

# GUTACHTEN

---

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

**steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung**

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)  
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)  
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Doppelhaushälfte (SE-Nr. 6)  
Grunewaldstraße 55 in 22149 Hamburg-Rahlstedt  
nach äußerem Anschein, unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026

**400.000,- EURO**

717 K 27/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / VI mit 43 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Grunewaldstraße 55 in 22149 Hamburg-Rahlstedt“. Typologisch handelt es sich um eine Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres 1999 mit 1 Vollgeschoss, Dachgeschoss sowie Keller; die Eigentümergemeinschaft besteht aus 15 Wohneinheiten verteilt auf 6 Baukörper (3 Doppel-/3 Dreifamilienhäuser).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Alt-Rahlstedt, Blatt 10080 und besteht aus dem 1/15 Miteigentumsanteil am 4.627qm großen Flurstück 6139, Gemarkung Alt-Rahlstedt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 (Doppelhaushälfte) und dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen (Garten, Pkw-Stellplatz). In Abteilung II existieren ein Rohrleitungsrecht, eine Grunddienstbarkeit sowie der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war teilweise möglich, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Das Wohnhaus verfügt über eine i.W. unbekannte (unterstellt mittlere) Ausstattung und befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungszustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen vermutlich über eine Gaszentralheizung von 1999. Die angesetzte Wohnfläche von rd. 105qm ist laut Akte verteilt auf 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Sanitärräume sowie Flur-/Nebenflächen.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt; ein Mietvertrag oder eine Hausverwaltung wurden mir nicht mitgeteilt. Für ein Gartenhaus bestehen u.U. Genehmigungsvorbehalte. Das Grundstück liegt in knapp mittlerer, dezentraler Lage und im Nahbereich zu einem Sportplatz.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	430.000,- €	(unterstellt unbelastet)
	400.000,- € *	(unterstellt unbelastet und inkl. Risikoabschlag)
Kennzahlen*:	3.810,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	44,5 %	Bodenwertanteil, relativ
	178.144,- €	Bodenwertanteil, absolut
	53 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	06.01.2026	Wertermittlungsstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Vergleichswertermittlung	32
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	34
5.2 Plausibilitätsprüfung	35
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	38
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>42</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>43</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 06.10.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 717K 27/25 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln:

Grundbuch Alt-Rahlstedt / Blatt 10080 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	1 / 15	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Alt-Rahlstedt	6139	Gebäude- und Freifläche (Wohnen) Potsdamer Straße Grunewaldstraße 49, 49A/B, 51, 51A/B, 53, 53A/B, 55, 55A/B, 57, 57A/B, 59, 59A/B	4.627qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung. Sondernutzungsrechte sind vereinbart ( ... ).				

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 06.01.2026. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümer Abt. I/Nr. 3a/b. Der Zutritt zum Grundstück war teilweise möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt eine Bewertung nach dem äußeren Anschein.

Der Unterzeichner hat erforderliche Informationen zum Grundstücks- und Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt beschafft.

Zudem liegen Unterlagen vom Auftraggeber vor (Gerichtsakte zum 17.09.2025). Die Eigentümer haben keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen oder angefragte Informationen zur Verfügung gestellt.



## Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für vorliegende Angaben/Unterlagen wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung von Ertragsflüssen oder Eigentumsverhältnissen zu z.B. Einbauten/Zubehör erfolgt nicht. Für Grundstücksnutzungen wird als Regelfall die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen/Konstruktionen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz/Energieeffizienz oder Beurteilungen von Schadensursachen sind nicht Auftragsinhalt bzw. obliegen Fachspezialisten. Es werden als Regelfall tragfähige, ökologisch ungestörte Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier bzw. normgemäßer Bau-/Zustand unterstellt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.

## Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.





## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil von Rahlstedt bzw. im Siedlungsraum „Hohenhorst“ zwischen der Grundschule Potsdamer Straße (ca. 150m nördlich), der Stadtteilgrenze zu Jenfeld (ca. 150m westlich) bzw. einer Grün- und Sportanlage (ca. 50m westlich).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemblekartierung © FHH, LGV

**Nachbarumfeld** Die Grunewaldstraße zweigt im Westen von der Charlottenburger Straße ab und ist am Objektstandort wenig frequentiert. Der Nahbereich wird geprägt durch 2-geschossige Einzel-/Doppelhäuser sowie 10-stöckige Geschosswohnbauten älterer Baujahre bzw. eine offene Bebauung auf größeren Grundstücken. Ca. 50m nach Westen befindet sich ein Sportverein/-platz; im weiteren Umkreis auch Kleingärten und Wohnzeilen. Öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte knapp ausreichend vorhanden.

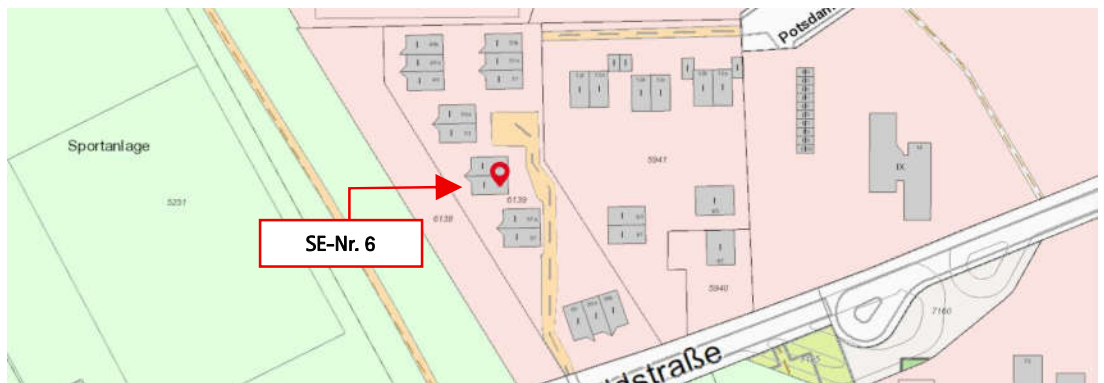
**Lageeinordnung** Hamburg weist positive soziodemografische/-ökonomische Merkmale auf. Die Lage ist im Bewertungsfall i.S.d. Drittverwendung für Wohnzwecke zu qualifizieren und bezogen auf den Stadtteil unterdurchschnittlich. Bevorzugt sind Bereiche entlang der Buchwald- und der Brockdorffstraße. Ein tw. heterogener, höher verdichteter Quartierscharakter mit guter Durchgrünung ist neutral bis positiv; nachteiliger sind Distanzen zu Infrastruktureinrichtungen, die Sozialindikatoren sowie die Nähe zu Hochhäusern und tw. Stör-/Lärmquellen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S.d. Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage im unteren Bereich aus (Adresswert: 448,51; gute Lage ab 539,61; Median normale Lage: 483,74 / gute Lage: 575,16). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im untersten Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine knapp mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 6139 / Gemarkung Alt-Rahlstedt wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 4.627qm (= 4.040qm Wohnbaufläche + 587qm Fahrweg) geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Rahlstedt“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück verfügt über einen unregelmäßigen und mehrwinkligen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront „Grunewaldstraße“ beträgt rd. 33m; die Tiefe in Nordwest-Südost-Richtung rd. 129m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück ist bebaut mit 3 Doppel-/3 Reihenhäusern sowie 3 Stellplatzanlagen. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 66m ab Fahrbahn im zentralen/straßenabgewandten Grundstücksbereich und ist nicht grenzstehend, aber 1-seitig angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Osten; die Grundstückszufahrt von Süden über einen gemeinschaftlichen Fahrweg. Der dem SE-Nr. 6 zugeordnete Stellplatz befindet sich vor dem Gebäude; ein westlich der Sondernutzungsrechtsfläche errichtetes Gartenhaus auf dem Flurstück 6138.

## Erschließungszustand

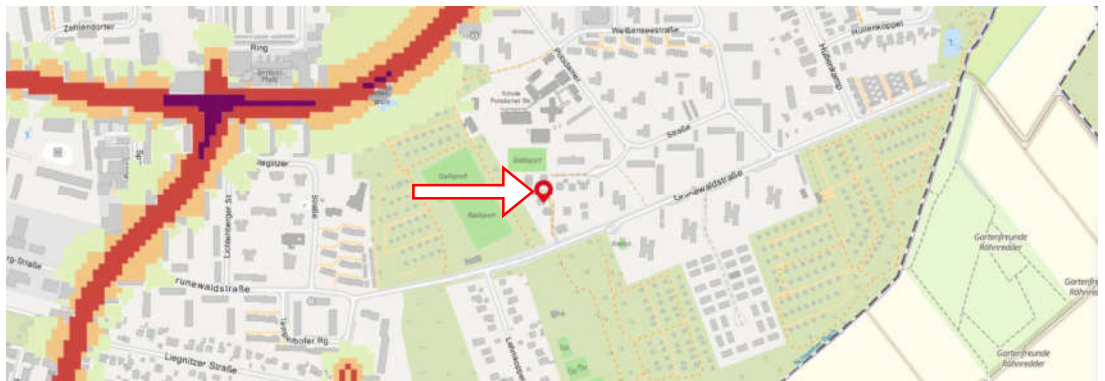
Laut Anliegerbescheinigung / Schreiben vom 10.11.2025 liegt das Flurstück 6139 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Grunewaldstraße“; sie ist im betreffenden Abschnitt nicht endgültig hergestellt sowie mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehweg ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt tw. ein Schmutzwassersiel. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt. Es sind noch Erschließungsbeiträge fällig; eine etwaige Sielverlängerung ist abgegolten (> Anlage). Vorbehaltlich der Festsetzung durch Fachbehörden werden 15,- € Beitragsatz je qm-Grundstücksfläche, eine geringe Priorität und ein Abzinsungsfaktor von 0,4776 (bei 3,00% Kapitalisierungszinssatz und Fälligkeit in 25 Jahren) kalkuliert:

**Erschließungsbeitrag** (= 4.627qm x 15,- €/qm x 0,4776 x 1/15 ME-Anteil) **rd. -2.200,- €**



## Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 6139 liegt an einer 2-spurigen Tempo-30-Stadtstraße mit Wendehammer und wenig Verkehrsaufkommen bzw. ca. 340m südöstlich der höher frequentierten „Schöneberger Straße“ (> Verbindung des Quartiers an die „Jenfelder Allee“ im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

**Lärmkarte** Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A)/Tag bzw. <50 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet; aufgrund der Distanz zur Straße ist das „Lästigkeitspotential“ im Bewertungsfall nicht unüblich erhöht. Lagetypische Immissionen sind in Bodenrichtwerten gewürdigt; sonstige, wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden mir nicht bekannt.

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7-10m und gemäß Bohrarchiv des Geologischen Landesamts bis ca. 0,4m unter Gelände ein sandiger bzw. bis ca. 8,0m uG ein sandig-schluffiger (bindiger) Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt.

Laut Altlasthinweiskataster / Schreiben vom 03.11.2025 ist das o.g. Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche registriert; ein Bombenblindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Sondierungskosten sind in Bodenrichtwerten berücksichtigt; weiterer Handlungs-/Räumungsbedarf wird nicht unterstellt.

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 12.09.2025 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

#### Abteilung II

#### Grundbuch von Alt-Rahlstedt / Blatt 10080

---

- Nr. 1/BV 1 Grunddienstbarkeit (Gartennutzungsrecht)
- Nr. 2/BV 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht)
- Nr. 8/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen 11.09.2025

#### Anmerkung

Die Eintragungen Nr. 2/1 + 8/1 sind ohne Verkehrswertrelevanz; dies gilt auch für eventuelle Grundpfandrechte in Abteilung III. Die Belastung Nr. 2 / BV 1 für die Hamburger Wasserwerke dient der Versorgung des Grundstücks; es werden weder besondere Störfaktoren bei üblicher Inanspruchnahme noch zukünftig eine bauliche Minderausnutzung des Grundstücks erwartet. Ein Lageplan zu Leitung und nicht überbaubarem Schutzstreifen (hier 4m) liegt mir nicht vor. Das Recht Nr. 1 / BV 1 wird in Abschnitt 5.3.2 bewertet.

#### Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 31.03.1998 notariell beurkundet und lag zur Grundbucheinsicht am 22.12.2025 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 10.02.1998 bescheinigt; sie gilt für 15 Wohnungen verteilt auf 6 Gebäude / Baukörper.

Das betreffende Sondereigentum umfasst die Wohnung / Doppelhaushälfte im Aufteilungsplan (AP) bezeichnet mit „Nr. 6“; ihm sind die Sondernutzungsrechte am Kfz-Stellplatz „Nr. 6“ sowie an Gartenflächen „Nr. 6“ zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums bekannt.

Das Grundstück und für die Nutzung erforderliche Anlagen stehen im Gemeinschaftseigentum. Bezüglich der Gemeinschaftsordnung verweise ich auf die TE und das Wohnungseigentumsgesetz. Eigentümern obliegt die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen und Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten. Berufliche Nutzungszwecke sind – bedingt sowie unter Vorbehalt – zulässig.



## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 6139 liegt im Bereich eines sog. einfachen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB i.V.m. Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Rahlstedt“
• Ausweisung	Außengebiet
• Feststellung	14.01.1955
• Planrecht i.V.m.	Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

**Anmerkung** Für das Flurstück 6139 gilt eine Festsetzung als „Außengebiet“. Nach §10.5 BPVO sind Außengebiete Landflächen außerhalb des Baugebiets. Das Außengebiet dient der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung; gewerbliche Anlagen und Sportanlagen können zugelassen werden.

Großflächige Außengebietsausweisungen wurden für unwirksam erklärt (OVG Hamburg, Az.: 2 Bf 18/97). Laut Bauprüfdienst 7/2016 sind Vorhaben in diesen Gebieten nach „§35 BauGB – Bauen im Außenbereich“ oder „§34 BauGB“ zu beurteilen, wenn das Grundstück innerhalb eines im „Zusammenhang bebauten Ortsteils“ liegt. Ob die Merkmale des Bebauungszusammenhangs erfüllt sind, ist ausschließlich anhand tatsächlicher Gegebenheiten zu beurteilen. Städtebauliche Planungsabsichten müssen rechtlich verbindlich konkretisiert sein (> BPD 2/2001).

Laut Bauaufsichtsbehörde / Schreiben vom 17.09.2025 handelt es sich um einen kleinflächigen Außenbereich innerhalb bebauter Ortsteile (zu etwaigen Nutzungspotentialen des Grundstücks > Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „bau-reifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

## Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale bzw. Städtebauliche Erhaltungssatzungen (§172 BauGB), städtebauliche Gebote (§175f BauGB) oder Gestaltungsverordnungen (§81 HBauO) wurden mir nicht bekannt. Im Übrigen gilt die FH Hamburg als „angespannter Wohnungsmarkt“ nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen zur Erhaltung/Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (> u.a. §§ 31, 250, 556d BauGB).

**Denkmalschutz** Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.04.2025 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

**Schutzgebiete** In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

### 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

#### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 02.12.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

<u>Bauabschnitt</u>	<u>Grunewaldstraße 55 / Generalakte „Wohnpark Grunewaldstr. 49-59b“</u>
---------------------	---

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| • <b>10.1997</b> (00341/97) | Genehmigung: Neubau von 3 Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten, von 3 Reihenhäusern mit je 3 Wohneinheiten sowie von 17 Stellplätzen. Es wurde eine Ausnahme erteilt u.a. für das Vorhaben im Außengebiet. Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Bauakte mit 1999 unterstellt (> hier Datum der Fertigstellungsmitteilung; Baubeginn 01.1998). |
| • <b>09.1998</b> (00341/97) | Ergänzungsbescheid: Änderung der Genehmigung auf 15 Stellplätze.   |

**Anmerkung** Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen bzw. baulicher Anlagen vorausgesetzt; die abschließende Beurteilung von ggfs. bekannt gewordenen Besonderheiten obliegt Fachbehörden.

Laut Bauaufsichtsbehörde / Schreiben vom 17.09.2025 liegen keine Auflagen gegen Eigentümer und keine Beschränkungen gegen das Grundstück vor. Etwaige Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände wurden mir nicht bekannt.



Aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung sind Aufteilung / Nutzung der baulichen Anlagen bzw. der Doppelhaushälfte unbekannt. Nach den Bauzeichnungen ist 1 Wohneinheit vorhanden; von den Eigentümern/Beteiligten liegen keine Angaben vor.

Keine Vorgänge bzw. Genehmigungen liegen mir vor für die Errichtung eines Gartenhauses mit ca. 22qm Grundfläche auf dem Flurstück 6138; nach meiner Kenntnis handelt es sich bei dem Flurstück um eine öffentliche Grünfläche und wurde laut älteren Luftbildern um 2018 bebaut. Ob ein Pachtvertrag mit der FH Hamburg bzw. eine Baugenehmigung vorliegt, ist mir unbekannt; etwaige Nutzungsvorbehalte/Rückbauisiken zu beachten (> § 59, 75f HBauO). Nachrichtlich wird erwähnt:

§60 HBauO i.V.m. Anlage 2 nennt sog. verfahrensfreie Vorhaben, für die keine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörden erforderlich sind. Dies gilt nach Nr. 1.1 für eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30m<sup>3</sup> umbauten Raum und, wenn sie nicht im Außenbereich liegen. Das Gartenhaus erfüllt diese Vorgaben nicht (vorbehaltlich der Beurteilung durch Fachbehörden) bzw. liegt nicht auf dem Bewertungsgrundstück und wird hier daher nicht bewertet.

### **Baulastenverzeichnis**

Zum Flurstück 6139 existieren laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung / Schreiben vom 30.9.2025 keine Baulasten. Hinweise auf begünstigende Einträge oder Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) ergab die Bauakteneinsicht nicht.

## **2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse**

---

### **Derzeitige Nutzung**

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag bzw. dem Namen auf Klingelschild/Briefkasten zufolge für eigene Zwecke genutzt. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

**Mietertrag €/Jahr, nettokalt**

**0 €**



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 3 Doppel- und 3 Reihenhäuser sowie 3 Stellplatzanlagen; beim Bewertungsobjekt / SE-Nr. 6 handelt es sich um eine Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres 1999 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach und Keller. Auf dem westlich angrenzenden/ zugänglichen Flurstück existiert zudem ein Garten-/Nebengebäude (s.o.).

Der Zutritt zum Grundstück war teilweise möglich, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachraum/-deckungen, Innenräume des Objekts bzw. des Gartenhauses sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar (> Seite 4+5).



Luftbild © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

---

##### ■ Primärstruktur / SE-Nr. 6

Das Wohngebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch 3 Satteldachgiebel im Osten, Süden und Westen gegliedert. Die Fassadenansichten sind umlaufend in rot-buntem Verblendmauerwerk ausgeführt; an Giebelseiten mit roten Eternitschindeln.

**Fassade/Rohbau** Außenwände EG-DG: 17,5cm KS-Mauerwerk + 8,0cm Kerndämmung + 2,0cm Luftschicht + 11,5cm Verblender; Dachgiebel wie vor. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich bzw. über DG als Holzbalkenkonstruktion. KG-Wände ca. 36,5cm MW auf Massivfundament.

**Dach/-eindeckung** Walmdach in Holz-/Pfettenkonstruktion mit ca. 90cm Drempe, ca. 40° Neigung, Betondachsteindeckung sowie Entwässerung in Zink. Dachraum mit Ausbau zu Wohn- bzw. im Spitzboden zu Abstellzwecken (laut Akte existiert 12,0-16,0cm Wärmedämmung).

**Fenster** Haupträume mit 1- bzw. 2-flügeligen Holzrahmen (weiß) und 2-fach-Verglasung von 1999. Im Wohnzimmer existieren Fenstertüren.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür von ca. 1999 mit Sprossen und Strukturglasfüllung. Haupttreppe KG-DG als gewendelte Holzkonstruktion mit Holzstufen und Holzstabgeländer/-handlauf (laut Akte).

**Sonstige Bauteile** Keine bekannt.

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### ■ Sekundär- und Tertiärstruktur / SE-Nr. 6

Hauseingang/-flur unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen- oder Fertigparkettboden und Putz/Tapete/Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung. Offener Treppenraum ohne Außenfenster; Ausbau im Dachgeschossflur unbekannt (vermutlich wie vor).

**Innentüren** Zimmertüren unbekannt, vermutlich als glatte oder kassettierte Hohlkammer- bzw. Spankonstruktionen mit Folien-/Lackbeschichtung.

**Oberflächen** Haupträume unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen- oder Fertigparkettboden und Putz/Tapete/Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung.

**Küche** Ausbau unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesenboden, Putz/Anstrich/Fliesenschild als Wandbekleidung und üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche/Einbauschränke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle, Standard-Elektrogeräte).

**Sanitärräume** Ausbau unbekannt. Ausstattung vermutlich mit Keramikfliesenboden, Fliesenschild/Putz/Anstrich als Wandbekleidung und üblichen Sanitärobjekten (> Hänge-WC/Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, eingeflieste Wanne/Dusche, Standard-Armaturen).



**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung unbekannt; vermutlich über Gaskessel von 1999 (laut Akte Standort im Spitzboden; Typ/Leistung unbekannt), Steig-/Leitungen teilweise als Aufputzinstallation sowie Konvektorheizkörper; Warmwasserbereitung vermutlich zentral über die Heizung (u.U. auch elektrische Durchlauferhitzer). Entwässerung ins öffentliche Siel.

**Elektro/Lüftung** Hauptanschluss unbekannt; vermutlich mit Zähler, Unterverteilung / Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingelanlage, Kommunikationsleitungen bzw. üblichen Schaltern/Steckdosen. Lüftung über Fenster.

**Nebenflächen** Spitzboden: Zugang vermutlich über DG-Flur bzw. Holz-Einschubleiter. Ausbau unbekannt; vermutlich mit Weichholzdielen.

Kellergeschoss: Zugang vermutlich über EG-Flur / Holztreppe. Ausbau unbekannt; vermutlich mit Estrich-/Fliesenboden, Sichtmauerwerk oder Putz/Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung, Spantüren und Metallfenster (nicht einsehbar).

**Sonstiges/Einbauten** Außenrollläden (u.U. elektrisch)

### 3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

---

#### **Bauteile / Befestigungen / Vegetation / SE-Nr. 6**

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (Holz- bzw. Metallstabmatten), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze/Bäume und mit Betonsteinpflaster/-platten/Rasengittersteinen angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** Eingangsstufe/Podest mit Granitstein/Betonsteinpflasterbelag; Terrasse mit Betonsteinplatten (soweit erkennbar).

**Nebengebäude** Geräteraumanbau in Holzbauweise mit Pultdach in Holzkonstruktion, Betonsteindeckung sowie Holzbretttertür. Ausbau unbekannt; vermutlich nutzungstypisch mit Estrich- oder Betonsteinboden und Elektrik.

Gartenhaus/Unterstand in Holzbauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion. Teilbereiche mit Estrichboden und Bretterwänden.



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1999 Ursprungsbaujahr Wohnhaus

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Bekannt wurden:

**Primärstruktur** Dach (wegen Schnee bedingt): Es waren an Dachflächen/-aufbauten keine Schäden erkennbar; an Überständen/Holzverschlägen sind Witterungsspuren vorhanden. Die Eindeckungen und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus etwas älterer Zeit (1999); es wird eine baujahresgemäße Dach-/Wärmedämmung unterstellt.

Fassade/Fenster: Es sind übliche/geringe Witterungsspuren erkennbar; die Außenwände wurden energetisch seit 1999 nicht wesentlich modernisiert (soweit bekannt). Die Fenster stammen aus etwas älteren Zeiten (1999) und sind aus wärmetechnischer Sicht i.W. noch objektgerecht. Erneuerungsintervalle von Holzfenstern betragen ca. 40 Jahre.

Eingang/Treppen: An der Haustür existieren übliche Gebrauchsspuren; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Standard von 1999. Das Treppenhaus war nicht einsehbar; es weist vermutlich Nutzungsspuren auf; die Oberflächengestaltung ist unbekannt.

**Innenausbau** Raumboflächen/Wände/Böden, Innentüren/Türblätter/-zargen sowie Einbaudatum/Gestaltung der Küche und Sanitärräume sind mir unbekannt. Vermutlich weisen sie Gebrauchsspuren auf und sind aus dekorativer Sicht u.U. nicht zeitgemäß/objektgerecht.

**Installationen** Hausanschlüsse, Grund-/Strangleitungen, Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Elektro/Heizung, Klingelanlage und Heizkörper stammen vermutlich aus etwas älteren Zeiten (1999). Hinweise auf größere Funktionsdefizite oder Erneuerungen liegen mir nicht vor. Sofern der Heizkessel von 1999 stammt, ist seine übliche Nutzungsdauer nahezu abgelaufen.



**Sonstiges** Keller: Zustand / Ausbau sind mir unbekannt. Hinweise auf baujahres-  
untypische Feuchtigkeitsschäden oder defekte Bauwerksabdichtungen liegen mir nicht vor.

Außenanlagen: Die einsehbaren baulichen Bestandteile befinden sich in  
einem durchschnittlichen Zustand. Der Vorder-/Hintergarten wirkt üblich gepflegt.

Nebengebäude/Gartenhaus: Größere Schäden waren nicht erkennbar;  
das Gebäude dürfte aus der Zeit um 2018f stammen; der Zustand innen ist mir unbekannt.

Prüfbescheinigungen: Ein Energieausweis, der Dichtheitsnachweis für  
Grundleitungen, Nachhaltigkeitszertifikate oder Kontrollprotokolle zu Bauschadstoffen bzw.  
technischen Anlagen (Heizung, Tanks, Fahrstühle, Trinkwasserqualität etc.) liegen mir nicht vor.

### 3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

---

#### **Vorbemerkung**

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein  
akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus  
gehen, zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der  
Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag  
entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der  
Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht  
zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand  
wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische  
Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungs-  
dauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung  
bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

#### **Gesamtbeurteilung**

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur befindet sich in Bezug auf das Ursprungsbaujahr  
insgesamt in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; Innenräume waren nicht zu-  
gänglich. Ihr Dekorations-/Pflegegrad ist mir nicht bekannt.

- Am Objekt waren keine größeren Bauschäden/-mängel, aber tw. Alterungs-/Gebrauchsspuren  
erkennbar; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten hinreichend  
erfasst. Für Maßnahmen an Dachüberständen ist kein Instandsetzungsabschlag begründet.



- Der energetisch / technische Modernisierungsgrad des Gebäudes entspricht - gemessen an üblichen Erneuerungsintervallen und am Lage-/Nutzwert - i.W. noch heutigen Anforderungen bzw. einem baujahrestypischen Zustand; zum Erhalt der Marktfähigkeit sind keine Maßnahmen zwingend / absehbar. Für die mittelfristig anstehende Erneuerung der Fenster und der Haustür ist m.A.n. kein anteiliger bzw. marktangepasster Abschlag sachgerecht.
- Der Zutritt zu Innenbereichen der baulichen Anlagen wurde nicht gewährt. Angaben zu ihrem Zustand / Modernisierungsgrad liegen mir nicht vor. Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Abweichungen zwischen einsehbaren und sonstigen Abschnitten bestehen. Über den Umfang etwaiger Defizite an Innenausbauten, technischen Installationen und Außenanlagen bestehen jedoch Unsicherheiten; hierfür erfolgt ein Risikoabschlag vom Verkehrswert.

**Wertminderung, gerundet**

**0,- €**



## 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

---

### 3.3.1 Flächen

---

#### Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

**Bestandszahlen** Die Bauakte enthielt Grundrisse mit unvollständigen Maßketten sowie eine Flächenberechnung. Danach bzw. laut Bauantrag existieren rd. 107qm Nettowohnfläche verteilt auf das Erd- bzw. Dachgeschoss (EG inkl. Außenabstellraum; DG inkl. Giebel, Ausbau und Putzabzug). Eigentümer bzw. Beteiligte haben keine prüfbaren Aufstellungen zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

**Flächenansätze** Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin nicht möglich. Die vorliegenden Pläne/Flächenangaben werden als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird nutzwertabhängig zugrunde gelegt:

- Der Spitzboden erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Höhe, Belichtung/Belüftung bzw. Rettungswegen und wird nicht als Wohnfläche bewertet; der angebaute Außenabstellraum begründet aufgrund seiner Zugänglichkeit keinen Zuschlag.
- Gemäß Anlage 4 zu §12 ImmoWertV richtet sich die Anrechenbarkeit von Dach-/Geschossen auf die BGF nach ihrer Nutzbarkeit; Bereiche mit  $H < 1,25\text{m}$  werden nicht angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		1.122 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		1.712 qm
• Bruttogrundfläche / SE-Nr. 6 (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		220 qm
<hr/>		
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,37
<hr/>		
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,24
<hr/>		
• Wohnfläche (anhand vermasster Grundrisse; rd.)	56,3%	105,3 qm
• Nutzfläche (Keller / AbstellR / Spitzboden, rd.)	34,7%	64,9 qm
• Nutzfläche (Nebengebäude: Gartenhaus, rd.)	39,1%	17,0 qm
<hr/>		
Summe	100,0%	187,2 qm
<hr/>		
<b>Wohnfläche</b> (Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		<b>105,0 qm</b>



## 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine 1-seitig angebaute Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres um 1999 mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Walmdach sowie Keller. Das Wohnhaus umfasst rd. 105qm Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

**Aufteilung** Das Gebäude wird über ein Treppenhaus bzw. durch zentrale Innenflure erschlossen und erstreckt sich über 4 Nutzungsebenen (inkl. SB). Das Wohn-/Esszimmer mit der anschließenden Terrasse ist laut Bauplan mit der Küche verbunden; der Spitzboden ist über eine Einschubleiter erreichbar. Im Keller und Spitzboden existieren Abstellräume.

**Nutzwert** Das Bewertungsobjekt befindet sich in knapp mittlerer Wohnlage; die Gesamtanlage erfüllt keine repräsentativen Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus. Das gemeinschaftliche Grundstück ist durchschnittlich groß, weist einen höheren Versiegelungsgrad mit tw. geringen Grenzabständen auf und liegt nahe einer Sportanlage.

Das Haus verfügt über eine i.W. unbekannte (unterstellt mittlere) Ausstattung sowie eine etwas unterdurchschnittliche Wohnfläche. Aus typologischer Sicht sind die Grundrisse recht kompakt / üblich zoniert sowie hinsichtlich Bautiefe, Erschließung und zentraler Infrastruktur bedingt flexibel nutzbar.

Der Wohn-/Essraum ist mit mehreren Fensterelementen nach Süden/Westen bzw. zum Garten orientiert sowie von der Aussicht auf Vegetation/Nachbarbebauung geprägt. Es sind im normale bis geringe Bewegungsradien in Küche/Bädern, baujahrestypische Raumhöhen, Sanitärräume mit Fenstern sowie Außenwohn-, Sondernutzungsrechts- und Pkw-Abstellflächen mit üblichem Nutzwert vorhanden. Hinsichtlich des Risikoprofils gilt hier:

- Architektur mit konventionellen Stilmerkmalen und engeren Grundstücksverhältnissen
- Funktionale Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil (nicht barrierefrei)
- Baujahrestypische, tw. kompakte Raumproportionen
- Normale bis gute Belichtungs- bzw. Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen laut Plan: ca. 2,47m (EG) / 2,50m (DG) / 2,09m (KG)

**Folgenutzung / Marktfähigkeit** Als nachhaltige Drittverwendung werden gemäß dem „best-use“-Grundsatz Wohnzwecke unterstellt. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; die strukturelle Konzeption genügt mittleren Nutzungsanforderungen und ist marktgängig. Das Vermietungsrisiko ist m.A.n. etwas erhöht.

**Gesamtbeurteilung Nutzwert/Verwertungspotential**

**noch durchschnittlich**



## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1999 angenommen. Zum Stichjahr 2026 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung 53 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer als maßgeblicher Modellwert für Wohnhäuser gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 27 Jahren Baualter).

Größere Modernisierungsmaßnahmen, die eine „Verjüngung“ des Baualters bewirken, sind in der Vergangenheit vermutlich nicht bzw. nur in Teilen des Innenausbaus um 2010 beim Eigentümerwechsel erfolgt.

In Bezug auf den Nutzwert, die Altbau-/Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2) sowie Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	-	0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	Fiktiv (2010)	2
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0
<b>Summe</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					<b>2,0</b>

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** **53 Jahre**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). I.S.d. §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung nicht herangezogen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### **Bodenrichtwertauskunft**

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf [geoportal-hamburg.de/boris](http://geoportal-hamburg.de/boris) wird als Ausgangswert herangezogen:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart   | Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH) / Einzelhaus |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 900qm / -                                  |
| • Richtwertgrundstück / Nr.    | Grunewaldstraße 59b / 011 67 610           |

---

<b>Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)</b>	<b>554,39 €/qm</b>
---	--------------------

#### **Objektspezifischer Bodenwertansatz**

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Sie betragen für die EFH-Nutzung rd. 730,- €/qm (zum 01.2022), 658,- €/qm (01.2023) und 555,- €/qm (01.2024). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird die Marktentwicklung in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Richtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein rechnerischer Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück von rd. 308,50qm (= 4.627qm x (1/15 MEA)).



Diese Fläche stimmt mit dem nutzungsrelevanten Anteil des Sondereigentums bzw. der zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche recht gut überein. Laut Lageplan resultiert eine Gebäude-/Freifläche von rd. 221qm zuzüglich des Anteils an gemeinschaftlichen Wege-, Zufahrts- und Freiflächen von rd. 87qm (= (ca. 1.300qm) x 1/15)) bzw. eine Gesamtfläche von rd. 308qm. Laut geoportal-hamburg.de resultiert für die Wohnnutzung bezogen auf die Bewertungsfläche (308qm) und Gebäudestellung (Doppelhaushälfte) zunächst ein Ausgangswert von 652,07 €/qm.

**Lageanpassung** Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind ggfs. gesondert zu würdigen (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/ Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.).

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen längeren Straßenabschnitt mit noch recht homogenen Lagemerkmale; die Grundstücksverhältnisse z.B. mit O-W-Ausrichtung und Nähe zur Sportanlage sind bereits berücksichtigt. Eine Anpassung für die größere Distanz zur Straße halte ich nicht für angemessen; Vorteile einer etwas ruhigeren/privateren Lage gleichen sich mit den Nachteilen der erforderlichen Rangierfläche aus.
- Für den Anteil an der Gemeinschaftsfläche halte ich hingegen einen Abschlag von 40% für angemessen. Sie entspricht nicht dem Nutzungswert von Bauland, ist mit 87qm (= 28,2% von 308qm) recht groß und bewirkt aufgrund der Lage/Distanz zum Wohnhaus sowie der fremden Mitbenutzung durch PKW keine Steigerung des Wohnwerts.

**Nutzungspotentiale** Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption (Maß der baulichen Nutzung) besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht. Separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht vorhanden. Hinsichtlich Bautypologie und Grundstücksgrößen resultiert:

Bauland DHH (308qm x 652,07 €/qm x 1,00 Lageanpassung)	=	200.837,56 €
<u>Abschlag Zufahrt/Gemeinschaftsanteil (87qm x 652,07 €/qm x 0,40)</u>	=	<u>- 22.692,04 €</u>
Summe	=	178.145,52 €

**Ansatz (gerundet) (178.145,52 € : 308qm) = 578,39 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **554,39 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	900,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	308,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	578,39
Ausgangswert ( €/qm )	=	554,39
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	578,39
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	578,39
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	578,39

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	0,00
Ausgangswert ( €/qm )	=	0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung ( €/qm )	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	178.144,1
Grundstücksflächenanteil ( qm )	=	308,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	578,39
Sonstiges ( € )	=	0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	0,0
Grundstücksflächenanteil ( qm )	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	0,00
Sonstiges ( € )	=	0

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **178.144,1 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>178.144 €</b>
--	---	------------------



## 4.2 Sachwertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)  
- Wertminderung wegen Gebäudealters  
= Sachwert der Gebäude  
+ Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen  
+ Bodenwert  
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks  
± Marktanpassung  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Sachwert

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

---

#### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (mit KG)	220qm	100,0%	2.573,- €/qm	2.573,- €/qm
-				
<b>EFH</b>	<b>220qm</b>	<b>100,0%</b>		<b>rd. 2.573,- €/qm</b>

#### Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

**Baunebenkostenzuschlag (17% für EFH in NHK berücksichtigt) 0,0%**



## Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren Bauteilen/Einrichtungen ist ihr Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

**NHK-Zuschläge** Ein Bauteil-Zuschlag wird nicht angesetzt; das Bewertungsobjekt ist mit Dachgiebeln und etwaigem Ausbau im Spitzboden über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz/Zuschlag für Einbauten erfolgt nicht.

**Außenanlagen** Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; ein prozentualer Zeitwert-Zuschlag vom Gebäudesachwert für die Eingangsstufe und die Terrassenbefestigung ist nicht marktgerecht. Das Gartenhaus wird aufgrund der ungeklärten Genehmigungssituation nicht gesondert gewürdigt.

<b>Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen</b>	<b>0,- € / 0,- € / 0,- €</b>
<b>Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)</b>	<b>0,0 %</b>

## Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß §38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „1-(RND / Übliche Gesamtnutzungsdauer)“ und beträgt:

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>EFH: 0,3375</b>
-----------------------------------	--------------------

## Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



**Objektspezifische Marktanpassung** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 560,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) <sup>0,1902</sup> (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9778
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2025) <sup>-0,3558</sup> ((553.159,- € / 952.249,- € = >1,87, dann 0,80)	x	1,2132
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 32,2%)	x	0,8486
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 308qm / 600 qm) <sup>-0,1138</sup>	x	1,0788
• Stadtteilfaktor	(Rahlstedt)	x	0,9480
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse ab 1990)	x	1,0180
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 53 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier 100% KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=105qm/120qm) <sup>0,3881</sup>	x	0,9495
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (2,32 - 2,00); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 2,00; Mittel BJ-Klasse 1990-1999 = 2,32)	x	0,9976
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0250
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; hier 0%)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn Doppelhaushälfte)	x	0,9770
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2025; Modellvorgabe)	x	0,9330
Sachwertfaktor		=	0,7704

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Mittel der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung des strukturellen Nutzwerts (> Abschnitt 3.4) bzw. eines geringen Abschlags von -2,0% wird angesetzt:

**Sachwert-/Marktanpassungsfaktor, gerundet** **0,75 / -25,0 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.



**Baulicher Zustand** Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt kein Abschlag (0,- €).

**Erschließungsbeitrag** Analog zu Abschnitt 2.1 erfolgt ein Abschlag (-2.200,- €).

**Sondernutzungsrecht** Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer offenen Pkw-Stellplatzfläche von rd. 12qm zugewiesen. Der Nutzwertvorteil bemisst sich i.W. nach der Bautypologie (> Ausstattungs-/Sicherungsmerkmale, Größe, Erreichbar-/Anfahrbarkeit), der kleinräumlichen Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler/Magnetnutzungen, Bebauungs-/Einwohnerdichte, ÖPNV-Anbindung) und Vermietbarkeit/Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus/Mietniveau). Im Bewertungsfall resultiert ein knapp durchschnittlicher Nutzwert.

In Anlehnung an Stellplatzmieten in gut vergleichbaren Lagen wird ein Zuschlag von 4.200,- € angesetzt (= 20,- €/Monat/NKM x 12 = 240,- € - Verwaltung 47,- € - Mietausfallwagnis 3,0% - Instandhaltung 35,- €/Stk. = Reinertrag 151,- € x 27,6554 Barwertfaktor bei 3,50% Liegenschaftszinssatz und „ewiger“ RND).

<b>Grundstücksmerkmale (Summe)</b>	<b>2.000,- €</b>
------------------------------------	------------------



## 4.2.3 Sachwertermittlung

<b>I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen</b>		=	<b>566.060 €</b>
		DHH/SE6	
NHK (€/qm/m <sup>3</sup> )		2.573	
BGF / BRI (qm/m <sup>3</sup> )	x	220	
Besondere Bauteile (€)	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		566.060	
1. Altersminderung (€)	=	-191.045	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		53	
Alterswertminderungsfaktor		0,3375	
2. Besondere Zeitwerte (€)	=	0	
Bauteile (€)		0	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)	=	0	
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	
<b>II. Gesamt-/Zeitwert</b>		=	<b>375.015 €</b>
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
<b>III. Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>553.159 €</b>
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			
		375.015	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 32,2% )	+	178.144	
<b>IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>414.869 €</b>
Vorläufiger Sachwert (€)			
		553.159	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,750	
Zwischensumme		414.869	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		=	<b>2.000 €</b>
Werterhöhend (€)			
		4.200	
Wertmindernd (€)			
		-2.200	
<b>Sachwert</b>		=	<b>416.869 €</b>
<b>Sachwert, gerundet</b>		=	<b>417.000 €</b>



## 4.3 Vergleichswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

### 4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche, ein Stadtteilfaktor das Ursprungsbaujahr, die Gebäudetypologie, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschusses hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

**Gebäudeverhältnisse** Ursprungsbaujahresklasse und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für die Bautypologie anzuwenden und die Ausstattung/Standardstufe zu beurteilen; letzteres erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

**Aktualisierung** Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2025).

**Nutzwert** In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtsflächen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für die strukturellen Verhältnisse / > Abschnitt 3.4 erfolgt eine Anpassung analog zum Sachwertverfahren/-faktor; ebenso für objektspezifische Grundstücksmerkmale.



### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

<b>I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)</b>	=	<b>4.338,83 €</b>
<i>Ausgangswert €/qm</i>	<b>5.355</b>	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = $560 / 630$ ) <sup>0,6798</sup> ) =		0,923
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 27) =		1,009
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 308) =		0,957
Baujahresfaktor	BJ-Klasse ab 1990) =	1,000
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0) =	1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) =	1,000
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,89) =	0,994
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) =	1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) =	1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) =	1,000
Geschosshahlfaktor	(1 Vollgeschoss + DG-Ausbau) =	1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0) =	1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0) =	1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Sondereigentum) =	0,946
Stellungs-/Bauart-Faktor	(DHH) =	0,910
Stadtteilfaktor	(Rahlstedt) =	0,967
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2025) =	1,029
Wohnflächenfaktor	(DHH)	
(wenn > 260qm = 0,868, sonst $105,0 / 120$ ) <sup>-0,1824</sup> ) =		1,025
<b>II. Vergleichswert (vorläufig)</b>	=	<b>446.466 €</b>
Spezifischer Gebädefaktor (€)		4.338,83
Objektgröße / qmWF	x	105,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Grundriss	x	0,980
<b>III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>2.000 €</b>
Werterhöhend (€)	0,9% =	4.200
Wertmindernd (€)	-0,5% =	-2.200
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>448.466 €</b>
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet</b>	=	<b>448.000 €</b>



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird 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“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

**Sachwert** Für das Sachwertverfahren lagen ausstattungsgerichtete Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg modellgerecht abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor vor.

**Vergleichswert** Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

**Bodenwert** Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Dem Sachwert wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein höheres Gewicht als dem Vergleichswert beigemessen. Dieser ist hier aufgrund des Schwerpunkts auf Eigennutzungsaspekte bzw. des baulichen Individualisierungsgrads m.A.n. nicht maßgeblich wertbestimmend. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		417.000,- €
• Vergleichswert		448.000,- €
• Bodenwert	1.697,- €/qmWF	178.144,- €
<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>4.095,- €/qmWF</b>	<b>430.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte „boG“)</b>	<b>4.076,- €/qmWF</b>	<b>428.000,- €</b>



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### 5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

---

#### Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Gebädefaktor rd. 4.076,- €/qm ohne Sonderwerte. Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert Kaufpreise von 1-/2-Familienhäusern in Rahlstedt für das Jahr 2024 mit i.M. 553.000,- € (= 4.608,- €/qm bei rd. 120qmWF); für „Einfamilienhäuser der Baujahre 1990-1999 in mäßiger bis mittlerer Lage“ werden i.M. 4.412,- bzw. 5.259,- €/qmWF genannt (Spanne aus 25 Verkäufen in mittlerer Lage: 3.205,- bis 7.000,- €/qm; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine mittlere Lage im untersten Spannenbereich vor; laut Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage im unteren Bereich. Angebotspreisrecherchen für Rahlstedt korrelieren gut mit o.g. Zahlen (i.M. 4.548,- €/qm; Spanne: 3.755,- bis 6.337,- €/qm, [L10]); im Hinblick auf die Objektverhältnisse im Bewertungsfall (> DHH im Sondereigentum, Grundstücksgröße) ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

### 5.2.2 Wohnwertverfahren

---

#### Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden wertbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 50 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Die Datenbasis umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum jeweiligen Grenzwert einer Wohnwertkategorie und besondere Gebäude-/Grundstücksverhältnisse werden gesondert berücksichtigt.

Der Preisspiegel umfasst Einfamilienhäuser (EFH, DHH) im Bestand und zum 1. Halbjahr 2025; diese verfügen i.M. über ein Baualter von 30-40 Jahren und bei einfachem / mittlerem Wohnwert über 100-125qm Wohnfläche. Im Bewertungsfall sind Korrekturen für die Wohnfläche (analog zum Vergleichswertverfahren: +2,5%), den Nutzwert (-2,0%), das abweichende Baualter (+2,5%), die Rechtsform (analog zum Vergleichswertverfahren: -5,0%) und für die Grundstücksgröße marktgerecht. Laut Gutachterausschuss / IVD verfügen Doppelhaushälften in mittleren Lagen über rd. 400qm Grundstück; für die Untergröße von 95qm wird hier ein Abschlag von rd. -13.000,- € angesetzt (= (95qm x 578,- €/qm x 25% vom Qm-Baulandpreis).

Die Differenz des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert beträgt rd. -8.000,- € bzw. -1,87% (ohne Sonderwerte/objektspezifische Grundstücksmerkmale).



## Wohnwertverfahren

I. Marktdaten	1. HJ 2025 (€)		Anpassung Stichtag	
Einfacher Wohnwert	30 Pkt.	3.430	0,0 %	3.430 €
Mittlerer Wohnwert	50 Pkt.	4.136	0,0 %	4.136 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	5.087	0,0 %	5.087 €
Sehr guter Wohnwert	85 Pkt.	6.590	0,0 %	6.590 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note	Note	Punkte	Gewicht	Summe	=	3,20
						51,1 Pkt.
<b>1 - Lage</b>	<b>3,45</b>		<b>55,0 %</b>	<b>25,0</b>		
Beliebtheit der Stadtteillage	3,50	4,0	30,0	13,3		
Qualität Nachbarschaft / Straße	4,00	3,0	10,0	3,3		
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8		
<b>2 - Gebäudetyp</b>	<b>3,00</b>		<b>20,0 %</b>	<b>11,1</b>		
Bauart / Repräsentationswert	3,00	5,0	7,50	4,2		
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,00	5,0	5,00	2,8		
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8		
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4		
<b>3 - Ausstattung</b>	<b>2,80</b>		<b>25,0 %</b>	<b>15,0</b>		
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9		
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7		
Sanitärausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7		
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4		
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4		
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4		
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4		
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1		
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie	=	4.136,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)	50 Pkt.	4.136 €
Nächster oberer Wohnwert (2)	65 Pkt.	5.087 €
Punktdifferenz (1 zu 2)	15 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale	+	70,44 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)	=	951 €
Preisdifferenz entspricht je Punkt	951 / 15,00 =	63,40 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	50,00 zu 51,11 =	1,11 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen	+	-207,94 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)		4.206 €
Nutzwert/Aussichts-/Geschosslage/Bautyp	-7,0 % =	-294,45 €
Alter/Modernisierungsgrad gegenüber Bestand	2,5 % =	105,16 €
Wohnfläche	2,5 % =	105,16 €
Grundstücksgröße	-13.000 € =	-123,81 €

**Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)** **3.998,50 €/qm**

<b>Marktpreis / IVD</b>	<b>105,00 qmWF =</b>	<b>420.000 €</b>
-------------------------	----------------------	------------------



## 5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

### Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 418.134,- € erreicht; d.h. die mit 3,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -9.866,- € bzw. -2,31%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=										3,75%
<b>Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)</b>		<b>418.134 €</b>										
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										31.360 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												449.494 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK							
	0,0%	0,0%		18.000 €	17,0%							
Änderungsraten/Jahr			1,50%	1,5%	3,0%							
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			<b>178.144 €</b>		271.350 €							
Eigenkapital			30,00%		134.848 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,90%		12.271 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		6.293 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			314.646 €		239.442 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		18.564 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	18.000	18.270	18.544	18.822	19.105	19.391	19.682	19.977	20.277	20.581		
BWK	-3.060	-3.152	-3.246	-3.344	-3.444	-3.547	-3.654	-3.763	-3.876	-3.993		
Reinertrag	14.940	15.118	15.298	15.478	15.660	15.844	16.028	16.214	16.401	16.588		
- Zinsen	12.271	12.026	11.771	11.506	11.231	10.945	10.647	10.339	10.018	9.685		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	2.669	3.092	3.527	3.973	4.430	4.899	5.381	5.875	6.383	6.904		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	2.669	3.092	3.527	3.973	4.430	4.899	5.381	5.875	6.383	6.904		
- Tilgung	6.293	6.538	6.793	7.058	7.334	7.620	7.917	8.225	8.546	8.880		
Summe	-3.624	-3.446	-3.266	-3.086	-2.904	-2.720	-2.536	-2.350	-2.164	-1.976		
Abzinsung	0,964	0,929	0,895	0,863	0,832	0,802	0,773	0,745	0,718	0,692		
Barwert T0 (B)	-3.493	-3.201	-2.925	-2.663	-2.415	-2.181	-1.960	-1.751	-1.553	-1.367		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					418.134	x	1,1605 =				485.262 €	
II-Exitkosten T10					485.262	x	3,50% =				-16.984 €	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)											-239.442 €	
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					228.836	x	0,692 =				158.359 €	
Investiertes Eigenkapital in T0											-134.848 €	
Summe der Barwerte (B) in T0											-23.510 €	
Nettobarwert (NPV)											0 €	



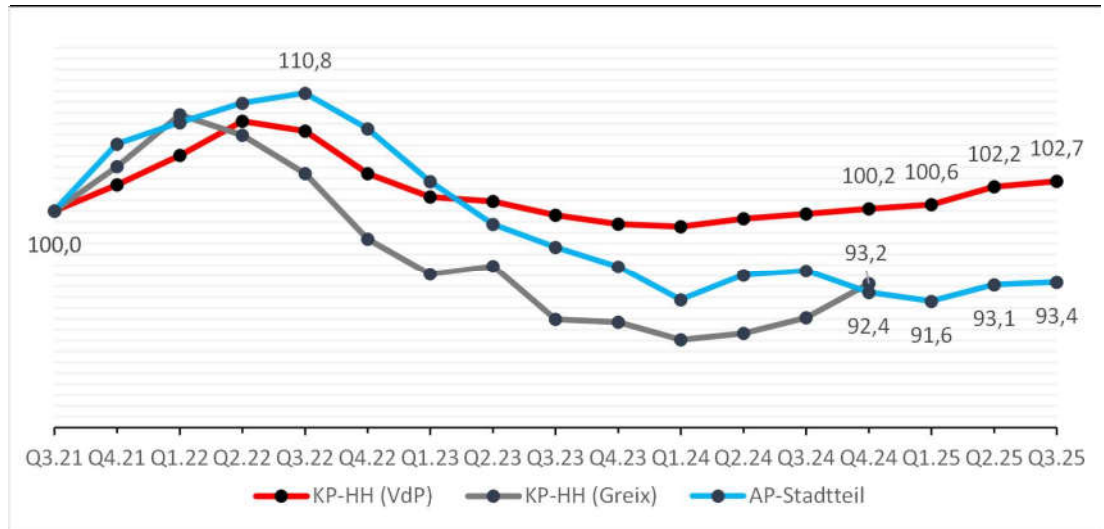
## 5.3 Verkehrswert

### 5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

#### Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der Wohnungsgrundstücksmarkt war zuletzt geprägt von einem rückläufigen Preis-/Nachfrage-trend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2025), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preisanalysen heran [L10].

#### Preisindexreihen



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe seit Q3/23 sowie die Entwicklung der Kauf- bzw. Angebotspreise von Q4/24 > Q3/25 (KP-HH: +2,5% / AP-Stadtteil: +1,0%). Die Daten spiegeln einen Trend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen.

**Verwertung** Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter Wohnlage und verfügt strukturell über einen knapp durchschnittlichen Nutzwert. Positiv für die Verwertbarkeit sind die marktgängige Wohn- bzw. Grundstücksfläche, der Modernisierungsgrad, die Baualtersklasse und das Investitionsvolumen; nachteiliger ist die Dezentralität mit schwächerem Sozialstatus sowie der unbekannte Innenzustand. Dies begrenzt die Nachfrage recht deutlich.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (1.697,- €/qmWF = 41,4%) halte ich keinen Zu-/Abschlag für erforderlich; nach Rundung resultiert 430.000,- € (= 430.000,- € x 1,00).



## 5.3.2 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen in Abteilung II

---

### Vorbemerkung zur Grunddienstbarkeit (Lfd. Nr. 1/1)

Gemäß Abschnitt 2.2.1 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen; im Gutachten wurde zunächst Lastenfreiheit unterstellt. Auftragsgemäß ist das Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für Berechtigte hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die gesetzlichen Regelungen zu Grunddienstbarkeiten sind §1018f. BGB zu entnehmen. Danach kann ein Grundstück zugunsten des Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum am belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht und gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks; eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit (§1090f.) steht im Gegensatz dazu einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zu. Sie entsteht und besteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks; mitunter wird auch ein sog. Herrschervermerk im Grundbuch des begünstigenden Grundstücks eingetragen.

Bei der Wertermittlung ist zwischen dem Vorteil für das herrschende und dem Nachteil für das dienende Grundstück zu unterscheiden. Diese müssen nicht identisch sein. Ein Wertausgleich kann durch eine Rente, die sich z.B. nach der Bodenwertverzinsung der belasteten Fläche richtet, oder durch einen einmaligen Entschädigungsbetrag erfolgen. Die Auswirkungen eines Rechts sind durch Abschläge vom Bodenwert der Belastungsfläche oder (bei stärkeren Auswirkungen des Rechts) des Gesamtgrundstücks zu würdigen.

### Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit (Lfd. Nr. 1/1)

Laut Bewilligungsurkunde vom 22.04.1997 eines Hamburger Notars (UR-Nr. 486/1997 L) wurde die Grunddienstbarkeit zuerst am 04.08.1997 im Grundbuch von Blatt 9388 ein- bzw. bei Aufteilung auf die Blätter 10075 bis 10089 am 27.05.1998 übertragen. Eine Belastungsunterlage / Flurkarte ist der Bewilligung beigelegt. Sinngemäßer Wortlaut der Urkunde:

Die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 3907+3908 eingetragenen Wohnungseigentume, sind berechtigt zur gärtnerischen Nutzung und Einfriedung von zwei Teilflächen des heutigen Flurstücks 6139.

Die Belastungsflächen betreffen das Flurstück 6139 mit einer Größe von 344qm (= laut Urkunde Teilfläche 1 = 67qm + Teilfläche 2 = 277qm). Sie befinden sich im östlichen Grenzbereich des Bewertungsgrundstücks und entsprechen einem Anteil von rd. 7,4% des Gesamtflurstücks.



Die Belastungsflächen dienen vermutlich ausschließlich der privaten Nutzung für oben genannte Wohnungseigentümer auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 5941), das mit insgesamt 1 Einzel- und 4 Doppelhäusern bzw. 5 Wohneinheit bebaut ist.



Belastungsunterlage (vor Neubebauung des Bewertungsgrundstücks; Norden oben) © FHH, LGV

Die Wertminderung wird in Abhängigkeit von der Art der Grundstücksnutzung und dem Grad der Beeinträchtigung bemessen. Der Abschlag ist umso höher, je zentraler bzw. größer die Belastungsfläche auf dem Grundstück liegt. Meist beträgt die Minderung zwischen 5,0–70,0% des Werts der Belastungsfläche; mitunter jedoch auch deutlich höher [L2].

Für das Bewertungsgrundstück resultiert ein deutlicher Werteeinfluss aus dem Recht Nr. 1/1. Die Belastungsfläche liegt tw. außerhalb des bebaubaren Bereichs bzw. im Grenzabstand und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine wesentliche bauliche Minderausnutzung ergibt sich zukünftig nicht. Jedoch ist im Fall einer Neubebauung die Verteilung von Baukörpern und Erschließung erschwert. Bei einer mutmaßlich i.W. mäßigen Inanspruchnahme der Flächen werden aufgrund ihrer Größe und Distanz zu Wohngebäuden zeitweilig Störfaktoren für die Privatsphäre erwartet.

Ich halte für dauerhafte Nutzungsbeschränkungen einen Abschlag von -60% auf den Bodenwert der Belastungsfläche für angemessen. Es wird unterstellt, dass keine unüblichen Unterhaltungsverpflichtungen bestehen; Wertvorteile durch Renten-/Entschädigungszahlungen sind mir nicht bekannt bzw. mitgeteilt worden. Ausgehend vom unbelasteten Bodenwert des Gesamtgrundstücks (> rd. 363,- €/qm bei 4.627qm und Einzelhausbebauung) resultiert:

Bodenwert, unbelastete Teilfläche (344qm x 363 €/qm)	124.872,00 €
Wertminderung (-60%)	-74.923,20 €
Barwert der Unterhaltungsverpflichtung/Entschädigungszahlung	+/- 0,00 €
<b>Summe</b>	<b>-74.923,20 €</b>
Miteigentumsanteil (1/15)	-4.994,88 €

**Anteilige Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit Nr. 1/1, gerundet -5.000,- €**



### 5.3.3 Zusammenfassung

---

#### Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sowie auf seinen Marktbezug plausibilisiert. Insgesamt halte ich das Verfahrensergebnis (430.000,- €) für marktgerecht.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind Ausbau und Zustand des Bewertungsobjekts unbekannt (> v.a. Raumboflächen, Innentüren, Treppen, Heizung, Installationen und Sanitärräume). Unter Würdigung vorliegender Informationen wird ein Abschlag von -30.000,- € angesetzt; dies entspricht rd. 7,0% bzw. 286,- €/qmWF. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, o.g. Unsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen. Hinweise für weitere Anpassungen liegen mir nicht vor.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Alt-Rahlstedt / Blatt 10080 eingetragenen Wohnungseigentums, belegen „Grunewaldstraße 55 in 22149 Hamburg-Rahlstedt“, nach äußerem Anschein und zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 gerundet auf:

**400.000,- EURO** (Verkehrswert; unterstellt unbelastet inkl. Risikoabschlag)

---

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 16.01.2026



---

Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie  
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023**

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

**Sonstiges.** Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

**[L1].** Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

**[L2].** Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

**[L3].** GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

**[L4].** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

**[L5a / 5b].** Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

**[L6].** Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

**[L7].** LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

**[L8].** IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

**[L9].** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

**[L10].** Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



## 7. Verzeichnis der Anlagen

### Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 15
Anlage 7.1	Unterlagen / Öffentliche Register	Seite 16

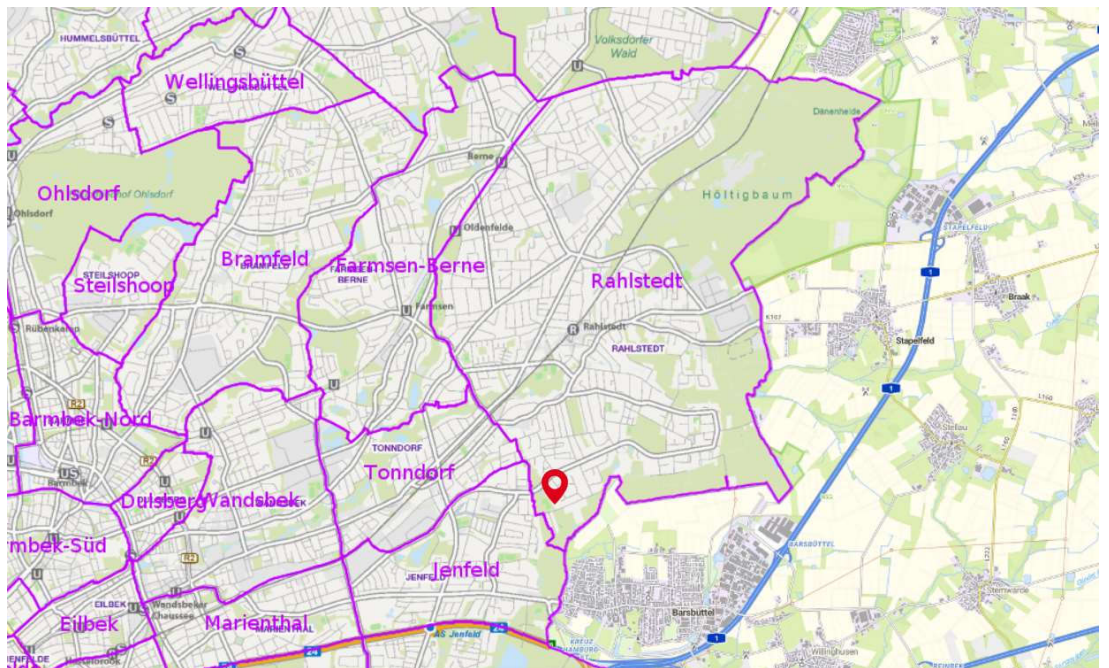
---

Gesamtseiten: 16

### Anmerkung

Vorliegende Bau- und Lagepläne können von der örtlichen Situation abweichen; ggfs. sind sie nur schematisch korrigiert. Die Abbildung von Fotos privater Innenräume und nicht von öffentlichen Straßen/Wegen aus einsehbaren Grundstücksteilen des Bewertungsobjekts erfordert eine Zustimmung durch Eigentümer; ggfs. wurde diese nicht erteilt. Die Anlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder anderweitig verwendet werden.





## Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).

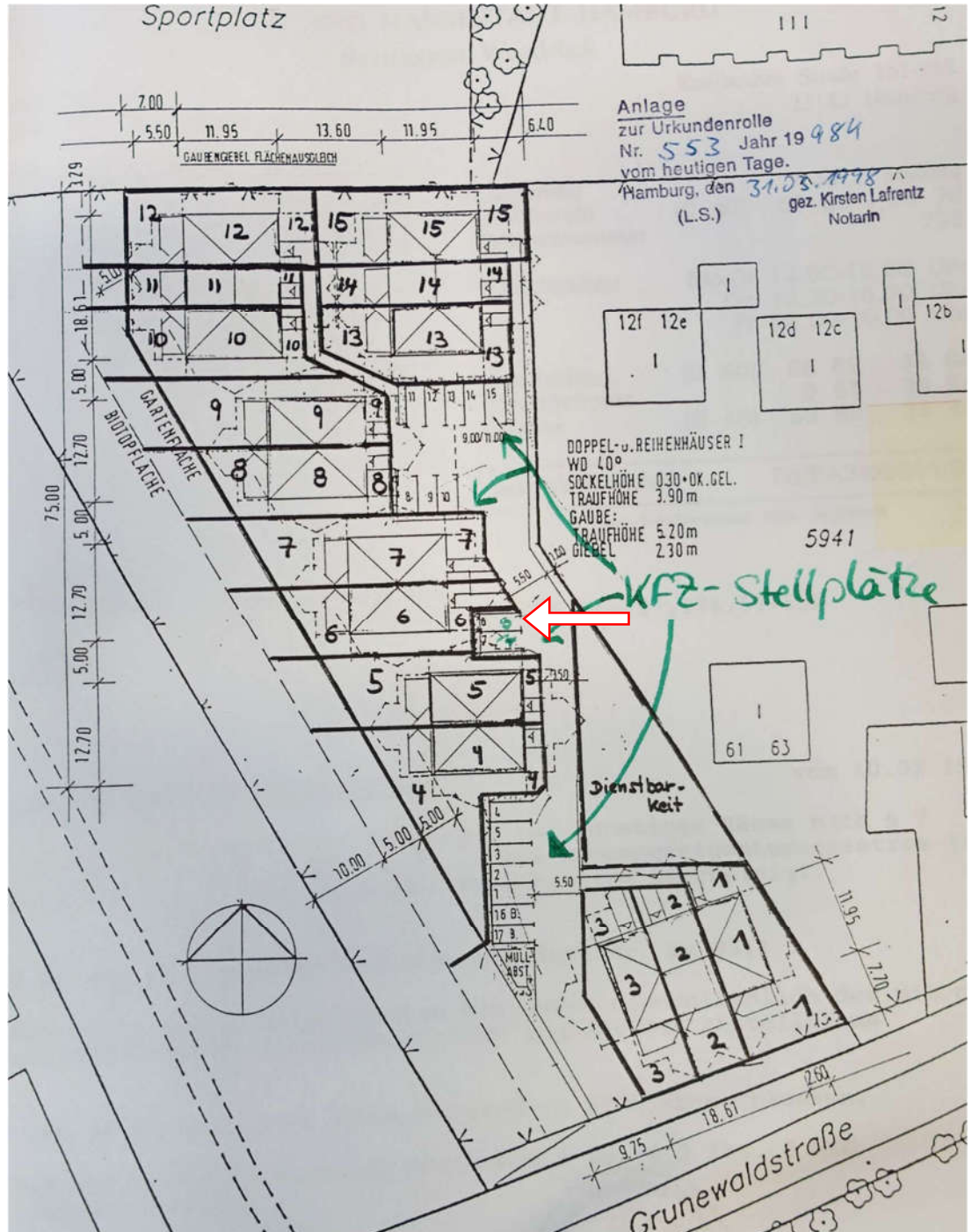




■ | Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; ALKIS-Layer: 70%); hier ohne Maßstab

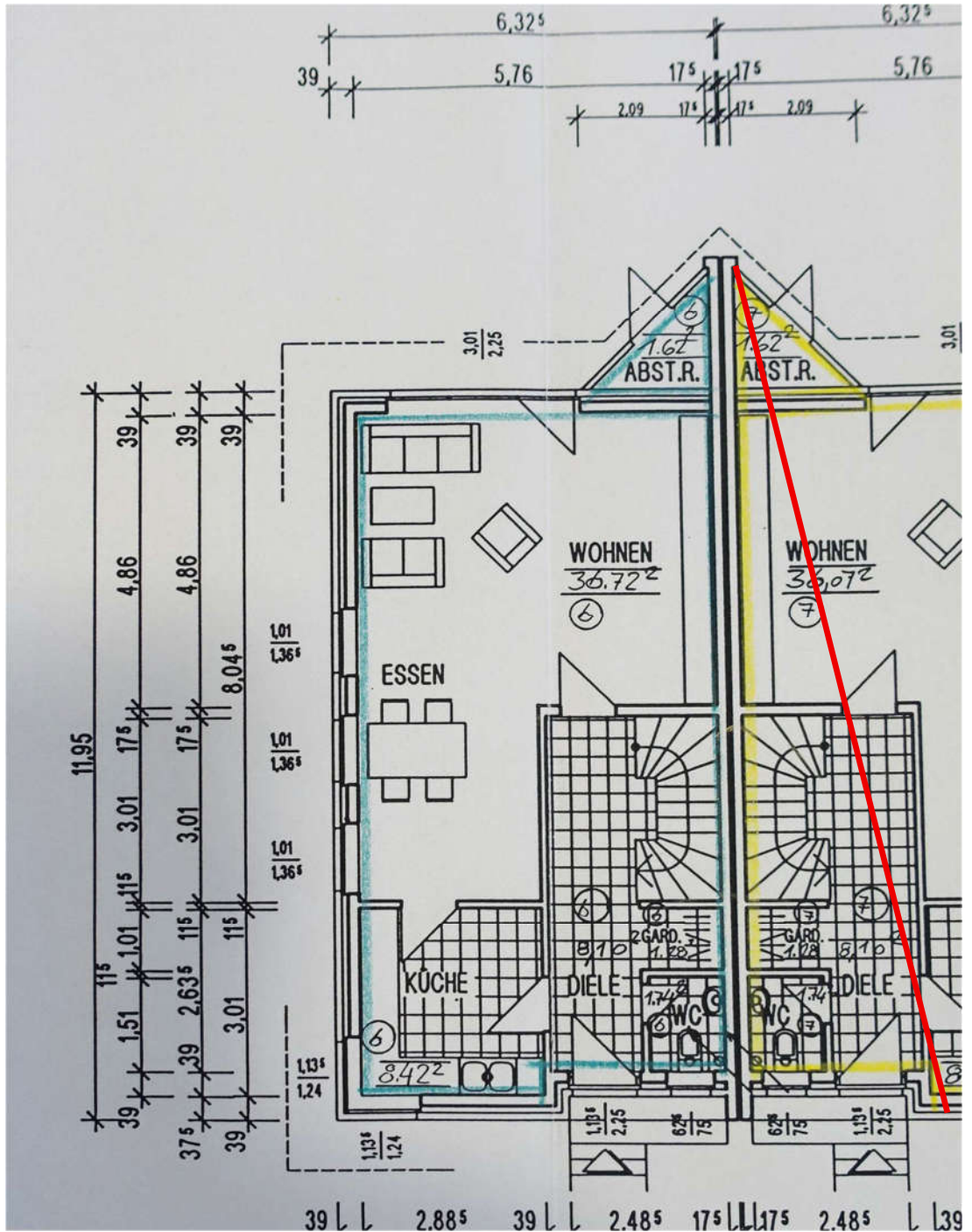




**Lageplan zur Teilungserklärung / Sondernutzungsrechte**

(Planstand 1998 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)





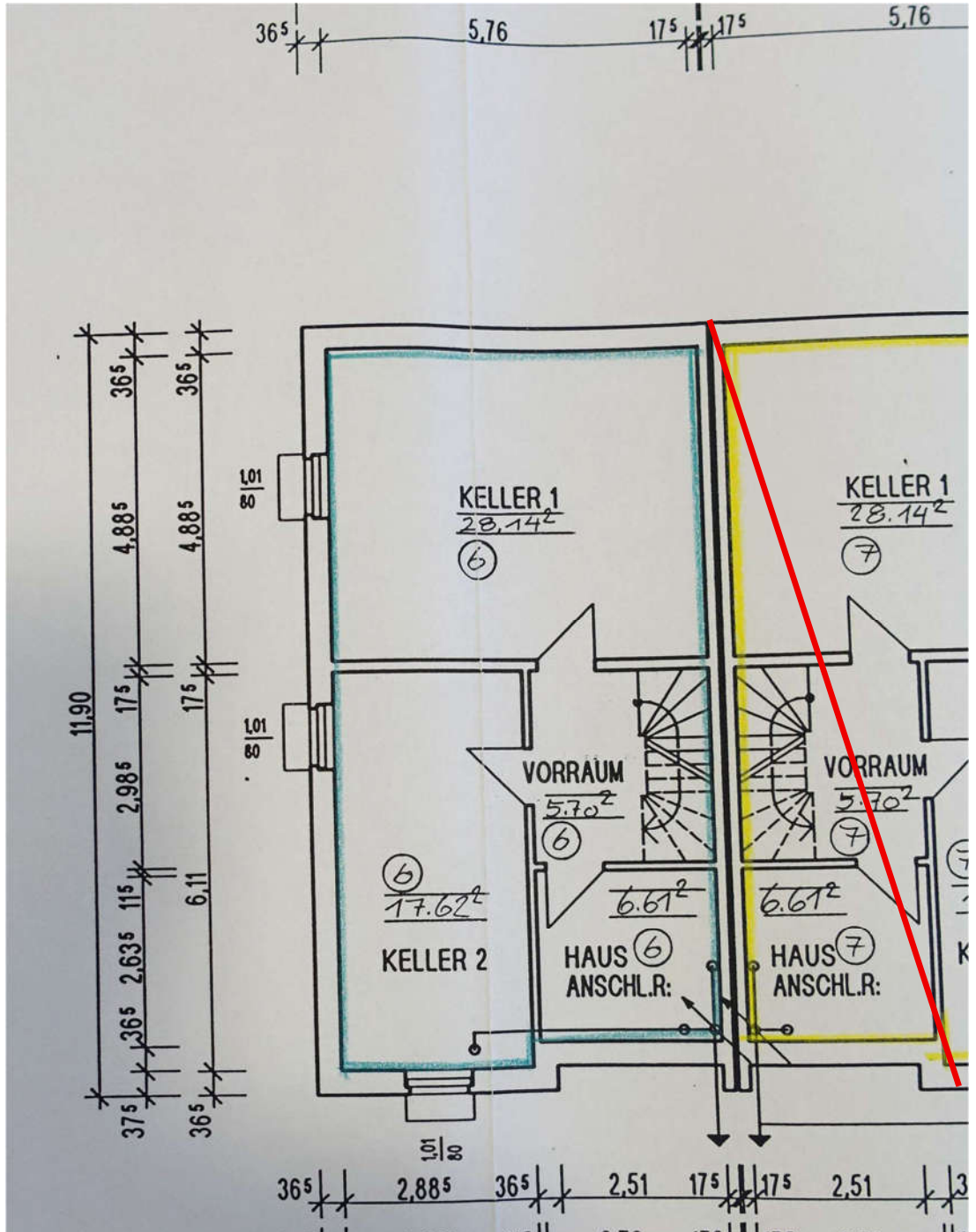
**Erdgeschoss**

(Planstand 1997 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)





## Bau-/Aufteilungspläne

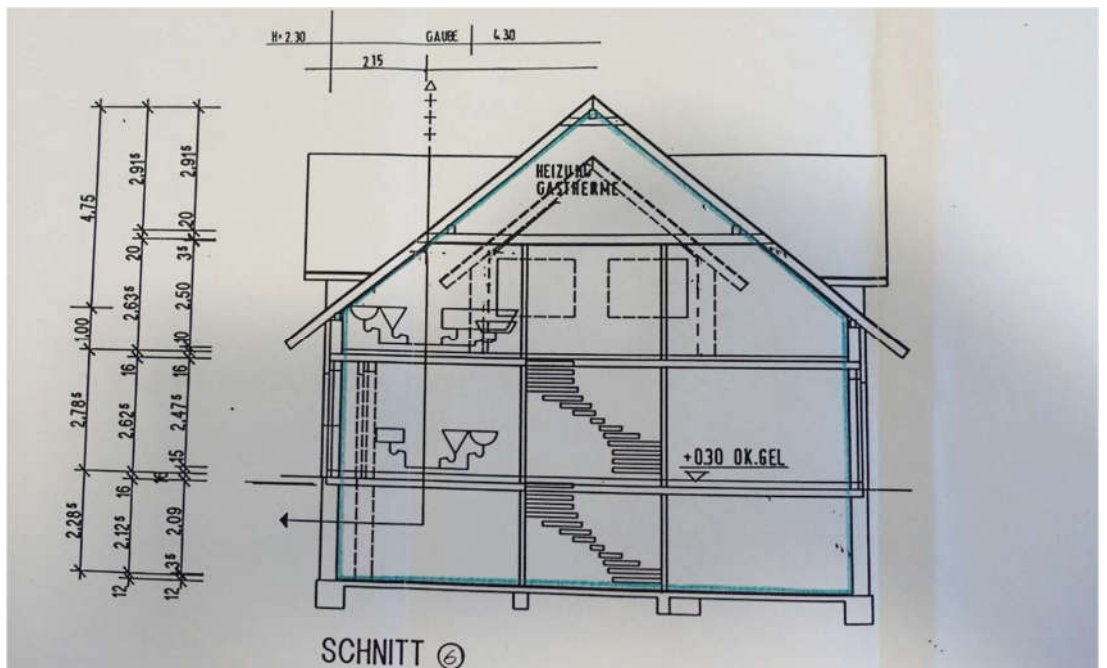


### Kellergeschoss

(Planstand 1997 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne



## Fassadenansichten / Querschnitt

(Planstand 1997 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



## Flächen/Plausibilisierung

## Anlage 3.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

	<b>Wohnfläche, ca.</b>				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
<b>G55</b>							
<b>EG</b>							
Wohn-/EssZi ca.	5,76	x 4,86	+ 2,89	x 3,19	= 37,18	x 0,97	= 36,07
Küche ca.	2,89	x 3,01			= 8,68	x 0,97	= 8,42
Diele ca.	1,45	x 5,76			= 8,35	x 0,97	= 8,10
WC ca.	1,19	x 1,51			= 1,80	x 0,97	= 1,74
Gardrobe ca.	1,31	x 1,01			= 1,32	x 0,97	= 1,28
					( 57,33 )		( 55,61 )
<b>OG</b>							
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
					( 0,00 )		( 0,00 )
<b>DG</b>							
Schlafen ca.	12,81	x 1,00			= 12,81	x 1,00	= 12,81
Kind 1 ca.	12,38	x 1,00			= 12,38	x 1,00	= 12,38
Kind 2 ca.	12,05	x 1,00			= 12,05	x 1,00	= 12,05
Bad ca.	7,73	x 1,00			= 7,73	x 1,00	= 7,73
Flur ca.	4,70	x 1,00			= 4,70	x 1,00	= 4,70
					( 49,67 )		( 49,67 )
<b>Sonstiges</b>							
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
					( 0,00 )		( 0,00 )
							= <b>105,3</b>

	<b>Nutzfläche, ca.</b>				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
<b>KG</b>							
R1+2 ca.	4,89	x 5,76	+ 2,89	x 6,11	= 45,76	x 1,00	= 45,76
R3 (HAR) ca.	2,76	x 2,64			= 7,27	x 1,00	= 7,27
Flur ca.	2,99	x 1,91			= 5,70	x 1,00	= 5,70
<b>Anbau EG</b>							
AbstR ca.	1,62	x 1,00			= 1,62	x 1,00	= 1,62
<b>Spitzboden</b>							
R1 ca.	9,12	x 1,00			= 9,12	x 0,50	= 4,56
					( 69,48 )		( 64,92 )
<b>Sonstiges</b>							
Gartenhaus ca.	20,00	x 0,85			= 17,00	x 1,00	= 17,00
					( 17,00 )		( 17,00 )
							= <b>81,9</b>

### Zusammenstellung

Gesamt							
WF (Wohnhaus), rd.					<b>56,3%</b>	=	<b>105,30</b>
NF (Wohnhaus), rd.					<b>34,7%</b>	=	<b>64,90</b>
NF (Nebengebäude) rd.					<b>9,1%</b>	=	<b>17,00</b>
<b>Summe</b>					<b>100,0%</b>		<b>187,20</b>
Hauptgebäude							
EG					32,7%	=	55,60
OG					0,0%	=	0,00
DG					29,2%	=	49,70
Sonstiges					0,0%	=	0,00
NF Keller (ohne Nebengebäude)					38,1%	=	64,90
<b>Flächenanteile Wohnhaus, rd.</b>					<b>100,0%</b>	=	<b>170,20</b>



## Baukennzahlen

## Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

				Grund-	Nutz-		
<b>G49-59 (Voll-)Geschossfläche (GF)</b>				fläche	faktor	GF in qm	
EG RH	ca.	18,61	x 11,95 x 3,00	= 667,17	x 1,00	=	667,17
EG DH	ca.	12,70	x 11,95 x 3,00	= 455,30	x 1,00	=	455,30
1.OG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Abzug	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				( 1.122,46 )			( 1.122,46 )
<b>Sonstiges</b>				NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG			
DG RH	ca.	14,31	x 7,65 x 3,00	= 328,41	x 1,00	=	328,41
DG DH	ca.	8,40	x 7,65 x 3,00	= 192,78	x 1,00	=	192,78
(+ Giebel DG)	ca.	37,84	x 1,00 + 30,27 x 1,00	= 68,11	x 1,00	=	68,11
(- H<1,25m DG)	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
KG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Abzug	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				( 589,30 )			( 589,30 )
						=	<b>1.711,77</b>

Gebäude	<b>Grundfläche (GR)</b>	GR in qm
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben; ohne Anlagen i.S.v. §§14, 19, 21a BauNVO)	= <b>1122,46</b>

				Grund-	Nutz-		
<b>G55 / SE6 Bruttogrundfläche (BGF)</b>				fläche	faktor	BGF in qm	
EG	ca.	6,33	x 11,95 - 0,37 x 2,51	= 74,67	x 1,00	=	74,67
EG Anbau	ca.	2,18	x 1,00	= 2,18	x 1,00	=	2,18
OG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
KG	ca.	6,30	x 11,90 - 0,37 x 2,51	= 74,05	x 1,00	=	74,05
DG	ca.	6,33	x 11,95	= 75,58	x 1,00	=	75,58
(+ Giebel DG)	ca.	0,42	x 8,24	= 3,46	x 1,00	=	3,46
(- H<1,25m DG)	ca.	0,42	x 24,60	= -10,33	x 1,00	=	-10,33
SB (H>1,50m)	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Abzug	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				( 219,61 )			( 219,61 )
<b>Sonstige</b>				(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)			
Gartenhaus	ca.	20,00	x 1,00	= 20,00	x 0,00	=	0,00
				( 20,00 )			( 0,00 )
						=	<b>219,61</b>

### Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	= 1.711,8 / 4.627	= <b>0,37</b>
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 1122,5 / 4.627	= <b>0,24</b>



# Ausstattungsstandard

# Anlage 4.1

(Hinweis: Der Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der Bauteilqualitäten nach fiktiven Investitionen)

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
<b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	<b>0,50</b>		<b>0,50</b>	
<b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glastach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
	<b>0,50</b>		<b>0,50</b>	
<b>Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rolläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		<b>1,00</b>		
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	<b>1,00</b>			
<b>Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		<b>1,00</b>		
<b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		<b>1,00</b>		
<b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		<b>1,00</b>		
<b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Solar-kollektoren für WW, zus. Kaminanschluss	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybrid-system, aufw. Kamine
		<b>1,00</b>		
<b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung, keine FI-Schalter, Leitungen tw. auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung. Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung, Zähler-schrank ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk-und Aufzugstechnik
		<b>1,00</b>		
<b>0,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>51,00%</b>	<b>19,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	30,0%	x 2,00 =	0,6
	Standardstufe 3	51,0%	x 3,00 =	1,5
	Standardstufe 4	19,0%	x 4,00 =	0,8
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>		<b>=</b>	<b>2,89</b>



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser  
 Gebäudetypologi Doppel-/Reihenendhäuser  
 NHK-Typ-Nr. 2.01 (EG, DG mit Ausbau, mit KG)

Grundwert 2010 / BGF	615 €/qm	685 €/qm	785 €/qm	945 €/qm	1.180 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%		0,50 78,78 €		0,50 108,68 €		187,45 €/qm	
Dach 15%		0,50 51,38 €		0,50 70,88 €		122,25 €/qm	
Fenster 11%			1,00 86,35 €			86,35 €/qm	
I.-Wände 11%		1,00 75,35 €				75,35 €/qm	
Decken 11%			1,00 86,35 €			86,35 €/qm	
Fußböden 5%			1,00 39,25 €			39,25 €/qm	
Sanitär 9%			1,00 70,65 €			70,65 €/qm	
Heizung 9%			1,00 70,65 €			70,65 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00 47,10 €			47,10 €/qm	
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>						<b>785,40 €/qm</b>	
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau		x	1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>						<b>1.374,45 €/qm</b>	
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 25}}{2010} = \frac{187,20}{100,00} =$				x	1,872
	<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>						<b>2.573,0 €/qm</b>





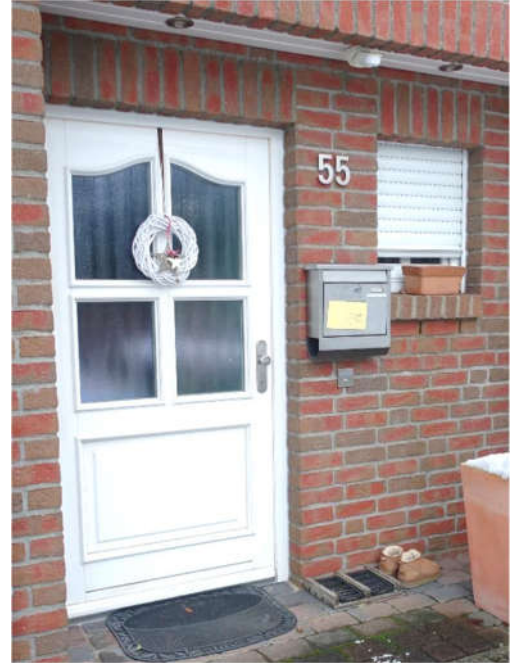
■ | Straßenraum Grunewaldstraße / Wohnstraße





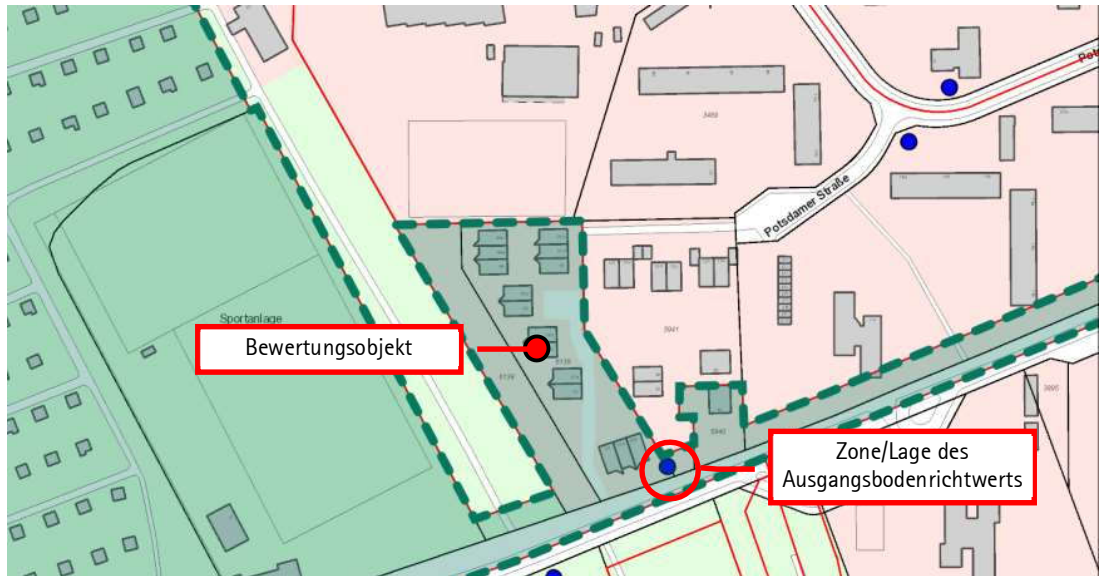
■ | Eingangsfassade / Südseite





■ Eingangssituation / Dachdetails





**Bodenrichtwertnummer: 01167610**

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	900
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	554,39 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte
Lage zur Straße	H Hinterlage (in 2. Reihe durch Wegerecht erschlossen)
Grundstücksfläche	221
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	708,4 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Grunewaldstraße 59b
PLZ, Gemeinde	22149 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74035
Baublock	526245

**Ausgangsbodenrichtwert „Grunewaldstraße (EFH/DHH)“**

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)





Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Dipl.-Ing. Steven Meyer  
Architektur . Denkmalpflege . Immobilienbewertung  
Claudiusstraße 118  
22043 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Adolphsplatz 3-5  
D - 20457 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23  
Telefax 040 - 4279 23  
Ansprechpartnerin:  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de  
**Az.: 632/4 AR 10080W**  
Hamburg, 10.11.2025

Ihre Anfrage vom 03.11.2025 zum Aktenzeichen: 771 K 27/25

B e s c h e i n i g u n g  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Grunewaldstraße 49, 49A, 49B, 51, 51A, 51B, 53, 53A, 55, 55A,  
57, 57A, 59, 59A, 59B  
Grundbuch: Alt-Rahlstedt  
Blatt: 10075-10089W  
Flurstück: 6139

Erschließungsbeiträge

Die Straße Grunewaldstraße ist auf dem Abschnitt von Lehmkoppel ausschl. bis Kehre bei Hausnummer 72 ausschl. noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor einem Teil der Front zur Grunewaldstraße liegt ein Schmutzwassersiel. Bei Verlängerung des Sieles sind Sielbaubeiträge für das Schmutzwassersiel nicht mehr zu erheben, da diese bereits durch Regelungen in einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag für das Flurstück 6139 abgegolten worden sind.

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

**Auszug / Auskunft Anliegerbescheinigung**

(Quelle: Bezirksverwaltung)

