holz;                                     |
| Türen:                   | <u>Eingangstür:</u><br>Holztür<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>glatte Türen (Mahagoni),;<br>einzelne Türen mit Sichtausschnitten;<br>Holzzargen                                                                                                                                                                       |
| sanitäre Installation:   | <u>Erdgeschoss: Gäste-WC</u><br>1 WC;<br>1 Handwaschbecken;<br>insgesamt wirtschaftlich überaltert<br><br><u>Obergeschoss: Vollbad</u><br>1 Wanne;<br>1 Dusche;<br>1 Waschbecken;<br>1 WC;<br>1 Bidet;<br>insgesamt wirtschaftlich überaltert<br><br>Dachgeschoss: Duschbad<br>1 Dusche;<br>1 WC;<br>1 Waschbecken; |
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche (Erdgeschoss);<br>Miniküche (Dachgeschoss);                                                                                                                                                                                                                                                             |



Küchenausstattung:

Erdgeschoss

L-förmige Einbauküche;  
insgesamt wirtschaftlich überaltert

Dachgeschoss

1 Unterschrank mit Spüle;  
1 Herd;  
insgesamt wirtschaftlich überaltert

Bauschäden und Baumängel:

**Feuchtigkeitsschäden**

Balkon bzw. Dachterrasse zur Straßenseite

Die Decke und die Wände im darunter liegenden Raum sind komplett durchfeuchtet und wurde teilweise von unten geöffnet. Schimmelbefall ist deutlich erkennbar. Der Balkon bzw. Dachterrasse ist ersatzbedürftig, die darunter liegenden Wände müssen entfeuchtet und neu verputzt werden. Dieser Gebäudeteil ist komplett sanierungsbedürftig

Balkon zur Gartenseite (nördlicher Gebäudeteil)

Die Balkonplatte ist komplett durchfeuchtet, das Fugengitternetz des Keramikfliesenbelags ist funktionsunfähig. Das Balkongeländer aus Eisen ist stark vernachlässigt.

zu Wohnraum erweiterte Balkonfläche (südlicher Gebäudeteil)

Die Decke und mindestens eine der Außenwände sind komplett durchfeuchtet und wurde teilweise von unten geöffnet. Schimmelbefall ist an allen Innenwänden und der Decke deutlich erkennbar. Dieser Gebäudeteil ist komplett sanierungsbedürftig. Beide Stützposten mit erkennbaren Durchfeuchtungsanzeichen.

Dachgeschoss

Stellen mit überaltertem Deckenputz;  
vereinzelte, vermutlich ältere, Durchfeuchtungsschäden an Wandschrägen

Kellergeschoss

Estrich überdurchschnittlich stark verschmutzt bzw. beschädigt;  
Wandbeläge mit Durchfeuchtungsschäden, teilweise auch mit Schimmelbefall;

Kelleraußentreppe

Stützwand und Treppe stark durchfeuchtet;  
Wasserablauf funktionsunfähig;  
Durchfeuchtungsanzeichen auch an der Kelleraußenwand sichtbar;

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine, unwirtschaftliche Grundrisse



### 3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | 1 Eingangsüberdachung;<br>1 Balkon;<br>1 Balkon (umbaut zu Wohnraum);<br>1 Kelleraußentreppe;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Besonnung und Belichtung: | gut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Allgemeinbeurteilung:     | <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Der bauliche Zustand der oberirdischen Geschosse ist überwiegend auf dem Standard der letzten Grundmodernisierung in den 1970er Jahren.</p> <p>Es besteht ein allgemeiner langjähriger Unterhaltungsstau und umfassender Renovierungsbedarf.</p> <p>Bei allen zusätzlichen Außenbauteilen (Terrasse über Vorbau, Balkon, umbauter Balkon, Kelleraußentreppe) sind erhebliche Feuchteschäden, auch in den daran angrenzenden und darunterliegenden Bauteilen deutlich erkennbar.</p> <p>In Folge der bisher unterlassenen Schadensbeseitigung scheint die bei diesen Außenbauteilen eingedrungene Feuchtigkeit innerhalb des Mauerwerks bis in die Kellerwände heruntergelaufen zu sein.</p> <p>In der Summe sind erhebliche Durchfeuchtungsschäden sichtbar, deren augenscheinliche Ursachen sich jedoch durch die Sanierung der betreffenden Bauteile beheben lassen.</p> <p>Die bauordnungsrechtliche Situation für die beiden gartenseitigen Balkone ist unklar und sollte geprüft werden.</p> <p>Die Räume im Dachgeschoss sind nicht legal als dauerhafte Aufenthaltsräume zulässig und können daher nicht in eine Wohnflächenberechnung einfließen.</p> <p><u>Garage</u></p> <p>Die hinteren Räume in der Garage (Zimmer, Bad) sind keine legalen Nutzungen und müssen wieder zur vorgesehenen Garageinnutzung (hier Abstellraum) umgenutzt werden.</p> |

### 3.3 Nebengebäude

- 1 Holzschuppen (überaltert, ohne Wert);
- 1 massiver Schuppen

Im Zuge der konzipierten Realteilung des Grundstücks, zwecks Errichtung einer Hinterbebauung, wird ein typischer Erwerber/Bauherr beide Gebäude entsorgen.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7 zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Bauplatz genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                  |             |                  |                      |
|------------------|-------------|------------------|----------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Band</u> | <u>Blatt</u>     | <u>lfd. Nr.</u>      |
| Niendorf         | 143         | 5175             | 1                    |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u>        |
| Niendorf         | -           | 3526             | 1.175 m <sup>2</sup> |

Für das Stammgrundstück und für das Restgrundstück werden nachfolgend zunächst getrennte Verkehrswertermittlungen durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird dann der Verkehrswert der abzutrennenden Teilfläche (Bewertungsobjekt) als Differenz dieser beiden Verkehrswerte bestimmt.

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung    | Fläche               |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
| A Vordergrundstück                | Einfamilienhaus     | 600 m <sup>2</sup>   |
| B Hintergrundstück                | unbebaut (Bauplatz) | 575 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                     | 1.175 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Vordergrundstück

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.



#### 4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



### 4.2.1.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### 4.2.1.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, aber nicht zielführend, weil die zwar hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen, aber nicht den Genauigkeitsgrad des ebenfalls verfügbaren Sachwertverfahrens haben. Das Vergleichswertverfahren wird daher nicht angewendet.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



## 4.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert stammt aus der am Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **1.018,49 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Grundflächenzahl (GRZ)       | = | 0,20              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 1                 |
| Anbauart                     | = | freistehend       |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |

### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 30.09.2024         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Grundflächenzahl (GRZ)       | = | 0,20               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 1                  |
| Anbauart                     | = | freistehend        |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 600 m <sup>2</sup> |



### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                           | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                      |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1.018,49 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2023          | 30.09.2024           | × 0,89           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|--|
| Lage                                                                                | gute Lage         | gute Lage         | × 1,00                    |  |
| Anbauart                                                                            | freistehend       | freistehend       | × 1,00                    |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00                    |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | = 906,46 €/m <sup>2</sup> |  |
| Grundflächenzahl (GRZ)                                                              | 0,20              | 0,20              | × 1,00                    |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 600               | 600               | × 1,00                    |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00                    |  |
| Vollgeschosse                                                                       | 1                 | 1                 | × 1,00                    |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                   |                   | = 906,46 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 906,46 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Fläche                                                     | × | 600 m <sup>2</sup>                      |             |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert                       | = | 543.876,00 €                            |             |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert     | – | -16.316,28 €                            | E2          |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 527.559,72 €<br><u>rd. 528.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt 528.000,00 €.



## 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Im Laufe des Jahres 2023 begann ein Preisrückgang, für dessen Ende bisher noch keine objektiven Belege vorhanden sind. Die Anpassung des aktuellen Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag wird daher nach dem Modell des Sachverständigen frei geschätzt:

#### Extrapolation des Bodenrichtwerts (Hauptgrundstück) bis Bewertungsstichtag (Trendumkehr)

|     |                          |                                                  |                                                      |
|-----|--------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|     | 1.018,5 €/m <sup>2</sup> | 01.01.2024 Datum                                 | aktueller Bodenrichtwert                             |
| :   | 1.201,6 €/m <sup>2</sup> | 01.01.2023 Datum                                 | letzter Bodenricht vor Trendumkehr                   |
| =   | <b>0,847619</b>          | <b>Faktor</b>                                    | <b>Indexveränderung (gesamt)</b>                     |
| ^   | 1,000000                 | 1,00 Jahre                                       | Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre |
| =   | <b>0,847619</b>          | <b>Faktor</b>                                    | <b>mittlere Indexveränderung (jährlich)</b>          |
| rd. | -0,152381                | mittlere Änderung                                | Anteil vom Vorjahresindex                            |
|     |                          | 30.09.2024 Stichtag                              | Wertermittlung                                       |
|     |                          | - 01.01.2024 Stichtag                            | aktueller Bodenrichtwert                             |
|     |                          | =                                                | <b>273,00 Tage/Differenz</b>                         |
|     |                          | :                                                | 365,25 Tage/Jahr                                     |
| x   | 0,7474                   | =                                                | <b>0,7474 Jahre Differenz</b>                        |
| =   | -0,1139                  | 30.09.2024 Änderung bis Datum Bewertungsstichtag |                                                      |
| =   | <b>0,89</b>              | <b>Anpassungsfaktor</b>                          |                                                      |

### E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

| Bezeichnung                                                    | Wertbeeinflussung |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -3,00 % (Kosten für Grundstücksteilung) | -16.316,28 €      |
| Summe                                                          | -16.316,28 €      |



## 4.2.4 Sachwertermittlung

### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

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

##### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

##### Außenanlagen

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

##### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert



des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.2.4.3 Sachwertberechnung

|                                                                                     |   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                                           |   | Einfamilienhaus |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 755,00 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 485,35 m²       |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 12.150,00 €     |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 378.589,25 €    |
| <b>Baupreisindex (BPI) 30.09.2024 (2010 = 100)</b>                                  | x | 184,0/100       |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 696.604,22 €    |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x | 1,750           |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 1.219.057,39 €  |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                 |
| • Modell                                                                            |   | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 80 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 12 Jahre        |
| • prozentual                                                                        |   | 85,00 %         |
| • Faktor                                                                            | x | 0,15            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 182.858,61 €    |

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>182.858,61 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>182.858,61 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>528.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>710.858,61 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>1,26</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>895.681,85 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>16.800,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>878.881,85 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>879.000,00 €</b> |



#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 0,5    | 0,5   |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 55,0 % | 42,5 % | 2,5 % | 0,0 % |



### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                 |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)         |
| Dach                            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                               |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                              |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                         |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                      |
| Standardstufe 4                 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                        |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                  |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                              |



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**  
**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

| Standardstufe                                                                                                                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                     | 655,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                                                                                     | 725,00                                | 55,0                                           | 398,75                                     |
| 3                                                                                                                                     | 835,00                                | 42,5                                           | 354,88                                     |
| 4                                                                                                                                     | 1.005,00                              | 2,5                                            | 25,13                                      |
| 5                                                                                                                                     | 1.260,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,76<br>gewogener Standard = 2,5<br>(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 778,76 €/m² BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950  
**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 739,82 €/m² BGF  
 rd. 740,00 €/m² BGF



### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG

| Standardstufe                                                                                                                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                     | 655,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                                                                                     | 725,00                                | 55,0                                           | 398,75                                     |
| 3                                                                                                                                     | 835,00                                | 42,5                                           | 354,88                                     |
| 4                                                                                                                                     | 1.005,00                              | 2,5                                            | 25,13                                      |
| 5                                                                                                                                     | 1.260,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,76<br>gewogener Standard = 2,5<br>(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 778,76 €/m² BGF  
rd. 779,00 €/m² BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil                                      | NHK 2010<br>[€/m² BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude<br>BGF [m²] [%] |       | NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| Gebäudeteil 1                                    | 740,00                 | 299,46                                     | 61,70 | 456,58                        |
| Gebäudeteil 2                                    | 779,00                 | 185,89                                     | 38,30 | 298,36                        |
| <b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b> |                        |                                            |       | <b>755,00</b>                 |



### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                                 | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)      |                                      |
| Balkon/Terrasse Straße ca. 4,70 m² x 500 €  | 2.350,00 €                           |
| Balkon Gartenseite Nord ca. 2 m² x 1.000 €  | 2.000,00 €                           |
| Balkon Gartenseite Süd ca. 7,8 m² x 1.000 € | 7.800,00 €                           |
| Summe                                       | 12.150,00 €                          |

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor gemäß der Angabe im Grundstücksmarktbericht angesetzt.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden gemäß dem Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses angesetzt. Danach sind Außenanlagen nicht gesondert zu berücksichtigen, da sie im üblichen Umfang enthalten sind. Deswegen werden nur solche Außenanlagen berücksichtigt, die den üblichen Umfang wertrelevant überschreiten.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--------------|----------------------------------|
| Summe        | 0,00 €                           |

### Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht.



## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde (grundlegend in den 1970er Jahren) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1912 = 112$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} = 0$  Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses nach dem linearen Abschreibungsmodell.



## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage des Modells und der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. @MFAKTOR % @OBERhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 2 Wohnungen)

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

| Sachwertfaktor |             |                                                 |                                                                           |
|----------------|-------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                | 0,7880      | Modellvorgabe                                   |                                                                           |
| x              | 1,0724      | Lage                                            | 910,00 €/m <sup>2</sup> NormBRW20 (BRW 1.000 m <sup>2</sup> ; 31.12.2020) |
| x              | 1,0941      | Sachwerthöhe                                    | 710.859 € vorläufiger Sachwert                                            |
| x              | 0,9561      | Bodenwertanteil                                 | 51 %                                                                      |
| x              | 1,0000      | Grundstücksgröße                                | 600 m <sup>2</sup>                                                        |
| x              | 1,0070      | Baujahr                                         | 1912                                                                      |
| x              | 1,0160      | Restnutzungsdauer                               | 12 Jahre                                                                  |
| x              | 1,0287      | Keller                                          | 53,18 % Unterkellerung                                                    |
| x              | 1,3620      | Wohnfläche                                      | 266,00 m <sup>2</sup>                                                     |
| x              | 0,9564      | Modernisierung                                  | 0,00 Modernisierungspunkte                                                |
| x              | 1,0000      | Ecklage                                         | nein                                                                      |
| x              | 1,0000      | Wohnungszahl                                    | 1 (ggf. auch 3)                                                           |
| x              | 1,0000      | Einbauküche                                     | ja 30 Jahre alt                                                           |
| x              | 1,0150      | Dach                                            | 2G DG ausgebaut                                                           |
| x              | 1,0000      | Fußbodenheizung                                 | 0,00 %                                                                    |
| x              | 1,0000      | Solarenergie                                    | nein                                                                      |
| x              | 1,0000      | Wärmepumpe                                      | keine                                                                     |
| x              | 1,0000      | Stellung                                        | Einfamilienhaus freistehend                                               |
| x              | 1,0180      | Stadtteil                                       | Niendorf                                                                  |
| x              | 1,0060      | Aktualisierung                                  | 30.09.2024 geometrische Extrapolation                                     |
| =              | 1,2597      | Die relative Standardabweichung der Kaufpreise  |                                                                           |
| rd.            | <b>1,26</b> | vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16 % |                                                                           |



**Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 2 Wohnungen)**

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

**Modellvorgabe**

**0,7880**

**Faktor: Lage**

|                                                   |  |                           |          |
|---------------------------------------------------|--|---------------------------|----------|
| NormBRW20 (BRW 1.000 m <sup>2</sup> ; 31.12.2020) |  | 910,00 €/m <sup>2</sup>   |          |
| Median der NormBRW20                              |  | : 630,00 €/m <sup>2</sup> |          |
| Quotient                                          |  | = 1,4444                  |          |
| Modellvorgabe                                     |  | ^ 0,1902                  |          |
|                                                   |  | = 1,0724                  | = 1,0724 |

**Faktor: Sachwerthöhe**

|   |                                 |      |             |          |
|---|---------------------------------|------|-------------|----------|
| A | vorläufiger Sachwert            |      | 710.859 €   |          |
|   | Normsachwert                    |      | : 915.202 € |          |
|   | Quotient                        |      | = 0,7767    |          |
|   | Modellvorgabe                   |      | ^ -0,3558   |          |
|   | nur wenn Quotient kleiner       | 1,87 | = 1,0941    | 1,0941   |
| B | nur wenn Quotient größer gleich | 1,87 | = 0,8000    |          |
|   |                                 |      |             | = 1,0941 |

**Faktor: Bodenwertanteil**

|                                   |     |          |  |          |
|-----------------------------------|-----|----------|--|----------|
| Modellvorgabe                     |     |          |  | 0,67318  |
| Modellvorgabe                     |     | 0,5547   |  |          |
| Bodenwertanteil des Normsachwerts | 51% | x 0,5100 |  |          |
| Produkt                           |     | = 0,2829 |  | + 0,2829 |
|                                   |     |          |  | = 0,9561 |

**Faktor: Grundstücksgröße**

|                  |  |                      |          |
|------------------|--|----------------------|----------|
| Grundstücksgröße |  | 600 m <sup>2</sup>   |          |
| Modellvorgabe    |  | : 600 m <sup>2</sup> |          |
| Quotient         |  | = 1,0000             |          |
| Modellvorgabe    |  | ^ -0,1138            |          |
|                  |  | = 1,0000             | = 1,0000 |

**Faktor: Baujahr**

|   |                 |             |       |          |
|---|-----------------|-------------|-------|----------|
| A |                 | - 1919      | 1,007 | 1,007    |
| B |                 | 1920 - 1939 | 0,997 |          |
| C |                 | 1940 - 1959 | 0,934 |          |
| D |                 | 1960 - 1979 | 0,961 |          |
| E |                 | 1980 - 1989 | 1,000 |          |
| F |                 | 1990 -      | 1,018 |          |
|   | Baujahresklasse |             |       |          |
|   | 1912            |             |       |          |
|   |                 |             |       | = 1,007  |
|   |                 |             |       | = 1,0070 |



**Faktor: Restnutzungsdauer**

|   |                         |         |  |           |                 |
|---|-------------------------|---------|--|-----------|-----------------|
| A | Restnutzungsdauer Jahre | 0 - 15  |  | 1,0160    | 1,0160          |
| B | Modellvorgabe           |         |  | -0,0013   |                 |
|   | Restnutzungsdauer Jahre |         |  | x 12      |                 |
|   | Produkt                 |         |  | = -0,0156 |                 |
|   | Modellvorgabe           |         |  | + 1,0650  |                 |
|   | Restnutzungsdauer Jahre | 16 - 50 |  | = 1,0494  |                 |
| C | Restnutzungsdauer Jahre | 51 - 80 |  | = 1,0000  |                 |
|   |                         |         |  |           | <b>= 1,0160</b> |

**Faktor: Keller**

|   |                |           |        |        |                 |
|---|----------------|-----------|--------|--------|-----------------|
| A |                | keine     |        | 1,0000 | 1,0287          |
| B | Unterkellerung | teilweise | 53,18% | 1,0287 |                 |
| C |                | voll      |        | 1,0540 |                 |
|   |                |           |        |        | <b>= 1,0287</b> |

**Faktor: Wohnfläche**

|   |                          |        |  |             |                 |
|---|--------------------------|--------|--|-------------|-----------------|
| A | Wohnfläche kleiner       | < 300  |  | 266,00 m²   | 1,3620          |
|   | Modellvorgabe            |        |  | : 120,00 m² |                 |
|   | Quotient                 |        |  | = 2,2167    |                 |
|   | Modellvorgabe            |        |  | ^ 0,3881    |                 |
|   | Faktor                   |        |  | = 1,3620    |                 |
| B | Wohnfläche größer gleich | >= 300 |  |             |                 |
|   |                          |        |  |             | <b>= 1,3620</b> |

**Faktor: Modernisierung**

|               |                                      |             |      |           |                 |
|---------------|--------------------------------------|-------------|------|-----------|-----------------|
| Modellvorgabe |                                      |             |      |           | 1,0000          |
| Modellvorgabe |                                      |             |      | 0,0076    | -0,0436         |
|               | Modernisierungspunkte tatsächlich    | 0,00        |      |           |                 |
|               | Modernisierungspunkte Baujahrsklasse | - 5,74      |      |           |                 |
|               |                                      | = -5,74     |      |           |                 |
|               |                                      |             |      | x -5,7400 |                 |
|               |                                      |             |      | = -0,0436 |                 |
| A             |                                      | - 1919      | 5,74 | 5,74      |                 |
| B             | Baujahr                              | 1920 - 1939 | 5,25 |           |                 |
| C             | 1912                                 | 1940 - 1959 | 5,23 |           |                 |
| D             |                                      | 1960 - 1969 | 4,70 |           |                 |
| E             | Modernisierungspunkte                | 1970 - 1979 | 4,10 |           |                 |
| F             | in den Baujahrsklassen               | 1980 - 1989 | 3,53 |           |                 |
| G             |                                      | 1990 - 1999 | 2,32 |           |                 |
| H             |                                      | 2000 - 2009 | 1,79 |           |                 |
| I             |                                      | 2010 -      | 1,00 |           |                 |
|               |                                      |             |      | 5,74      | <b>= 0,9564</b> |

**Faktor: Ecklage**

|   |               |  |       |                 |
|---|---------------|--|-------|-----------------|
| A | Ecklage       |  | 0,976 | 1,0000          |
| B | keine Ecklage |  | 1,000 |                 |
|   |               |  |       | <b>= 1,0000</b> |



**Faktor: Wohnungszahl**

|   |                                |       |                 |
|---|--------------------------------|-------|-----------------|
| A | 1 Wohnung                      | 1,000 | 1,0000          |
| B | 2 Wohnungen (oder 3 Wohnungen) | 0,895 |                 |
|   |                                |       | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Einbauküche**

|   |                                                 |        |                 |
|---|-------------------------------------------------|--------|-----------------|
| A | Einbauküche: keine                              | 1,000  |                 |
| B | Einbauküche: vorhanden (gebraucht) 30 Jahre alt | 1,000  | 1,0000          |
| C | Einbauküche: vorhanden (neu)                    | 1,049  |                 |
| D | Einbauküche: relativer Anteil an Küchen 0,00 %  | 0,0000 | - 0,0000        |
|   |                                                 |        | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Dach**

|   |                                |                         |                 |
|---|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| A | Bungalow                       | 0,985                   |                 |
| B |                                | Flachd. / Staffelgesch. | 0,985           |
| C | EFH/ZFH: 1 Vollgeschoss zzgl.  | DG: nicht ausgebaut     | 0,942           |
| D |                                | DG: ausgebaut           | 1,000           |
| E |                                | Flachd. / Staffelgesch. | 1,020           |
| F | EFH/ZFH: 2 Vollgeschosse zzgl. | DG: nicht ausgebaut     | 0,990           |
| G |                                | DG: ausgebaut           | 1,015           |
|   |                                |                         | 1,0150          |
|   |                                |                         | <b>= 1,0150</b> |

**Faktor: Fußbodenheizung**

|   |                               |       |                 |
|---|-------------------------------|-------|-----------------|
| A | Fußbodenheizung: keine 0,00 % | 1,000 | 1,0000          |
| B | Fußbodenheizung: teilweise    |       |                 |
| C | Fußbodenheizung: vorhanden    | 1,068 |                 |
|   |                               |       | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Solarenergie**

|   |                                          |       |                 |
|---|------------------------------------------|-------|-----------------|
| A | Fotovoltaik oder Solarthermie: keine     | 1,000 | 1,0000          |
| B | Fotovoltaik oder Solarthermie: vorhanden | 1,043 |                 |
|   |                                          |       | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Wärmepumpe**

|   |                               |       |                 |
|---|-------------------------------|-------|-----------------|
| A | Wärmepumpe: keine             | 1,000 | 1,0000          |
| B | Wärmepumpe: ohne Solarenergie | 1,020 |                 |
| C | Wärmepumpe: mit Solarenergie  | 1,000 |                 |
|   |                               |       | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Stellung**

|   |                             |       |                 |
|---|-----------------------------|-------|-----------------|
| A | Einfamilienhaus freistehend | 1,000 | 1,0000          |
| B | Doppelhaushälfte            | 0,977 |                 |
| C | Mittelreihenhaus            | 0,998 |                 |
| D | Endreihenhaus               | 0,981 |                 |
|   |                             |       | <b>= 1,0000</b> |

**Faktor: Stadtteil**

|          |       |                 |
|----------|-------|-----------------|
| Niendorf | 1,018 | <b>= 1,0180</b> |
|----------|-------|-----------------|

**Faktor: Aktualisierung (letzter Stichtag)**

|                    |            |        |                 |
|--------------------|------------|--------|-----------------|
| Stichtag (letzter) | 01.01.2024 | 0,9710 | <b>= 0,9710</b> |
|--------------------|------------|--------|-----------------|

**Faktor: Aktualisierung (Bewertungsstichtag)**

|                            |            |        |                 |
|----------------------------|------------|--------|-----------------|
| geometrische Extrapolation | 30.09.2024 | 1,0060 | <b>= 1,0060</b> |
|----------------------------|------------|--------|-----------------|

**Sachwertfaktor**

**= 1,26**



## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden schon bei der Ermittlung des Sachwertfaktors mit einem zusätzlichen Aktualisierungsfaktor berücksichtigt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Allgemeines

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

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale "durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden."

Eine allgemein verbindliche Rechenvorschrift zur Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen, speziell für Bauschäden, Baumängel, fehlende Fertigstellung, Modernisierungserfordernisse, Instandhaltungsrückstaus etc. existiert jedoch bisher nicht, so dass die Anwendung plausibler Modelle, d. h. solche die methodisch widerspruchsfrei sind und zu marktgerechten Ergebnissen führen, unumgänglich ist.

### Ermittlung des Werteinflusses von Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

### Modell der Schätzung

Der Kostenansatz wird vom Sachverständigen frei geschätzt.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              |              | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Baumängel                                                    |              | -2.000,00 €             |
| • Rückbau Wohnräume in Garage (pauschal)                     | -2.000,00 €  |                         |
| Bauschäden                                                   |              | -23.800,00 €            |
| • Sanierung Vorbau Straßenseite (pauschal)                   | -10.000,00 € |                         |
| • Sanierung Balkon Gartenseite Nord (pauschal)               | -1.000,00 €  |                         |
| • Sanierung Balkon Gartenseite Süd inklusive Dach (pauschal) | -7.800,00 €  |                         |
| • Sanierung Kelleraußentreppe (pauschal)                     | -5.000,00 €  |                         |
| Weitere Besonderheiten                                       |              | 9.000,00 €              |
| • 1 Garage (pauschal)                                        | 9.000,00 €   |                         |
| Summe                                                        |              | -16.800,00 €            |



#### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A Vordergrundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **879.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Vordergrundstück wird zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 mit rd.

**879.000,00 €**

geschätzt.



### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Hintergrundstück

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie zuvor

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **978,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Grundflächenzahl (GRZ)       | = | 0,20               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 1                  |
| Anbauart                     | = | freistehend        |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 575 m <sup>2</sup> |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 30.09.2024         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 1                  |
| Anbauart                     | = | freistehend        |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 575 m <sup>2</sup> |



### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

Wie bei der vorherigen Bodenwertermittlung, jedoch mit diesen Abweichungen:

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 978,50 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 30.09.2024           | × 0,89           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|--|
| Lage                                                                                | gute Lage         | gute Lage         | × 1,00                    |  |
| Anbauart                                                                            | freistehend       | freistehend       | × 1,00                    |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00                    |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | = 870,87 €/m <sup>2</sup> |  |
|                                                                                     | 0,20              | 0,20              | × 1,00                    |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 575               | 575               | × 1,00                    |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00                    |  |
| Vollgeschosse                                                                       | 1                 | 1                 | × 1,00                    |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                   |                   | = 870,87 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 870,87 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Fläche                                                     | × | 575 m <sup>2</sup>                      |             |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert                       | = | 500.750,25 €                            |             |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert     | – | -15.022,51 €                            | E1          |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 485.727,74 €<br><u>rd. 486.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt 486.000,00 €.



#### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

| Bezeichnung                                                        | Wertbeeinflussung |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -3,00 % (Kosten für Grundstücksrealteilung) | -15.022,51 €      |
| Summe                                                              | -15.022,51 €      |

#### 4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B Hintergrundstück“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>486.000,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | =          | <b>486.000,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>486.000,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | =          | <b>486.000,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>486.000,00 €</b> |

#### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B Hintergrundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **486.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Hintergrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd.

**486.000,00 €**

geschätzt.



#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung    | Fläche             | Teilgrundstückswert   |
|----------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| A Vordergrundstück         | Einfamilienhaus     | 600,00 m²          | 879.000,00 €          |
| B Hintergrundstück         | unbebaut (Bauplatz) | 575,00 m²          | 486.000,00 €          |
| <b>Summe</b>               |                     | <b>1.175,00 m²</b> | <b>1.365.000,00 €</b> |

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22459 Hamburg, Boltens Allee 7

|                  |              |                  |
|------------------|--------------|------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | <u>lfd. Nr.</u>  |
| Niendorf         | 5175         | 1                |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u>  | <u>Flurstück</u> |
| Niendorf         | -            | 3526             |

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd.

**1.370.000 €**

**in Worten: eine Million dreihundertsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Hamburg, den 05.11.2024





## 5 Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation

### 5.1 Urheberrecht

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

### 5.2 Haftung

- Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
- Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
- Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
- Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
- Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### 5.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

- Die Beurteilung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt aus Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, den Maßgaben des Auftraggebers bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wird nicht geprüft; es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Materialproben von Bauteilen werden nicht entnommen.
- Soweit nach dem Augenschein Anlass für Verdacht auf Feuchtemängel bestand, wurden mit elektronischen Messgeräten Messungen am Raumklima und Feuchtemessungen an Bauteilen durchgeführt. Diese erfolgten stichprobenartig, zerstörungsfrei und ohne Bauteilöffnungen. Sie dienen allein der Information des Sachverständigen zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung, ob der Verdacht auf Feuchtemängel bestätigt werden kann. Diese Messungen ersetzen nicht die Beauftragung einer verbindlichen Feuchtemessung und Feuchteschadenanalyse durch einen auf dieses Fachgebiet spezialisierten Bausachverständigen.
- Weitergehende Untersuchungen, z.B. auf Mängel am Grund und Boden, Bauschäden, pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Rechtsmängel sind nicht Bestandteil des Auftrages.
- Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen und bewertet, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und -mängel auf den Verkehrswert, nur pauschal und überschlägig geschätzt, berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung durch einen dafür qualifizierten Sachverständigen anstellen zu lassen.



## 5.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)
- [6] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Altbau – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Autoren)
- [7] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Neubau – Schmitz/Gerlach/Meisel (Autoren)
- [8] Fachbuch: Schäden an Gebäuden – Hankammer, Gunter (Autor)



## 5.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.10.2024) erstellt.



## 6 Anlagen

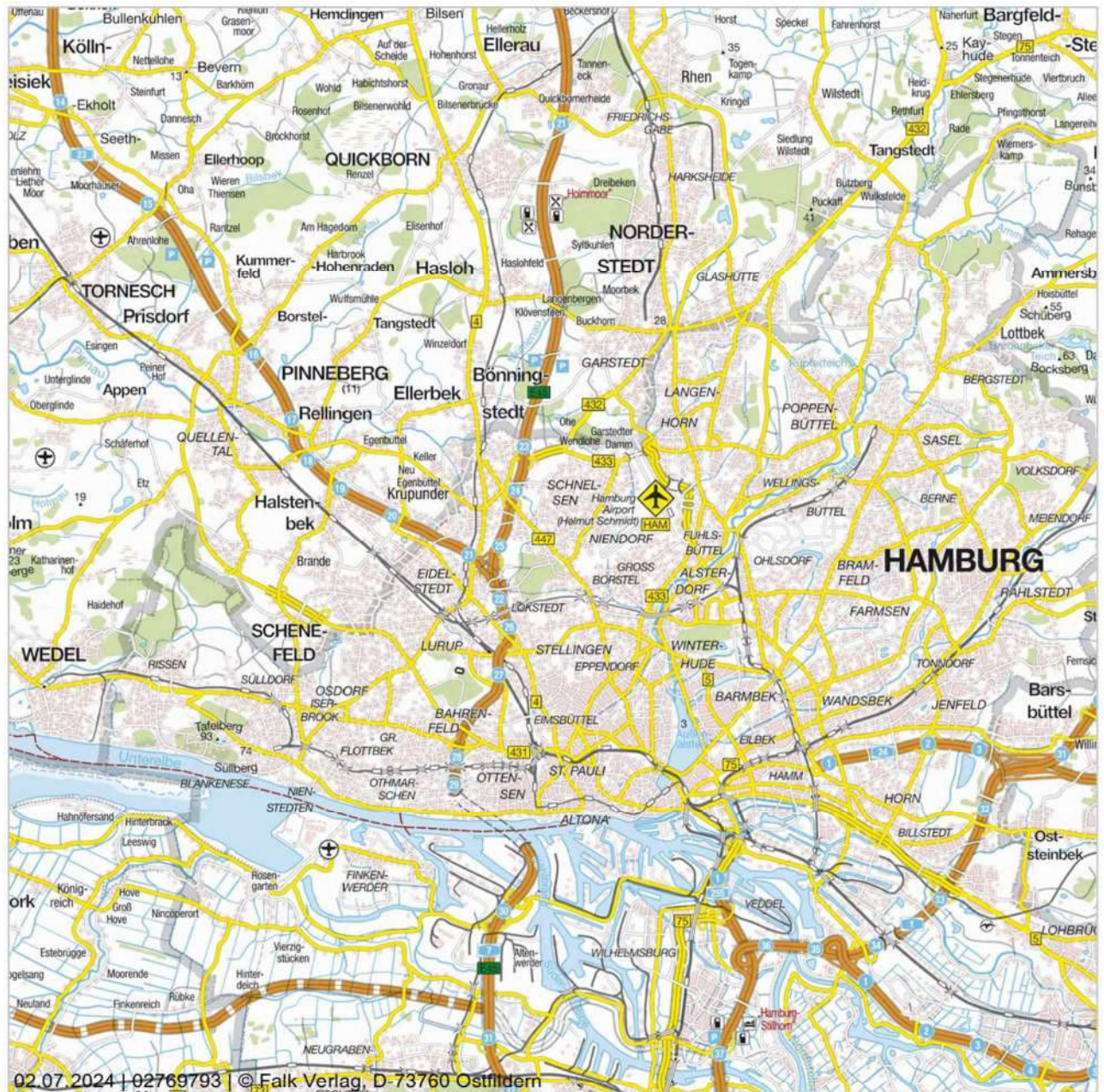
### 6.1 verwendete Information

| Information                                                    | Herkunft, Verfasser         | Aktualität |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| <u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u> |                             |            |
| • Baulasten                                                    | Landesvermessungsamt        | 20.12.2023 |
| • Flurstücksnachweis                                           | Landesvermessungsamt        | 20.12.2023 |
| • Liegenschaftskarte                                           | Landesvermessungsamt        | 20.12.2023 |
| <u>vom Sachverständigen beschafft</u>                          |                             |            |
| • Grundstücksmarktbericht                                      | Gutachterausschuss          | 01.01.2024 |
| • Straßenkarten                                                | MairDumont                  | 02.07.2024 |
| • Luftbild                                                     | Landesvermessungsamt        | 02.07.2024 |
| • Bauzeichnung: Lageplan Garage                                | amtliche Bauakte            | 14.11.1931 |
| • Bauzeichnung: Balkonanbau                                    | amtliche Bauakte            | 22.04.1939 |
| • Ausnahme von Bauverbot                                       | amtliche Bauakte            | 28.06.1944 |
| • Baugenehmigung: Anbau                                        | amtliche Bauakte            | 04.06.1958 |
|                                                                |                             | 05.09.1958 |
| • Baugenehmigung: Verklankerung                                | amtliche Bauakte            | 13.08.1968 |
| • Heizung: Messbescheinigung                                   | Schornsteinfeger            | 04.07.2023 |
| • Garten-Blockhaus: Baubeschreibung                            | Amtliche Bauakte            | ???        |
| • Bebauungsplan: Auskunft                                      | Bauamt                      | 10.06.2024 |
| • Grundbuchauszug                                              | Amtsgericht                 | 05.07.2024 |
| • Altlasten                                                    | Altlastenkataster           | 02.07.2024 |
| • Anliegerbescheinigung                                        | Finanzbehörde               | 08.07.2024 |
| • Wohnungsrecht                                                | Grundbuchamt                | 19.09.2005 |
| • Sterbeurkunde Wohnungsberechtigte                            | Antragsteller               | 26.07.2022 |
| • Marktdaten: Bodenpreise                                      | Gutachterausschuss          | 01.01.2024 |
| • Gerichtsgutachten                                            | Zwangsversteigerungsgericht | 30.03.2022 |



## 6.2 Lagepläne

### 6.2.1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

#### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

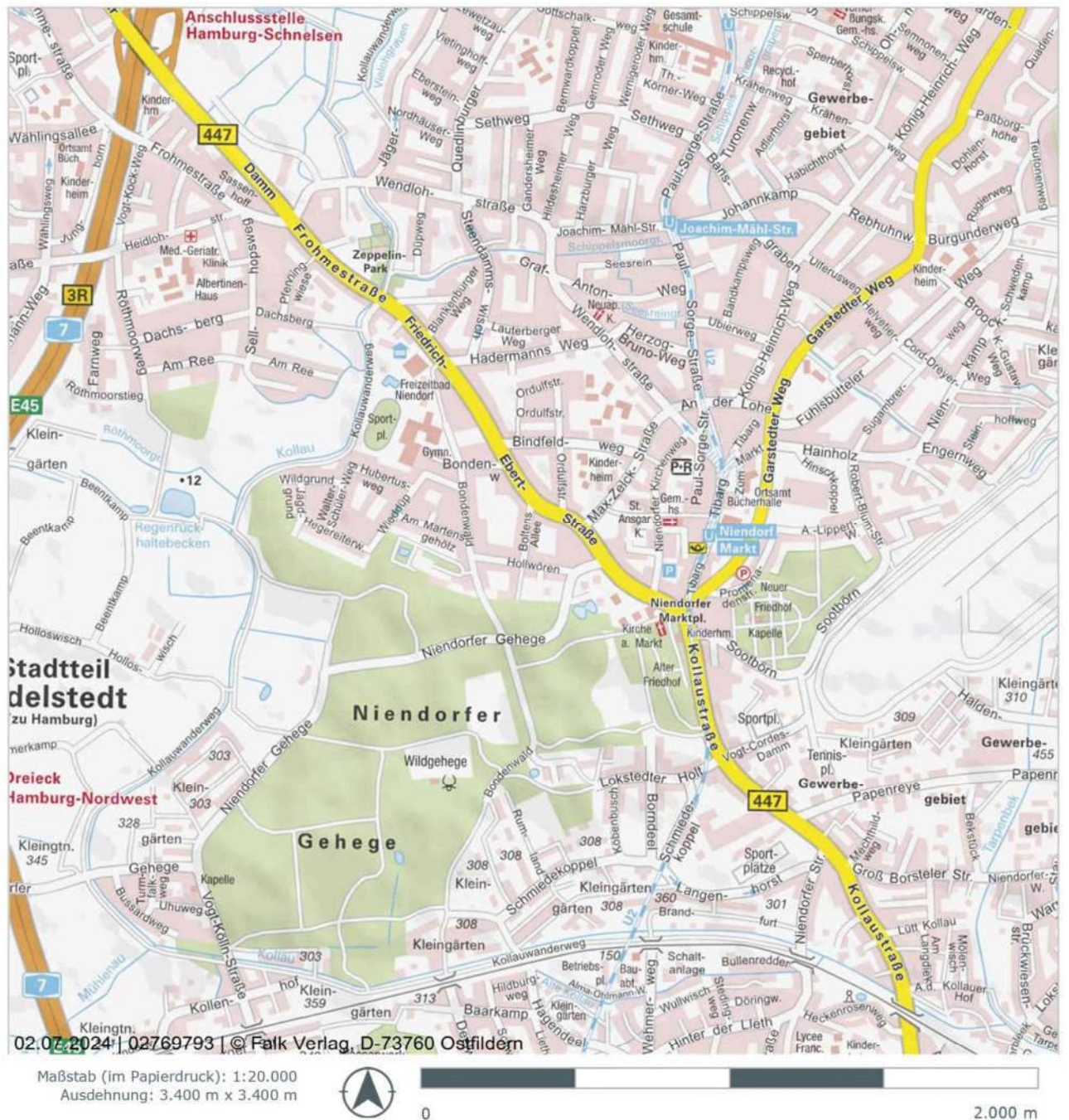
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



## 6.2.2 Straßenkarte 1:20.000



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

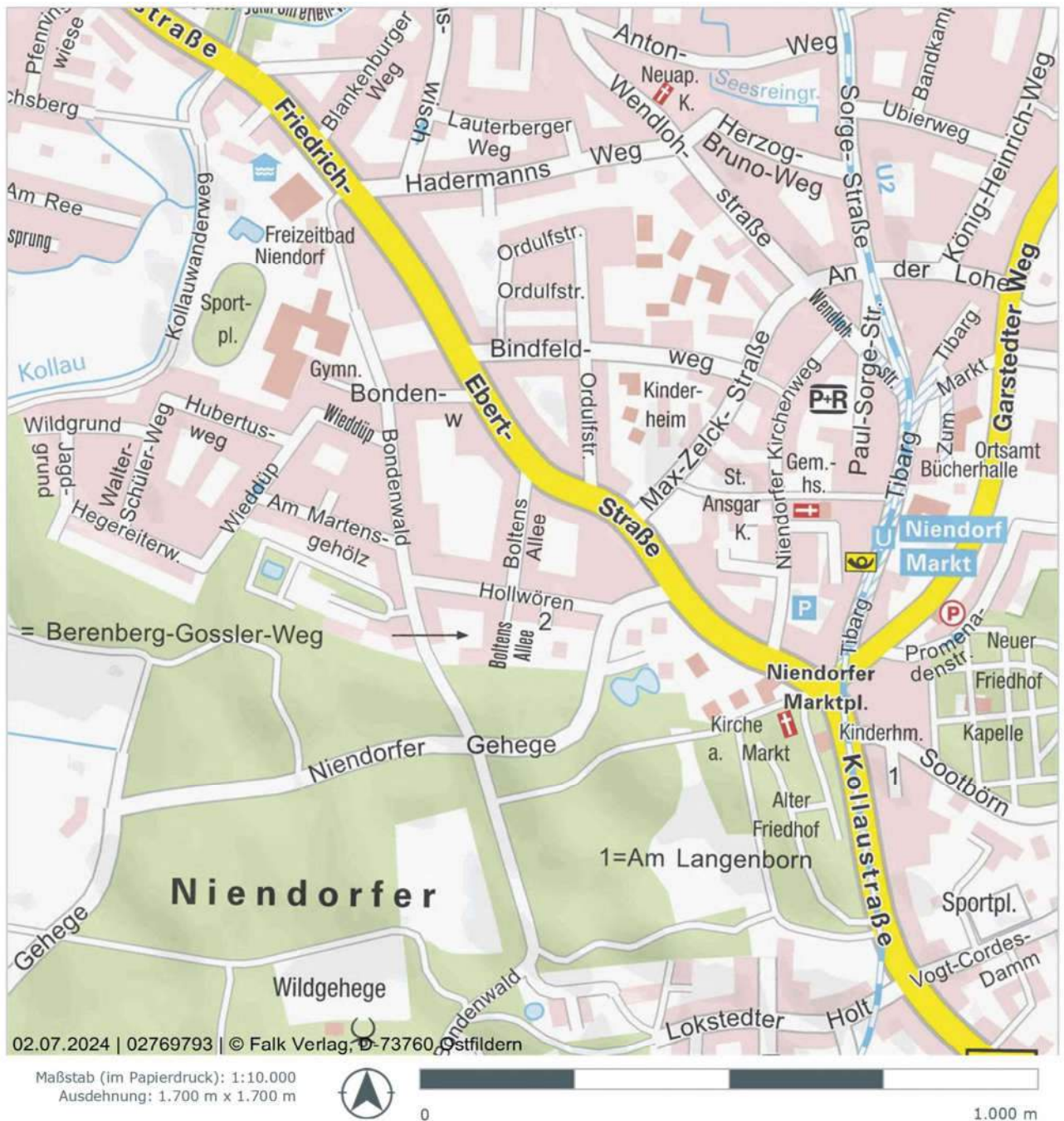
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



## 6.2.3 Straßenkarte 1:10.000



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



#### 6.2.4 Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Flurstück: 3526

Gemarkung: Niendorf

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.12.2023

Auftragsnummer: B33-2023-1454878



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

## 6.3 Bauzeichnungen

### 6.3.1 Gebäudeansichten



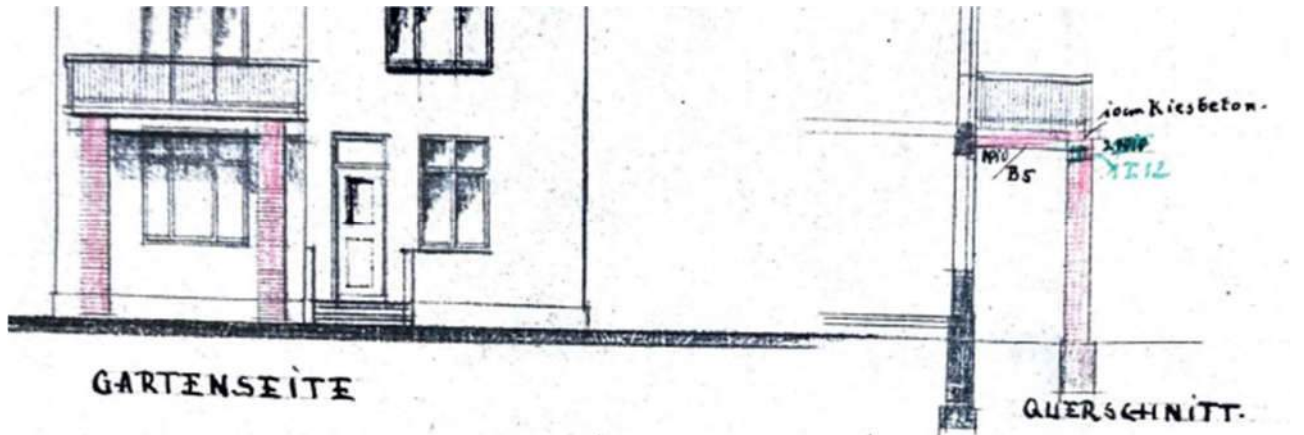
Straßenseite – 23.04.1958



Gartenseite – 21.02.1939

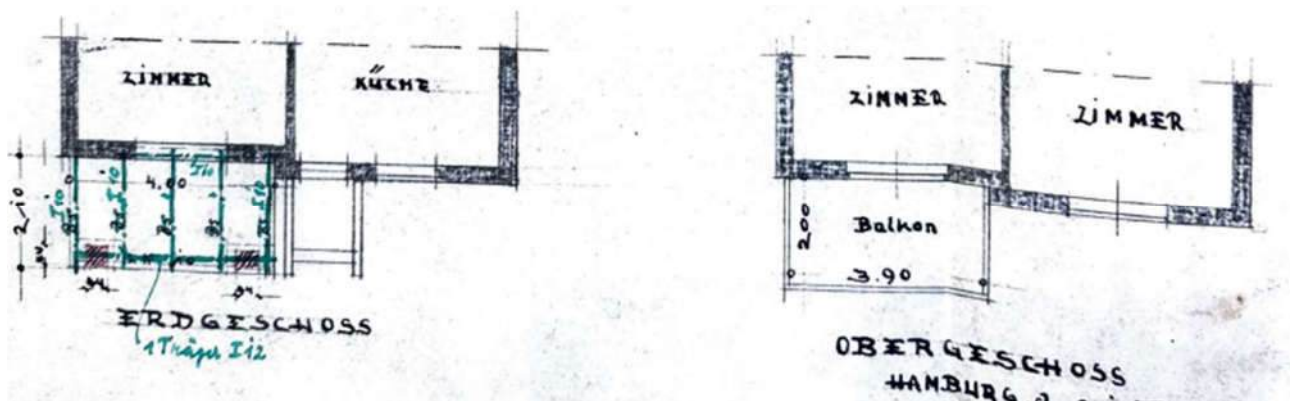
### 6.3.2 Balkonanbau

#### 6.3.2.1 Ansicht, Querschnitt

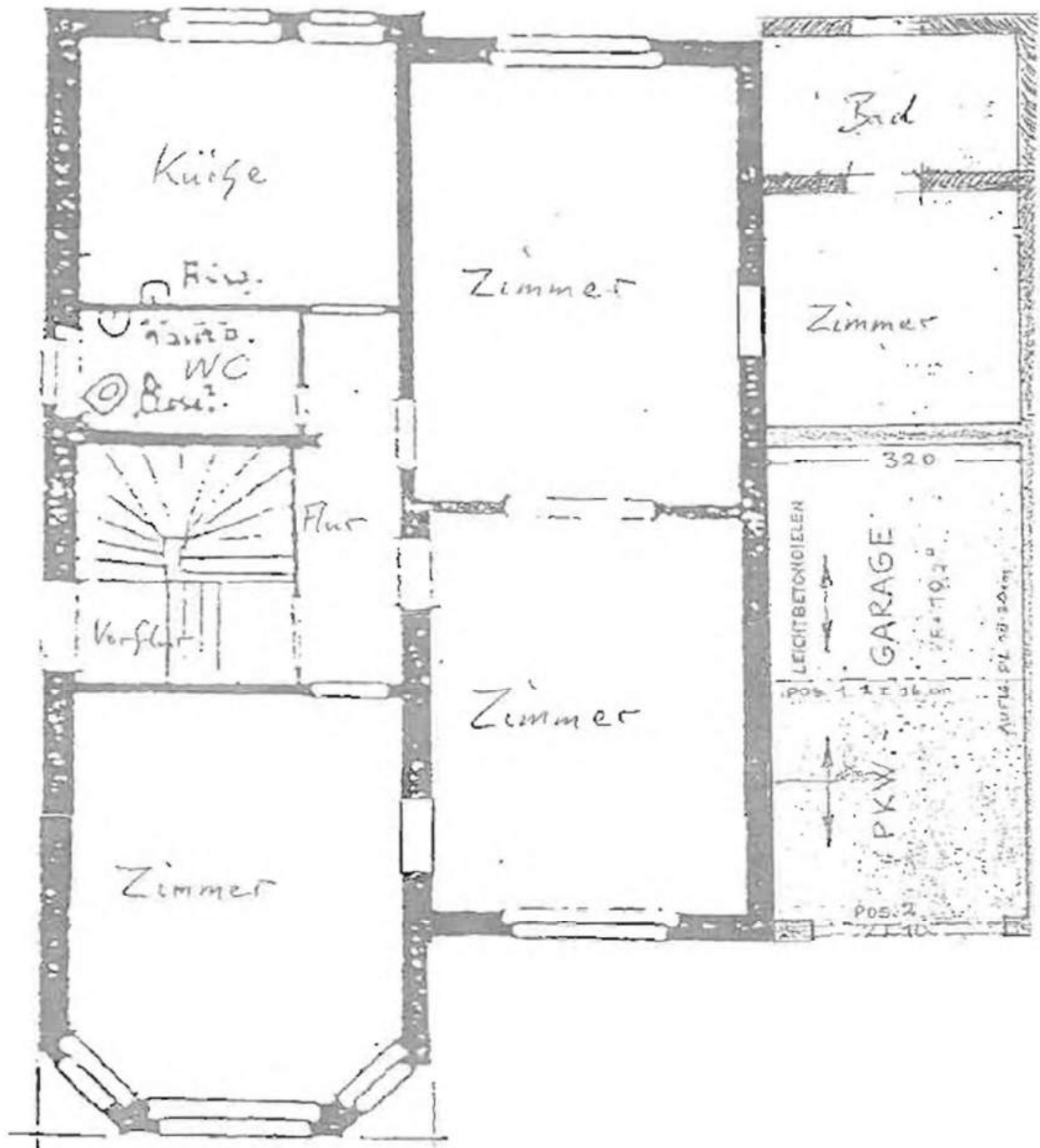


Gartenseite - 21.02.1939

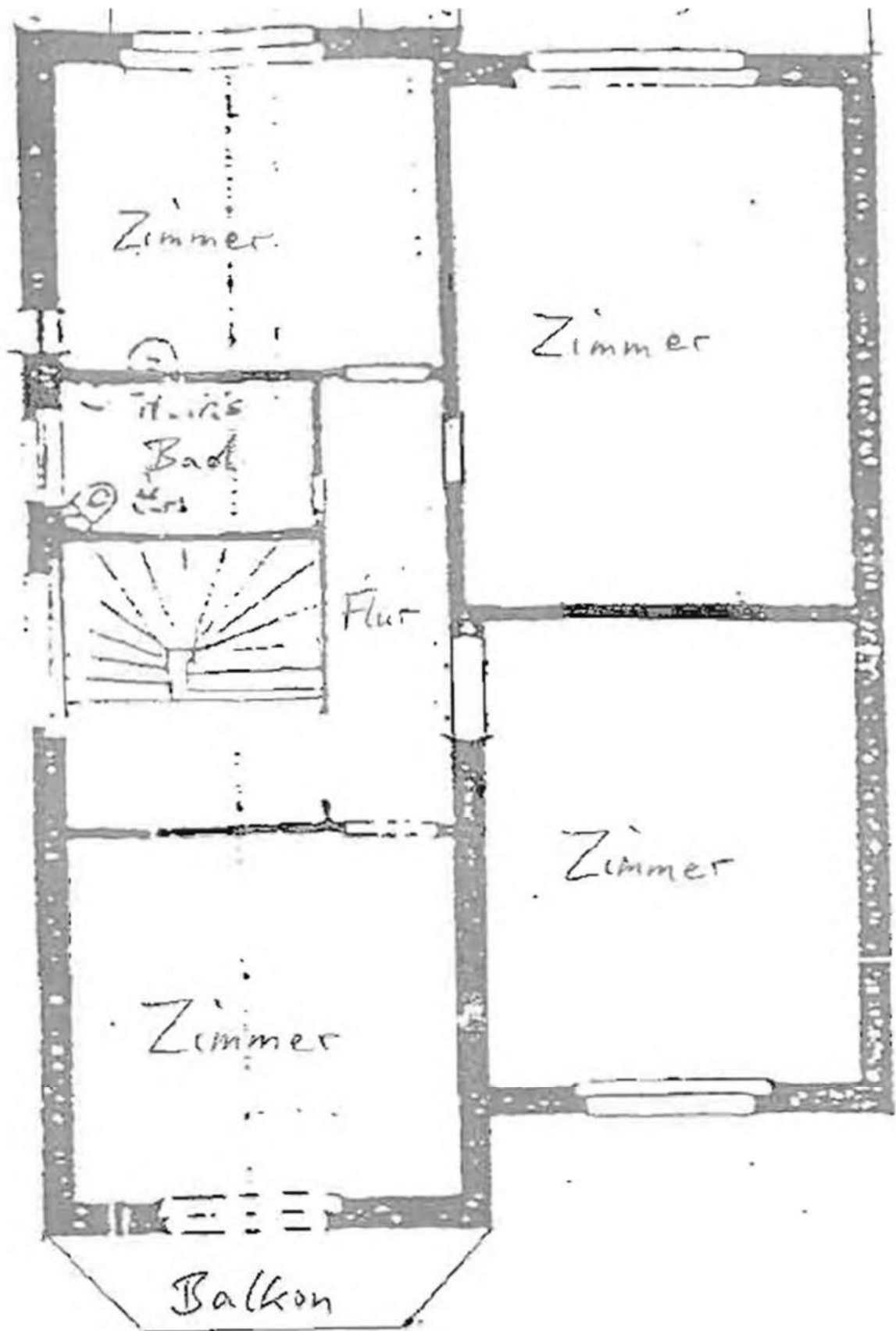
#### 6.3.2.2 Grundrisse



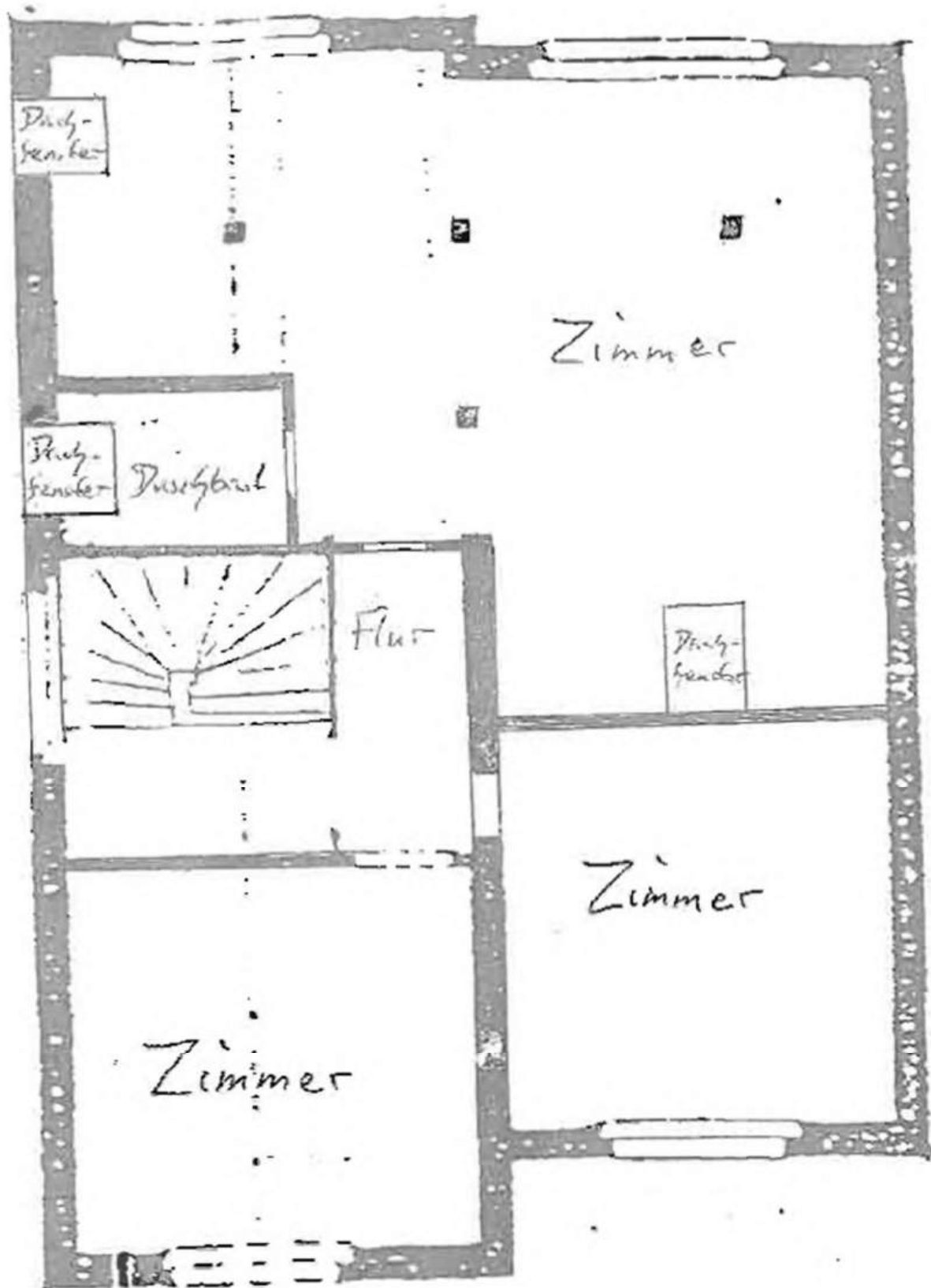




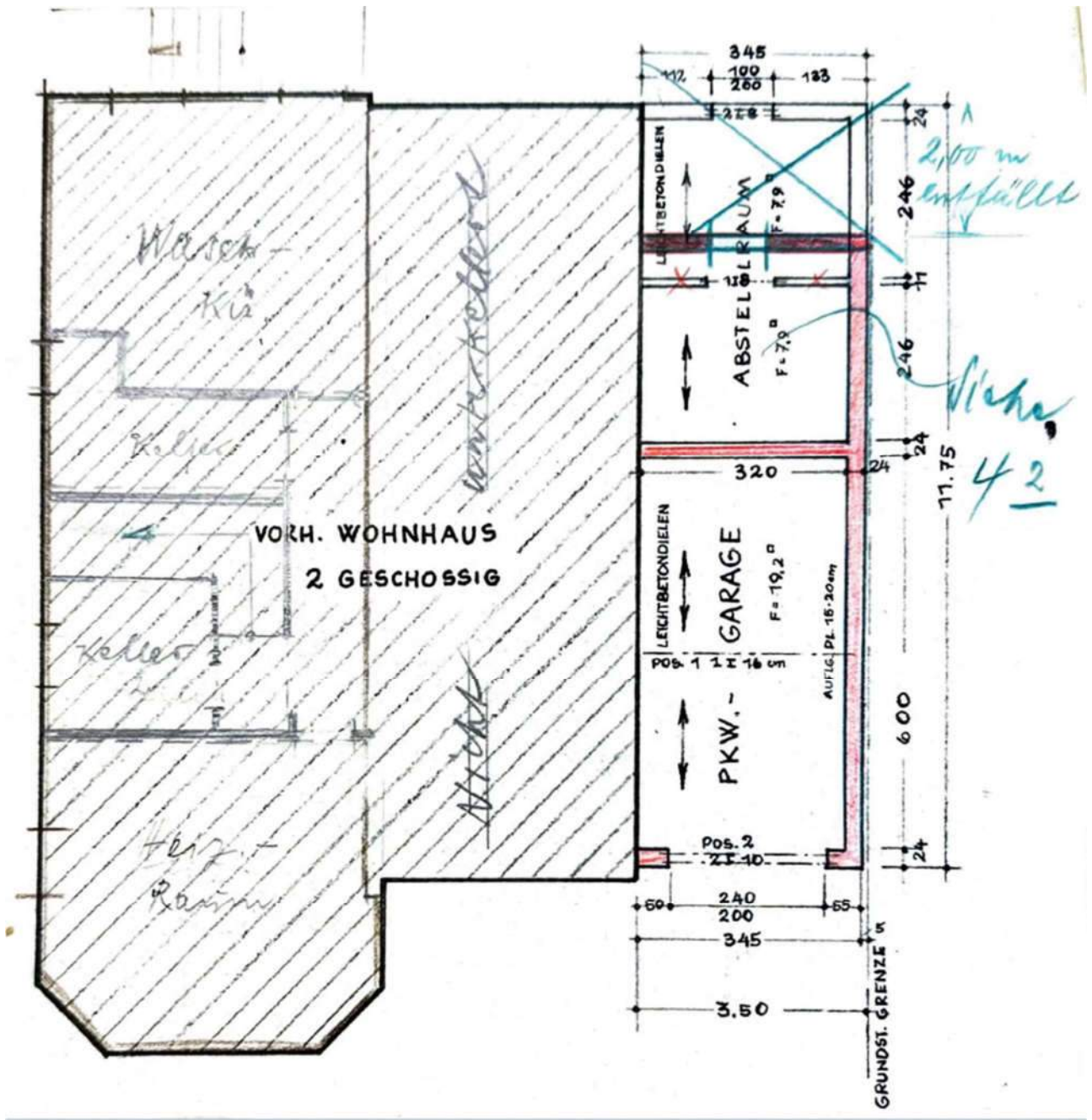
Erdgeschoss



Obergeschoss



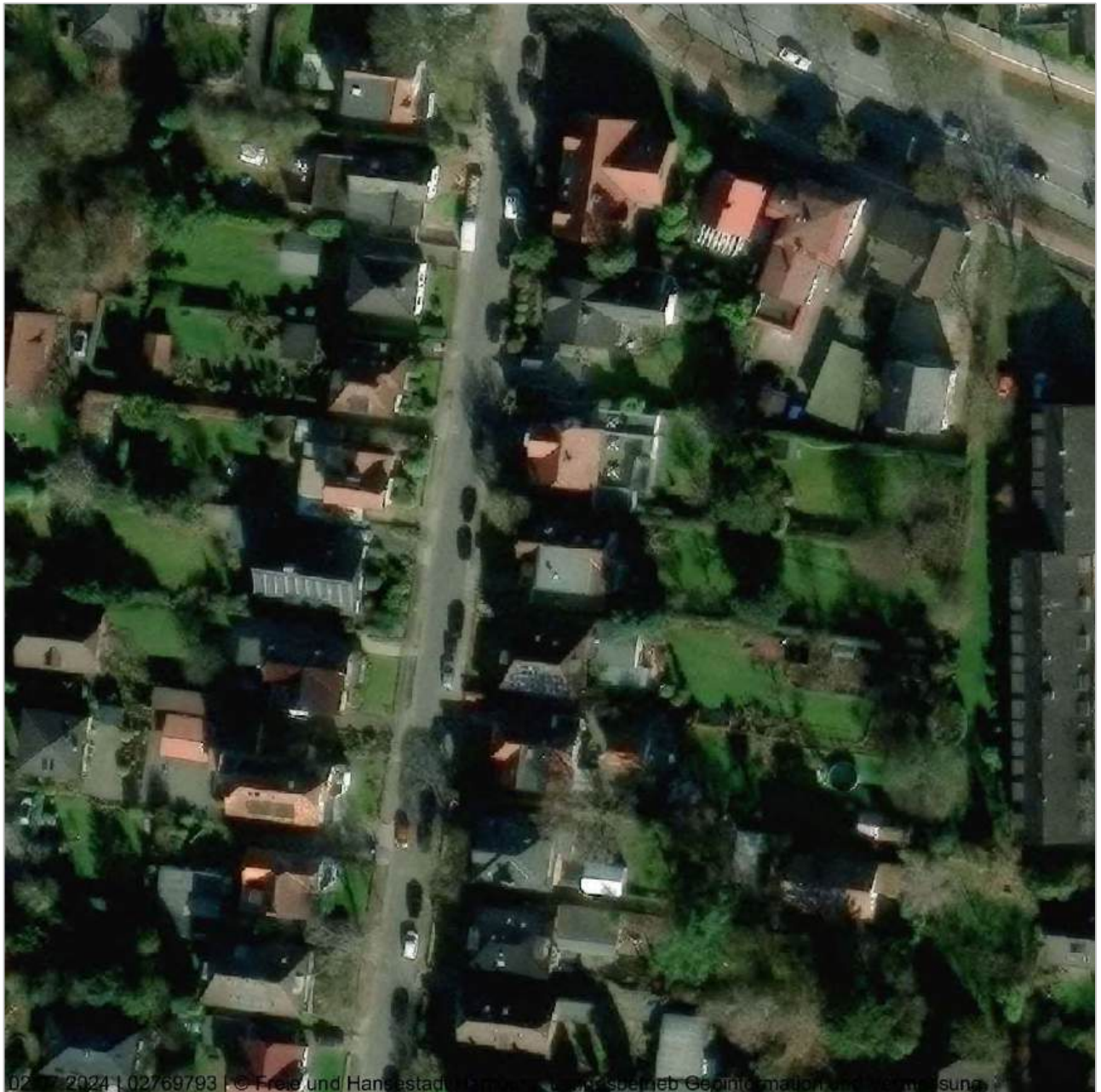
Dachgeschoss



Teilkeller und Garage - 23.04.1958

## 6.4 Fotos

### 6.4.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

## 6.4.2 Anfahrtssituation



Norden



Süden

## 6.4.3 Gebäudeansichten

### 6.4.3.1 Straßenseite



Gesamtansicht, Vorgarten



Dachgeschossgiebel



Gaube



Dachüberstand



Vorbau - nördliche Seite



Obergeschoss – Fassade im Bereich der Balkontür



## 6.5 Berechnungen

### 6.5.1 Gebäude-Grundfläche

#### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☒ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| Ild. Nr.                                                  | Geschoss / Grundrissebene | (+) / (-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich  | Brutto-Grundfläche (m²) |           |           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------|------------|----------|-------------------------|-----------|-----------|
|                                                           |                           |           |                            |           |            |          | Bereich a oder b        | Bereich a | Bereich b |
| 1                                                         | Nord KG                   | +         | 1,00                       | 13,620    | 5,150      | a oder b | 70,14                   |           |           |
| 2                                                         | Nord KG                   | +         | 1,00                       | 1,000     | 3,700      | a oder b | 3,70                    |           |           |
| 3                                                         | Nord KG                   | +         | 0,50                       | 1,000     | 1,000      | a oder b | 0,50                    |           |           |
| 4                                                         | Nord KG                   | +         | 0,50                       | 1,000     | 1,000      | a oder b | 0,50                    |           |           |
| 5                                                         | Nord EG, OG, DG           | +         | 3,00                       | 13,850    | 5,265      | a oder b | 218,76                  |           |           |
| 6                                                         | Nord EG                   | +         | 0,50                       | 1,115     | 1,000      | a oder b | 0,56                    |           |           |
| 7                                                         | Nord EG                   | +         | 0,50                       | 1,115     | 1,000      | a oder b | 0,56                    |           |           |
| 8                                                         | Nord EG                   | +         | 1,00                       | 1,115     | 3,700      | a oder b | 4,13                    |           |           |
| 9                                                         | Nord EG                   | +         | 1,00                       | 1,660     | 0,355      | a oder b | 0,59                    |           |           |
| 10                                                        | Süd EG, OG, DG            | +         | 3,00                       | 14,230    | 4,355      | a oder b | 185,91                  |           |           |
| Summe                                                     |                           |           |                            |           |            |          | 485,35                  | 485,35    |           |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt |                           |           |                            |           |            |          |                         |           | 485,35    |
|                                                           |                           |           |                            |           |            |          |                         |           | m²        |

## 6.5.2 Wohnflächen

### 10.4 Wohn-/Nutzflächenberechnung - vom (Mit-)Eigentümer übermittelt

Boltens Allee 7  
Hamburg 61

#### Wohnflächenberechnung

##### Erdgeschoß

|             |                                           |   |          |
|-------------|-------------------------------------------|---|----------|
| 1. Zimmer   | 4.00 m x 5.53 m                           | = | 22.12 qr |
| 2. Zimmer   | 3.85 m x 5.25 m                           | = | 20.21 qr |
| 3. Zimmer   | 3.95 m x 5.40 m - 2 x 0.8 m x 0.8 m x 0.5 | = | 20.69 qr |
| 4. Zimmer   | 4.80 m x 3.00 m                           | = | 14.40 qr |
| 5. Küche    | 3.95 m x 3.35 m                           | = | 13.23 qr |
| 6. WC       | 1.32 m x 1.10 m                           | = | 1.45 qr  |
| 7. Flur     | 4.47 m x 1.35 m + 1.33 m x 1.34 m         | = | 7.81 qr  |
| 8. Terrasse | 3.90 m x 2.00 m x 0.5                     | = | 3.90 qr  |

---

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Summe Erdgeschoß | = | 103.81 qr |
|------------------|---|-----------|

---

##### Obergeschoß

|                  |                                           |   |          |
|------------------|-------------------------------------------|---|----------|
| 9. Zimmer        | 4.10 m x 5.40 m                           | = | 22.14 qr |
| 10. Zimmer       | 3.90 m x 5.35 m                           | = | 20.86 qr |
| 11. Zimmer       | 4.04 m x 4.25 m                           | = | 17.17 qr |
| 12. Zimmer       | 4.00 m x 2.60 m + 1.10 m x 0.75 m         | = | 11.22 qr |
| 13. Bad          | 2.79 m x 2.12 m                           | = | 5.91 qr  |
| 14. Flur         | 3.00 m x 1.40 m + 1.10 m x 1.50 m         | = | 5.85 qr  |
| 15. Wintergarten | 3.50 m x 1.90 m                           | = | 6.65 qr  |
| 16. Terrasse     | 0.5 x (4.75 m x 1.38 m - 0.8 x 0.8 x 0.5) | = | 3.12 qr  |
| 17. Balkon       | 1.80 m x 0.70 m x 0.5                     | = | 0.63 qr  |

---

|                   |   |          |
|-------------------|---|----------|
| Summe Obergeschoß | = | 93.55 qr |
|-------------------|---|----------|

---

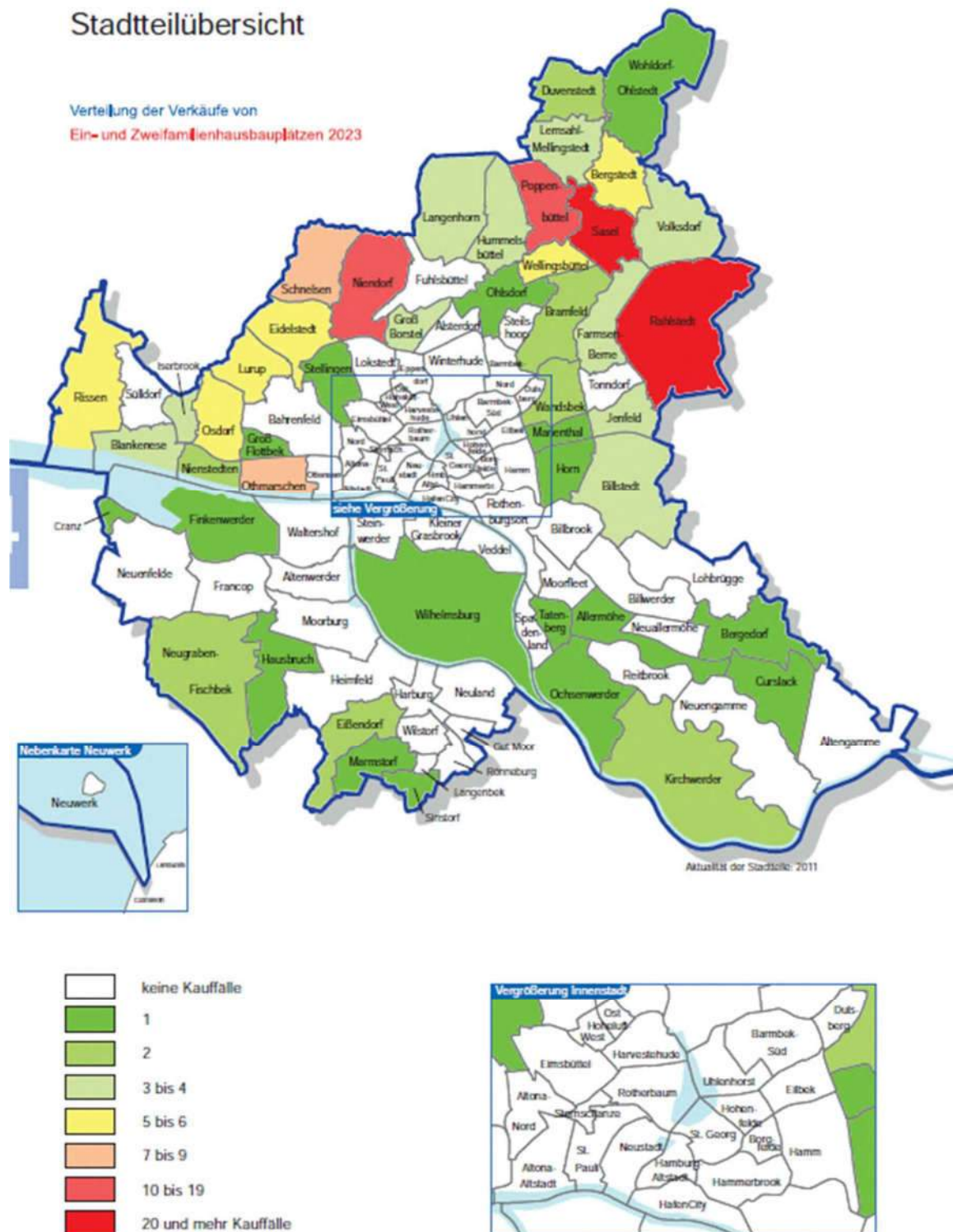
verkürzte Darstellung (ohne Dachgeschoss) aus dem vorherigen gerichtlichen Gutachten



## 6.6 Marktdaten

### 6.6.1 Immobilienmarkbericht 2024 (Stand 01.01.2024)

#### 6.6.1.1 Bodenrichtwerte



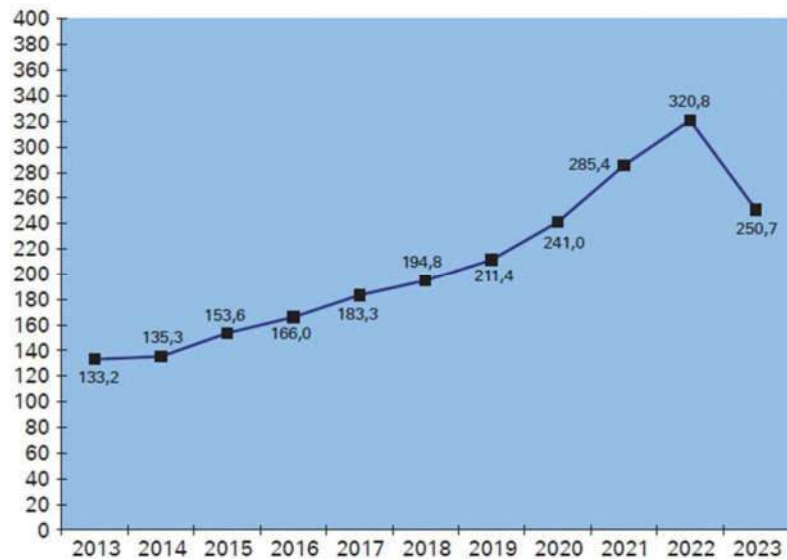
Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 48



**Baulandindex (Jahresmittel  
2010 = 100) für Bauplätze für den  
individuellen Wohnungsbau  
(Ein- und Zweifamilienhausbauplätze)**

Die Indexzahlen beziehen sich  
jeweils auf das Jahresmittel.

| Datum             | Lagequalität      |                           |                  |              |                    |
|-------------------|-------------------|---------------------------|------------------|--------------|--------------------|
| Jahres-<br>mittel | Ländliche<br>Lage | Schlechte/<br>Mäßige Lage | Mittlere<br>Lage | Gute<br>Lage | Bevorzugte<br>Lage |
| 2013              | 132,0             | 134,3                     | 133,2            | 137,4        | 132,1              |
| 2014              | 121,9             | 142,8                     | 135,3            | 138,4        | 154,6              |
| 2015              | 157,4             | 155,7                     | 153,6            | 153,5        | 169,2              |
| 2016              | 173,8             | 164,8                     | 166,0            | 167,6        | 172,4              |
| 2017              | 201,2             | 185,7                     | 183,3            | 178,0        | 186,8              |
| 2018              | 205,3             | 200,0                     | 194,8            | 194,2        | 234,6              |
| 2019              | 239,1             | 211,8                     | 211,4            | 212,8        | 268,2              |
| 2020              | 218,9             | 240,1                     | 241,0            | 247,9        | 263,6              |
| 2021              | -                 | 285,6                     | 285,4            | 297,6        | 327,5              |
| 2022              | -                 | 376,4                     | 320,8            | 352,3        | -                  |
| 2023              | -                 | 268,5                     | 250,7            | 261,0        | -                  |



Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 57

### 6.6.1.1.1 Lageklassen

#### Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit

genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande und die ländlichen Stadtteile im Süderelbe-  
raum.

#### EXPERTENINFO

##### Abgrenzung der Lageklassen

##### Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

##### Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

##### Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW  
ohne die untersten 10 %

##### Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

##### Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne  
die obersten 10 %

##### Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

##### Lageklassen für Einfamilienhäuser (Inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 01.01.2022

##### Schlechte Lage:

56 €/m<sup>2</sup> bis 480 €/m<sup>2</sup>

##### Mäßige Lage:

490 €/m<sup>2</sup> bis 680 €/m<sup>2</sup>

##### Mittlere Lage:

690 €/m<sup>2</sup> bis 990 €/m<sup>2</sup>

##### Gute Lage:

1.000 €/m<sup>2</sup> bis 1.900 €/m<sup>2</sup>

##### Bevorzugte Lage:

1.950 €/m<sup>2</sup> bis 12.500 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 – Seite 198 f.



### 6.6.1.1.2 Richtwertgrundstück



Freie und Hansestadt Hamburg

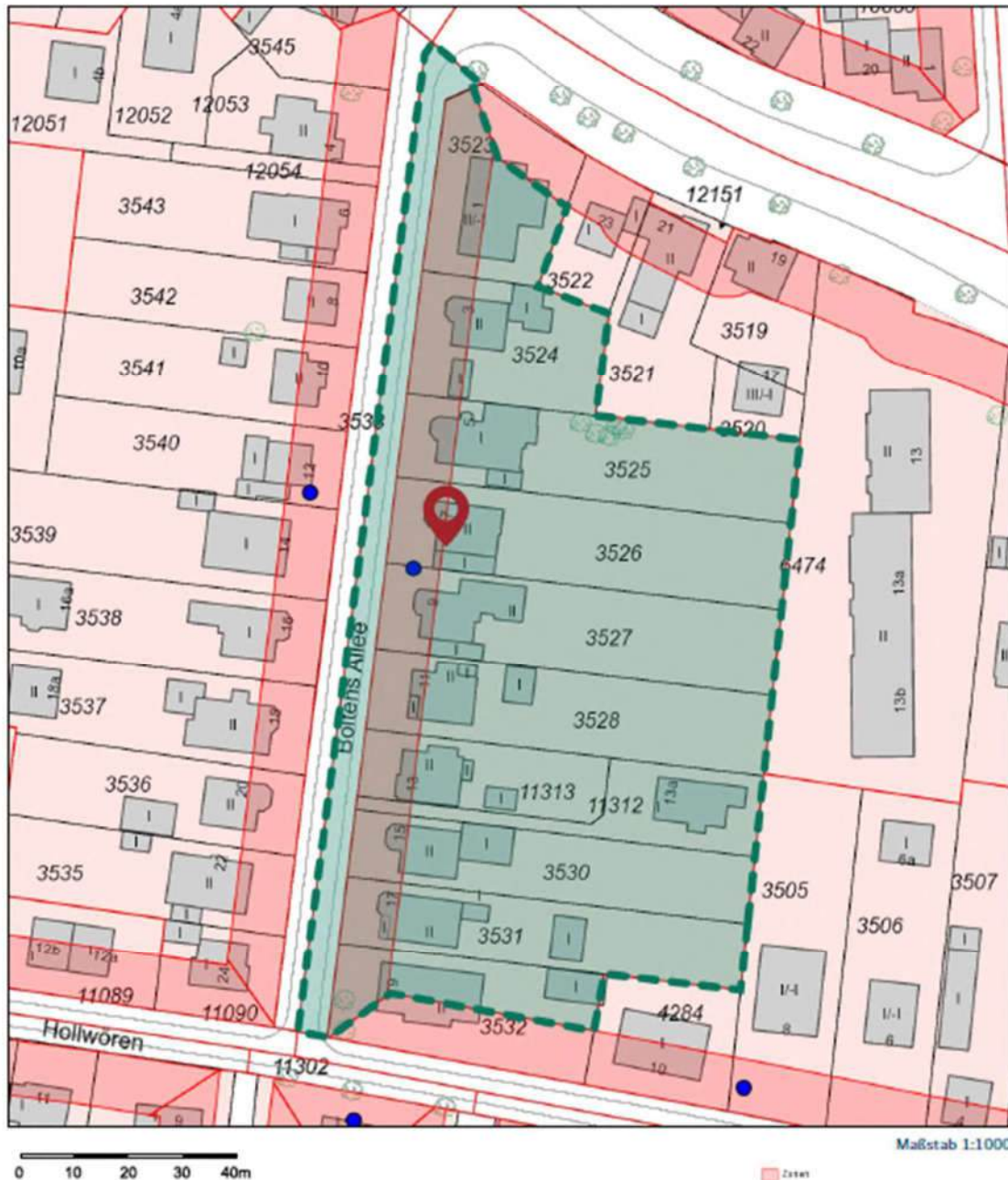
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123473



blaue Punkte = Lage der Richtwertgrundstücke für die der Bodenrichtwert gilt



### 6.6.1.1.3 BRW 22 – EFH 1.000 m<sup>2</sup> (01.01.2022)

(notwendig zur Einordnung in die Lageklasse)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01123473

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land |
|---------------------|------------------|

|                                    |                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Art der Nutzung                    | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser                                                                |
| Gebäudestellung                    | eh Einzelhäuser                                                                                |
| Lage zu Straße                     | F Frontlage                                                                                    |
| Grundstücksfläche                  | 800                                                                                            |
| Gewählter Stichtag                 | 01.01.2022                                                                                     |
| Bodenrichtwert                     | 1.219,78 €/m <sup>2</sup>                                                                      |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Gebäudestellung    | eh Einzelhaus (freistehend) |
| Lage zur Straße    | F Frontlage                 |
| Grundstücksfläche  | 1000                        |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2022                  |
|                    | 1.150 €/m <sup>2</sup>      |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse                    | Boltens Allee 9 |
| PLZ, Gemeinde              | 22459 Hamburg   |
| Bezirk                     | Eimsbüttel      |
| Stadtteil                  | Niendorf        |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 40015           |
| Baublock                   | 318117          |

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



#### 6.6.1.1.4 BRW 20 – EFH 1.000 m<sup>2</sup> (31.12.2020)

(notwendig für das Sachwertmodell)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

#### Bodenrichtwertnummer: 01123473

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land |
|---------------------|------------------|

|                                    |                                                                                                |  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |  |
| Art der Nutzung                    | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser                                                                |  |
| Gebäudestellung                    | eh Einzelhäuser                                                                                |  |
| Lage zu Straße                     | F Frontlage                                                                                    |  |
| Grundstücksfläche                  | 800                                                                                            |  |
| Gewählter Stichtag                 | 31.12.2020                                                                                     |  |
| Bodenrichtwert                     | 965,22 €/m <sup>2</sup>                                                                        |  |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

|                    |                             |  |
|--------------------|-----------------------------|--|
| Gebäudestellung    | eh Einzelhaus (freistehend) |  |
| Lage zur Straße    | F Frontlage                 |  |
| Grundstücksfläche  | 1000                        |  |
| Gewählter Stichtag | 31.12.2020                  |  |
|                    | 910 €/m <sup>2</sup>        |  |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse                    | Boltens Allee 9 |
| PLZ, Gemeinde              | 22459 Hamburg   |
| Bezirk                     | Eimsbüttel      |
| Stadtteil                  | Niendorf        |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 40015           |
| Baublock                   | 318117          |

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



#### 6.6.1.1.5 BRW 24 – aktuelle Nutzung (01.01.2024)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01123473

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land |
|---------------------|------------------|

|                                    |                                                                                                |  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |  |
| Art der Nutzung                    | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser                                                                |  |
| Gebäudestellung                    | eh Einzelhäuser                                                                                |  |
| Lage zu Straße                     | F Frontlage                                                                                    |  |
| Grundstücksfläche                  | 800                                                                                            |  |
| Gewählter Stichtag                 | 01.01.2024                                                                                     |  |
| Bodenrichtwert                     | 944,00 €/m²                                                                                    |  |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

|                    |                             |  |
|--------------------|-----------------------------|--|
| Gebäudestellung    | eh Einzelhaus (freistehend) |  |
| Lage zur Straße    | F Frontlage                 |  |
| Grundstücksfläche  | 600                         |  |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2024                  |  |
|                    | 1.018,49 €/m²               |  |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse                    | Boltens Allee 9 |
| PLZ, Gemeinde              | 22459 Hamburg   |
| Bezirk                     | Eimsbüttel      |
| Stadtteil                  | Niendorf        |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 40015           |
| Baublock                   | 318117          |

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

## Bodenrichtwertnummer: 01123473

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Entwicklungszustand | B Baureifes Land |
|---------------------|------------------|

|                                    |                                                                                                |  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |  |
| Art der Nutzung                    | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser                                                                |  |
| Gebäudestellung                    | eh Einzelhäuser                                                                                |  |
| Lage zu Straße                     | F Frontlage                                                                                    |  |
| Grundstücksfläche                  | 800                                                                                            |  |
| Gewählter Stichtag                 | 01.01.2024                                                                                     |  |
| Bodenrichtwert                     | 944,00 €/m²                                                                                    |  |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

|                    |                             |  |
|--------------------|-----------------------------|--|
| Gebäudestellung    | eh Einzelhaus (freistehend) |  |
| Lage zur Straße    | P Pfeifenstielgrundstück    |  |
| Grundstücksfläche  | 575                         |  |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2024                  |  |
|                    | 978,5 €/m²                  |  |

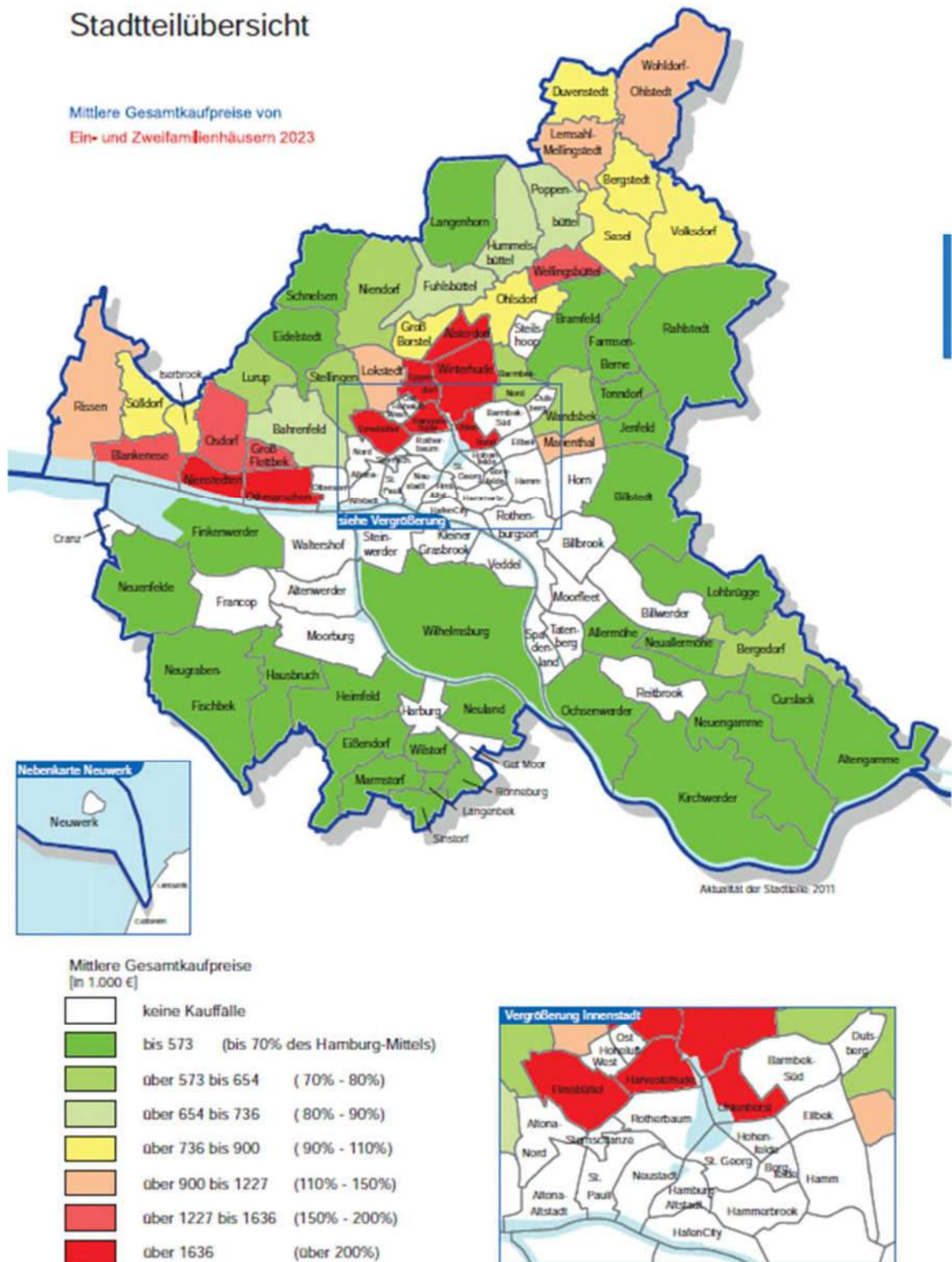
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Adresse                    | Boltens Allee 9 |
| PLZ, Gemeinde              | 22459 Hamburg   |
| Bezirk                     | Eimsbüttel      |
| Stadtteil                  | Niendorf        |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 40015           |
| Baublock                   | 318117          |

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

## 6.6.1.2 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.6.1.2.1 Stadtteilübersicht



(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 17)



## 6.6.1.2.2 mittlere Gesamtkaufpreise

Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2023  
[in 1.000 €]

|                 |       |                      |       |                   |       |
|-----------------|-------|----------------------|-------|-------------------|-------|
| Allermöhe       | 522   | Hamburg-Altstadt     | -     | Ochsenwerder      | 512   |
| Alsterdorf      | 2.470 | Hamm                 | -     | Ohlsdorf          | 849   |
| Altengamme      | 399   | Hammerbrook          | -     | Osdorf            | 1.466 |
| Altenwerder     | -     | Harburg              | *     | Othmarschen       | 2.173 |
| Altona-Altstadt | -     | Harvestehude         | 5.844 | Ottensen          | *     |
| Altona-Nord     | *     | Hausbruch            | 460   | Poppenbüttel      | 725   |
| Bahrenfeld      | 708   | Heimfeld             | 396   | Rahlstedt         | 559   |
| Barmbek-Nord    | 602   | Hoheluft-Ost         | -     | Reitbrook         | *     |
| Barmbek-Süd     | -     | Hoheluft-West        | -     | Rissen            | 1.120 |
| Bergedorf       | 636   | Hohenfelde           | -     | Rönneburg         | 386   |
| Bergstedt       | 774   | Horn                 | *     | Rothenburgsort    | -     |
| Billbrook       | -     | Hummelsbüttel        | 699   | Rotherbaum        | *     |
| Billstedt       | 478   | Iserbrook            | 764   | St. Georg         | -     |
| Billwerder      | *     | Jenfeld              | 517   | St. Pauli         | -     |
| Blankenese      | 1.631 | Kirchwerder          | 432   | Sasel             | 860   |
| Borgfelde       | -     | Kleiner Grasbrook    | -     | Schnelsen         | 566   |
| Bramfeld        | 488   | Langenbek            | 306   | Sinstorf          | 380   |
| Cranz           | *     | Langenhorn           | 454   | Spadenland        | *     |
| Curslack        | 481   | Lemsahl-Mellingstedt | 1.217 | Steilshoop        | *     |
| Dulsberg        | -     | Lohbrügge            | 506   | Steinwerder       | -     |
| Duvenstedt      | 830   | Lokstedt             | 1.089 | Stellingen        | 604   |
| Eidelstedt      | 561   | Lurup                | 586   | Stemschanze       | -     |
| Eilbek          | *     | Marienthal           | 1.030 | Solidorf          | 737   |
| Eimsbüttel      | 2.002 | Marmstorf            | 479   | Tatenberg         | *     |
| Eißendorf       | 453   | Moorburg             | -     | Tonndorf          | 525   |
| Eppendorf       | 5.984 | Moorfleet            | *     | Uhlenhorst        | 2.601 |
| Farmsen-Berne   | 557   | Neuallermöhe         | 509   | Veddel            | -     |
| Finkenwerder    | 433   | Neuenfelde           | 357   | Volksdorf         | 875   |
| Francop         | -     | Neuengamme           | 486   | Waltershof        | -     |
| Fuhlsbüttel     | 717   | Neugraben-Fischbek   | 421   | Wandsbek          | 651   |
| Groß Borstel    | 829   | Neuland              | 344   | Wellingsbüttel    | 1.312 |
| Groß Flottbek   | 1.631 | Neustadt             | -     | Wilhelmsburg      | 432   |
| Gut Moor        | -     | Neuwerk              | -     | Wilstorf          | 375   |
| HafenCity       | -     | Niendorf             | 595   | Winterhude        | 6.002 |
|                 |       | Nienstedten          | 2.024 | Wohldorf-Ohlstedt | 1.079 |
|                 |       |                      |       | Hamburg gesamt    | 818   |

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 18)

## 6.6.1.2.4 Gesamtkaufpreise

### 2.2.4 Gesamtkaufpreise

#### Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

|                                          |            | Kaufpreise in Euro |            | Veränderung |
|------------------------------------------|------------|--------------------|------------|-------------|
|                                          |            | 2022               | 2023       |             |
| Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt    | Minimum    | 83.000             | 60.000     | -13%        |
|                                          | Maximum    | 15.823.000         | 15.750.000 |             |
|                                          | Mittelwert | 935.000            | 818.000    |             |
|                                          | Median     | 680.000            | 555.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 1.669              | 1.475      |             |
| Mittelreihenhäuser                       | Minimum    | 83.000             | 169.000    | +6%         |
|                                          | Maximum    | 2.170.000          | 15.750.000 |             |
|                                          | Mittelwert | 545.000            | 576.000    |             |
|                                          | Median     | 485.000            | 431.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 308                | 267        |             |
| Endreihenhäuser                          | Minimum    | 230.000            | 175.000    | -34%        |
|                                          | Maximum    | 15.823.000         | 1.329.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 790.000            | 524.000    |             |
|                                          | Median     | 590.000            | 472.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 134                | 138        |             |
| Doppelhaushälften                        | Minimum    | 150.000            | 60.000     | -15%        |
|                                          | Maximum    | 2.750.000          | 2.515.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 709.000            | 601.000    |             |
|                                          | Median     | 650.000            | 540.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 313                | 301        |             |
| freistehende Einfamilienhäuser           | Minimum    | 100.000            | 202.000    | -11%        |
|                                          | Maximum    | 9.100.000          | 14.000.000 |             |
|                                          | Mittelwert | 1.090.000          | 967.000    |             |
|                                          | Median     | 821.000            | 649.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 722                | 636        |             |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen | Minimum    | 350.000            | 373.000    | -22%        |
|                                          | Maximum    | 7.250.000          | 3.138.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 1.315.000          | 1.025.000  |             |
|                                          | Median     | 840.000            | 790.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 32                 | 22         |             |
| Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser   | Minimum    | 132.000            | 270.000    | -11%        |
|                                          | Maximum    | 8.150.000          | 4.400.000  |             |
|                                          | Mittelwert | 1.057.000          | 945.000    |             |
|                                          | Median     | 773.000            | 650.000    |             |
|                                          | Anzahl     | 66                 | 63         |             |

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 16)

## 6.6.1.2.5 Einfamilienhäuser

### 6.6.1.2.5.1 Preise pro Quadratmeter

#### 2.2.5 Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

##### Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2023

| Baujahre      |            | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919      | Minimum    | 1.655          | 2.660       | 3.874         | 3.538     | 6.957           |
|               | Maximum    | 5.053          | 4.074       | 5.792         | 8.913     | 19.231          |
|               | Mittelwert | 3.250          | 3.338       | 4.797         | 6.048     | 10.986          |
|               | Anzahl     | 12             | 3           | 9             | 6         | 10              |
| 1920 bis 1939 | Minimum    | 2.647          | 2.466       | 2.778         | 4.345     | 6.478           |
|               | Maximum    | 4.433          | 6.900       | 7.958         | 11.049    | 15.500          |
|               | Mittelwert | 3.766          | 4.105       | 4.719         | 8.023     | 11.885          |
|               | Anzahl     | 6              | 10          | 28            | 19        | 6               |
| 1940 bis 1959 | Minimum    | 2.727          | 2.315       | 3.333         | 1.975     |                 |
|               | Maximum    | 4.160          | 4.516       | 12.921        | 15.000    | *               |
|               | Mittelwert | 3.212          | 3.343       | 5.529         | 7.429     |                 |
|               | Anzahl     | 3              | 9           | 23            | 14        | 2               |
| 1960 bis 1979 | Minimum    | 2.697          | 2.500       | 3.062         | 4.399     |                 |
|               | Maximum    | 7.413          | 6.285       | 6.500         | 12.342    | *               |
|               | Mittelwert | 4.019          | 4.404       | 4.376         | 6.774     |                 |
|               | Anzahl     | 8              | 22          | 48            | 10        | 1               |
| 1980 bis 1989 | Minimum    | 3.838          | 2.212       | 2.515         |           |                 |
|               | Maximum    | 4.621          | 5.043       | 9.223         | *         | *               |
|               | Mittelwert | 4.096          | 3.878       | 5.220         |           |                 |
|               | Anzahl     | 4              | 11          | 16            | 2         | 0               |
| 1990 bis 1999 | Minimum    | 3.935          | 3.476       | 3.438         | 4.710     |                 |
|               | Maximum    | 5.524          | 6.392       | 9.473         | 9.761     | *               |
|               | Mittelwert | 4.488          | 5.369       | 5.691         | 7.240     |                 |
|               | Anzahl     | 4              | 5           | 15            | 5         | 0               |
| 2000 bis 2009 | Minimum    |                |             | 3.212         | 7.063     |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | 6.818         | 11.931    | *               |
|               | Mittelwert |                |             | 5.289         | 9.078     |                 |
|               | Anzahl     | 1              | 1           | 12            | 4         | 0               |
| 2010 bis 2019 | Minimum    |                |             | 2.083         | 6.720     |                 |
|               | Maximum    | *              | *           | 8.335         | 8.051     | *               |
|               | Mittelwert |                |             | 5.949         | 7.371     |                 |
|               | Anzahl     | 0              | 1           | 13            | 4         | 1               |
| ab 2020       | Minimum    |                | 3.361       | 6.250         |           | 9.777           |
|               | Maximum    | *              | 5.172       | 8.411         | *         | 11.455          |
|               | Mittelwert |                | 4.011       | 7.531         |           | 10.638          |
|               | Anzahl     | 0              | 3           | 3             | 1         | 3               |

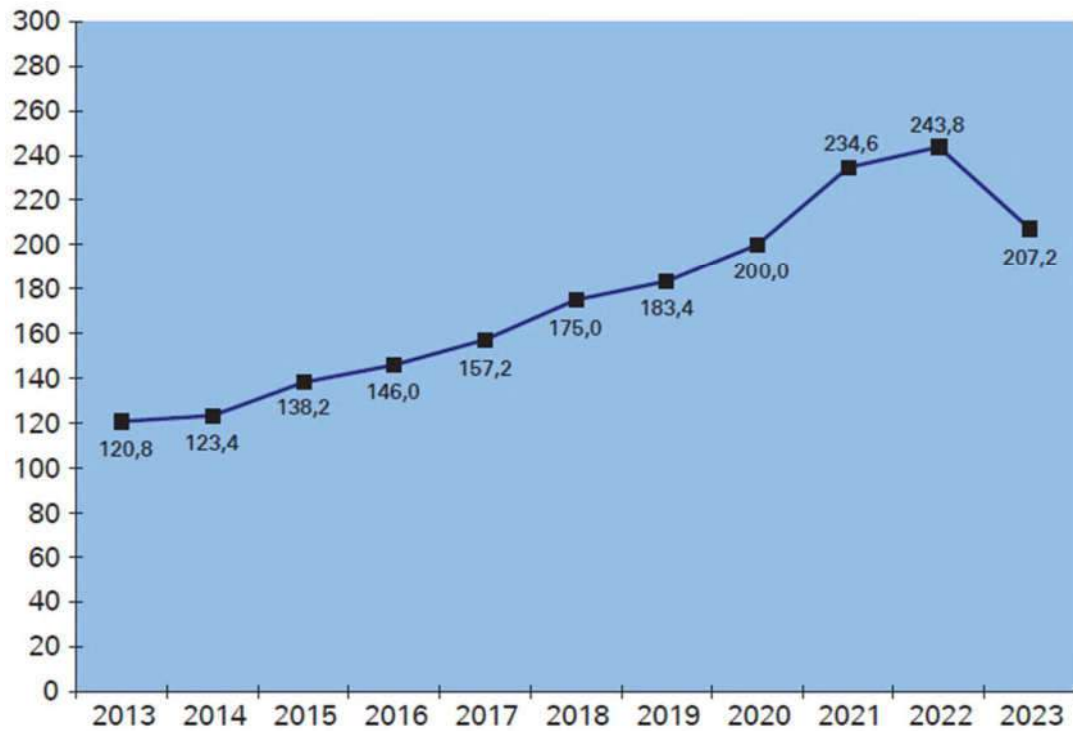
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 19)

### 6.6.1.2.6 Indexreihen

**Preisindex von  
Ein- und Zweifa-  
milienhäusern  
(1.7.2010 = 100)**



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

(Grundstücksmarktbericht 2024 – Seite 21)

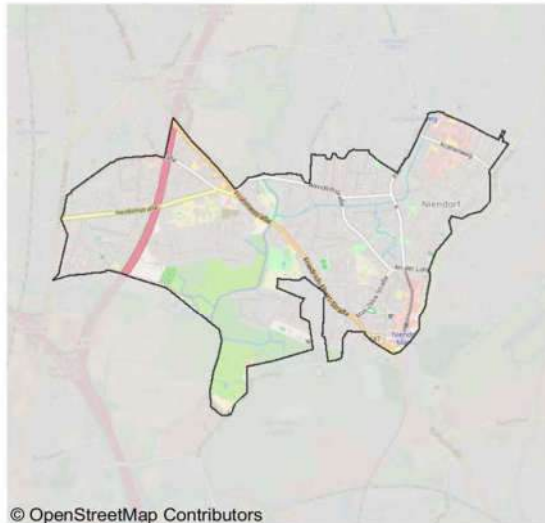
## 6.6.2 Marktdaten aus dem Internet

### 6.6.2.1 Kaufpreise von Immobilienscout24

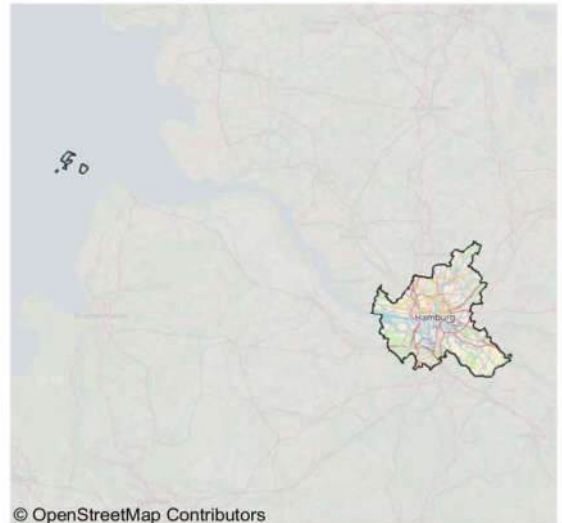
| Allgemeine Information                                              |                  |                                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
|                                                                     | PLZ-Bezirk 22459 | Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt |
| Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)                          | 107              | 6.275                                  |
| Anzahl vollständige Angebote*                                       | 107              | 6.205                                  |
| Anzahl Gesuche**                                                    | 1.187            | 11.979                                 |
| Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)                           | 40               | 45                                     |
| Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)         | 89               | 100                                    |
| Anzahl der Exposé-Ansichten                                         | 82.214           | 7.321.645                              |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot                                  | 768              | 1.167                                  |
| Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag                   | 19               | 26                                     |
| Nachfrageindex (Bund= 100)                                          | 173              | 229                                    |
| Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100) | 175              | 237                                    |

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.  
\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

#### Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22459 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors  
PLZ-Bezirk 22459



© OpenStreetMap Contributors  
Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

| Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 22459 |                 |                                     |                                            |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| Größe                                              | Angebote        |                                     |                                            |
|                                                    | Anzahl Angebote | Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt | Streuungsintervall (90%)                   |
| EFH                                                | 6 (100%)        | 6.643 €<br>1.122.655 €              | 4.910 €-8.686 €<br>599.000 €-1.772.000 €   |
| <=90 m <sup>2</sup>                                | -               | -                                   | -                                          |
| >90 - 120 m <sup>2</sup>                           | -               | -                                   | -                                          |
| >120 - 160 m <sup>2</sup>                          | 4 (66,7%)       | 6.226 €<br>841.483 €                | 4.910 €-8.666 €<br>599.000 €-1.169.931 €   |
| >160 m <sup>2</sup>                                | 2 (33,3%)       | 7.476 €<br>1.685.000 €              | 6.267 €-8.686 €<br>1.598.000 €-1.772.000 € |

| Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22459 |                                         |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Größe                                               | 90% - Streuungsintervall und Perzentile |                        |                        |                        |                        |
|                                                     | von                                     | 25%                    | 50%                    | 75%                    | bis                    |
| EFH                                                 | 4.910 €<br>599.000 €                    | 5.285 €<br>748.750 €   | 6.318 €<br>1.033.966 € | 8.092 €<br>1.490.983 € | 8.686 €<br>1.772.000 € |
| <=90 m <sup>2</sup>                                 | -                                       | -                      | -                      | -                      | -                      |
| >90 - 120 m <sup>2</sup>                            | -                                       | -                      | -                      | -                      | -                      |
| >120 - 160 m <sup>2</sup>                           | 4.910 €<br>599.000 €                    | 4.946 €<br>674.000 €   | 5.663 €<br>798.500 €   | 6.943 €<br>965.983 €   | 8.666 €<br>1.169.931 € |
| >160 m <sup>2</sup>                                 | 6.267 €<br>1.598.000 €                  | 6.872 €<br>1.641.500 € | 7.476 €<br>1.685.000 € | 8.081 €<br>1.728.500 € | 8.686 €<br>1.772.000 € |

#### Hinweis des Sachverständigen

Die Anzahl der Datensätze ist für eine statistische Auswertung zu klein. Diese Angaben sind daher nicht geeignet, um die tatsächlichen Marktverhältnisse repräsentativ abzubilden.

**Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt**

| Größe                     | Angebote        |                                     |                                           |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
|                           | Anzahl Angebote | Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt | Streuungsintervall (90%)                  |
| EFH                       | 1.370 (100%)    | 6.530 €<br>1.214.914 €              | 3.165 €-11.771 €<br>439.000 €-2.950.000 € |
| <=90 m <sup>2</sup>       | 36 (2,6%)       | 5.309 €<br>443.336 €                | 1.449 €-9.125 €<br>129.000 €-730.000 €    |
| >90 - 120 m <sup>2</sup>  | 226 (16,5%)     | 5.993 €<br>655.140 €                | 3.108 €-10.194 €<br>325.000 €-1.107.090 € |
| >120 - 160 m <sup>2</sup> | 532 (38,8%)     | 6.187 €<br>866.253 €                | 3.571 €-9.236 €<br>499.000 €-1.313.024 €  |
| >160 m <sup>2</sup>       | 576 (42%)       | 7.134 €<br>1.804.799 €              | 3.005 €-13.446 €<br>599.000 €-4.999.000 € |

**Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt**

| Größe                     | 90% - Streuungsintervall und Perzentile |                      |                        |                        |                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
|                           | von                                     | 25%                  | 50%                    | 75%                    | bis                     |
| EFH                       | 3.165 €<br>439.000 €                    | 4.880 €<br>689.950 € | 5.981 €<br>890.000 €   | 7.388 €<br>1.200.000 € | 11.771 €<br>2.950.000 € |
| <=90 m <sup>2</sup>       | 1.449 €<br>129.000 €                    | 3.924 €<br>330.000 € | 5.001 €<br>402.000 €   | 6.630 €<br>585.750 €   | 9.125 €<br>730.000 €    |
| >90 - 120 m <sup>2</sup>  | 3.108 €<br>325.000 €                    | 4.857 €<br>520.000 € | 5.649 €<br>634.000 €   | 6.631 €<br>744.474 €   | 10.194 €<br>1.107.090 € |
| >120 - 160 m <sup>2</sup> | 3.571 €<br>499.000 €                    | 5.059 €<br>695.158 € | 5.935 €<br>825.328 €   | 6.949 €<br>980.000 €   | 9.236 €<br>1.313.024 €  |
| >160 m <sup>2</sup>       | 3.005 €<br>599.000 €                    | 4.758 €<br>961.875 € | 6.462 €<br>1.279.734 € | 8.507 €<br>1.823.689 € | 13.446 €<br>4.999.000 € |