

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück
Henseweg 21 c
Mittelreihenhaus mit Garage
in 22359 Hamburg Bergstedt

zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026



Geschäfts-Nr.:	802 K 39/25
Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 802 Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek, Gemarkung: Bergstedt
Grundbuch von:	Bergstedt, Blatt 2654
Flurstücke:	1887; Größe 180 m ² (Mittelreihenhausgrundstück) und 1/8 am Flurstück 1930, Größe 20 m ² (Müllboxengrundstück) und 1/71 am Flurstück 1707, Größe 2709 m ² (Garagengrundstück)
Beschluss vom:	02.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2026
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Eigentümer, , Hauke Kruse.
Verkehrswert:	€ 400.000; in Worten: Vierhunderttausend.
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 60 Seiten, Anlagenverzeichnis und Anlagen mit insgesamt 31 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	2
3. Standort und Lage	3
3.1 Allgemeine Lagekriterien	3
3.2 Wohnlage	4
4. Zustand der Erschließung	5
5. Grundstück	6
6. Rechtliche Gegebenheiten	7
6.1 Grundbuch	7
6.2 Baulasten	8
6.3 Bauleitplanung	9
6.4 Mietverhältnis	9
6.5 Mietpreisbindung	9
6.6 Denkmalschutz	9
7. Baubeschreibung	10
7.1 Art und Baujahr	10
7.2 Bautechnische Beschreibung	10
7.3 Außenanlagen	14
8. Instandhaltungszustand	14
8.1 Zustand am Bewertungsstichtag	16
9. Bauzahlen	22
9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	22
9.2 Geschossfläche	22
9.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	22
9.4 Bruttogrundfläche	23
9.5 Wohnfläche	24
10. Bewirtschaftungskosten	26
11. Bodenwert	26
11.1 Vorbemerkung	26
11.2 Vergleichswertverfahren	27
11.3 Bodenrichtwerte	27
11.1 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten	28
12. Sachwert	30
12.1 Normalherstellungskosten	30
12.2 Wertminderung wegen Alters	33
12.3 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	35
12.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände/Drittverwendungsfähigkeit	35
13. Ermittlung des Sachwertes	36
14. Ertragswert	37
14.1 Ertragswertverfahren	37
14.2 Vorbemerkung	37
14.3 Ertragsverhältnisse	38
14.4 Rohertrag	38

14.4.1	Betriebskostensituation	38
14.4.2	Mietansatz	38
14.5	Bewirtschaftungskosten	39
14.5.1	Betriebskosten	39
14.5.2	Instandhaltungskosten	39
14.5.3	Verwaltungskosten	40
14.5.4	Mietausfallwagnis	40
14.6	Liegenschaftszinssatz	40
14.7	Restnutzungsdauer	44
14.8	Ermittlung des Ertragswertes	45
15.	Wert der Garage	46
16.	Vergleichswerte	48
16.1	Mittelbarer Vergleichswert	48
16.2	Vergleichsfaktorverfahren	49
17.	Zusammenfassende Übersicht	54
17.1	Wichtige Bewertungsparameter	54
17.2	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen	54
18.	Verkehrswert	55
19.	Gesonderte Werte für die einzelnen Bewertungsgegenstände	59
20.	Verzeichnis der Anlagen	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 02.01.2026 bin ich mit der Bewertung des Objekts „Henseweg 21 c, Mittelreihenhaus in 22359 Hamburg“ beauftragt worden. Mit Schreiben vom 07.01.2026 habe ich den Auftrag bestätigt.

Mit Schreiben vom 19.01.2026 habe ich die betreibende Gläubigerin sowie den Schuldner (über dessen Betreuer) zur Ortsbesichtigung am 26.02.2026 um 10:15 Uhr geladen. Weiterhin habe ich den Schuldner über dessen Betreuer um Bereitstellung/Zusendung von Bewertungsunterlagen gebeten, diese habe ich jedoch nicht erhalten. Die im Anhang zu diesem Gutachten beigefügten Unterlagen stammen aus der Bauakte, bzw. von verschiedenen Behörden. Die Bauakte habe ich am 05.03.2026 im zuständigen Fachamt Bauprüfung eingesehen.

Am 26.02.2026 habe ich das Objekt zusammen mit dem Eigentümer sowie meiner Mitarbeiterin besichtigt.

Der Veröffentlichung von Innenraumfotos wurden seitens des im Haus wohnenden Eigentümers nicht zugestimmt. Somit sind im Anhang zu diesem Gutachten nur Außenfotos vorhanden.

Auftragsgemäß ist der Wert des Reihenhausgrundstückes zu ermitteln. Zusätzlich bin ich vom Gericht gebeten worden, rechnerische Werte für die Miteigentumsanteile von 1/8 am Flurstück 1930 und 1/71 am Flurstück 1707 zu schätzen. Hierbei handelt es sich beim Flurstück 1930 um eine 20 m² große Fläche im Bereich der Straße. Das ist vermutlich ein Müllboxengrundstück.

Das Flurstück 1707 hat eine Größe von 2.709 m² und ist mit mehreren Garagenzeilen bebaut. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage innerhalb dieser Zeile. Im ersten Schritt wird der Verkehrswert des Mittelreihenhauses inklusive Garage und Anteil am Müllboxengrundstück ermittelt. Die geforderte Aufteilung auf drei Werte erfolgt am Ende dieses Gutachtens in einem kleinen gesonderten Abschnitt. In der zusammenfassenden Kurzbeschreibung am Anfang des Gutachtens finden sich die ermittelten Ergebnisse.

Für die Bodenwertermittlung wird hier nur das eigentliche Mittelreihenhausgrundstück betrachtet. Die Garage wird durch einen Zuschlag pauschal bewertet. Der Anteil am Müllboxengrundstück ist nicht spürbar wertrelevant.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Es handelt sich um die Bewertung des bebauten Grundstücks Henseweg 21 c in 22359 Hamburg-Bergstedt. Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Bergstedt, Blatt 2654. Es besteht aus dem 180 m² großen Flurstück Nr. 1887 der Gemarkung Bergstedt und ist bebaut mit einem älteren Mittelreihenhaus. Weiterhin gehören ein Miteigentumsanteil von 1/8 an einem 20 Quadratmeter großen Müllboxengrundstück sowie ein Miteigentumsanteil von 1/71 an einem 2.709 Quadratmeter großen Garagengrundstück mit zum Bewertungsobjekt.

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude (Mittelreihenhaus) mit Keller und flach geneigtem Satteldach. Vorhanden ist ein Vollkeller. Baujahr des Hauses 1966.

Vorhanden sind Flurflächen im Erd- und Obergeschoss, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer und Windfang im Erdgeschoss. Es gibt Bad/WC und drei weitere Zimmer im Obergeschoss, von denen eines etwas kleiner als 10 m² ist. Die Ausstattung ist älter und etwas unterdurchschnittlich.

Wohnfläche nach Aufmaß insgesamt 103,78 m². Hierbei wurde der Balkon im Obergeschoss zur Hälfte berücksichtigt. Beheizung über Fernwärme, zentrale Warmwasserversorgung. Vorhanden ist hierfür ein Warmwasserspeicher im Keller.

Das Haus hat überwiegend isolierverglaste und alte Holzfenster. Ein isolierverglastes Kunststofffenster ist neuer. Das bebaute Grundstück wurde am Tage der Besichtigung vom Eigentümer bewohnt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor.

Das Objekt befindet sich baulich in einem unterdurchschnittlichen Zustand in Hinblick auf das Ursprungsbaujahr des Hauses. Es besteht erheblicher und baujahrstypischer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Nicht besichtigt werden konnte der Dachbodenbereich des Hauses. Zum Haus gehört eine Einzelgarage, die in einer Garagenzeile südlich vom Reihenhaus liegt. Verkehrswert des Mittelreihenhauses einschließlich der Garage € 400.000¹. Aufgrund der fehlenden Zustimmung des Eigentümers konnten dem Gutachten keine Innenraumbilder beigelegt werden. Der auftragsgemäß zu ermittelnde Wert des Miteigentumsanteils von 1/8 am Flurstück 1930 beträgt € 156. Für den Miteigentumsanteil von 1/71 am Flurstück 1707 beträgt der Wert € 15.000.

Ohne den Anteil vom 1/71 am Flurstück 1707 beträgt somit der Verkehrswert des Mittelreihenhauses auf dem Flurstück 1887 € 400.000 - € 15.000 = € 385.000. Der Wert des Miteigentumsanteils von 1/8 am Flurstück 1930 führt zu keiner Wertreduzierung, weil er so gering ist, dass die Differenz in der Rundung untergeht.

¹ In Worten: Vierhunderttausend.

3. Standort und Lage

3.1 Allgemeine Lagekriterien

Das bebaute Grundstück liegt im Stadtteil „Bergstedt“, im nordöstlichen Randbereich der Hansestadt Hamburg, rund 20 km von der Hamburger Innenstadt entfernt. Bergstedt hat rund 11.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg Wandsbek. Es handelt sich hier um eine Randlage im Osten von Bergstedt. Unweit östlich liegt der Hamburger Stadtteil Volksdorf bzw. befindet sich die Gemeinde Ahrensburg in Schleswig-Holstein.

Der Henseweg ist eine Anliegerstraße, die vom Volksdorfer Damm abzweigt und dann rund 500 m in nördlicher Richtung verläuft. Am Ende trifft der Henseweg auf den Volksdorfer Grenzweg.

Das zu bewertende Grundstück liegt in etwa im mittleren Bereich des Henseweges auf der westlichen Straßenseite. Der Henseweg ist asphaltiert und hat auf beiden Seiten befestigte Gehwege. Parkmöglichkeiten stehen im Seitenstreifenbereich zur Verfügung. Das Parkplatzangebot kann in etwa als durchschnittlich bezeichnet werden. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Fertiggarage in einer Garagenzeile. Diese liegt rund 200 m Fußweg vom Haus entfernt.

Das hier zu bewertende Mittelreihenhaus liegt rund 50 m zurückversetzt vom Henseweg in einer Reihenhauszeile mit fünf Häusern, dort als drittes Haus. Im Straßenfrontbereich stehen drei weitere Reihenhäuser. Die Reihenhauszeile ist über einen Wohnweg zu erreichen. Vom Garten hinter dem Haus gibt es einen Ausgang zu einem weiteren Wohnweg. Somit kann der Garten erreicht werden, ohne das Haus zu durchqueren. Auf der Rückseite gibt es zudem eine Kelleraußentreppe.

Es handelt sich um eine reine Wohngegend mit etwas überdurchschnittlicher Durchgrünung. Großzügige Grünanlagen liegen unweit östlich. Hier gibt es auch den Bachlauf der Lohbek mit Teichanlagen. Direkt westlich liegt zudem zwischen der Stadtteilschule Bergstadt und dem Bewertungsgrundstück eine Grünanlage.

Die Schule bzw. der Sportplatz liegen rund 250 m entfernt, es ist mit üblichem Lärm durch spielende Kinder zu rechnen.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Reihenhäusern. Östlich befinden sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie auch einige Zeilen mit Reihenhäusern.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können in rund 500 bis 1.500 m Entfernung im Bereich des Bergstedter Marktes bzw. bei der U-Bahnstation Hoisdüppel getätigt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten

gibt es beim Saseler Markt (4 km) bzw. im Zentrum von Volksdorf, in rund 3,5 km Entfernung. Ahrensburg liegt etwa 7 km entfernt. In rund acht Minuten Fußwegentfernung ist in der Straße Stüffeleck die Bushaltestelle der Linie 174 zu erreichen.

Mit dieser beträgt die Fahrtzeit bis zum Bahnhof Volksdorf rund sechs Minuten. Vom Bahnhof Volksdorf ist mit der Linie U 1 der Hamburger Hauptbahnhof in rund 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Der Bahnhof Hoisdüttel liegt rund 900 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Ohne Bus ist dies die beste Verbindung.

Schulen, Sportstätten und Kindergärten sind im Nahkreis erreichbar.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 40 bis 60 Minuten in die rund 20 km entfernte Innenstadt.

Attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Nachbarschaft vorhanden. Beliebte Ausflugslokale und vielfältige Sportmöglichkeiten sind weitere positive Aspekte der Lage.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Ahrensburg) beträgt rund 11 km. Die Anschlussstelle Stapelfeld liegt ebenfalls rund 11 km entfernt. Die A 7 ist an der Anschlussstelle Schnelsen Nord in rund 14 km Entfernung erreichbar. Der Horner Kreisel mit Anschluss an die A 24 liegt rund 13 km entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Fernstraßennetz sind für ein weit entferntes Stadtrandgebiet als etwas unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die üblichen Arbeitsplatzschwerpunkte in der Innenstadt liegen schon recht weit entfernt. Auch die infrastrukturelle Versorgung ist leicht unterdurchschnittlich.

3.2 Wohnlage

Bergstedt ist ein Hamburger Stadtteil mit einem etwas überdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Bereiche mit Einfamilienhausbebauung.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von gut 110 m² befinden sich rund 60 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierzu zählen auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Bei der Straße Henseweg handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil.

Positiv wird die Wohnlage geprägt durch eine attraktive Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten in unmittelbarer Nähe. Etwas nachteilig ist die eher einfache Siedlungsbebauung aus den 60-er Jahren mit einer einfachen Zweckarchitektur.

Rund 2.200 m nordwestlich verläuft die Einfugschneise zum Hamburger Flughafen Fuhlsbüttel (Helmut Schmidt Airport). Durch die große Entfernung sind hier vermutlich keine störenden Fluggeräusche vorhanden. Aufgrund der Entfernung von über 10 km bis zur Landebahn haben hier die startenden und landenden Flugzeuge auch eine verhältnismäßig große Flughöhe, die sich geräuschkindernd auswirkt.

Die Straße Henseweg ist im Wohnlagenverzeichnis der Hansestadt Hamburg als normale Wohnlage eingestuft.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage mit etwas unterdurchschnittlichen Immissionseinwirkungen.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich bei der hier vorhandenen Lage um eine mittlere Wohnlage. Diese Einstufung anhand des Bodenpreisniveaus von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

4. Zustand der Erschließung

Die Straße Henseweg sowie die Wohnwege bei Haus-Nummern 19c/23a sowie 15c/19a und bei Haus-Nr. 11a/Flurstück 1701 sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Vor den Fronten zur Straße Henseweg sowie zum Wohnweg bei Haus-Nummer 19c/23a liegt jeweils ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor den Fronten zu den Wohnwegen bei Haus-Nrn. 15c/19a sowie bei Haus-Nr. 11a/Flurstück 1707 liegt jeweils ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können jeweils noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

5. Grundstück

Das Mittelreihenhausgrundstück hat die Flurstücksnummer 1887 der Gemarkung Bergstedt mit Größen von 180 m². Es handelt sich beim Grundstück Henseweg 21 c um ein in etwa rechteckig geschnittenes Grundstück. Das Grundstück ist im Norden und Süden jeweils rund 6,75 m breit. Das Grundstück hat eine durchschnittliche Tiefe von knapp 27 m.

Das Reihnhaus liegt im vorderen (nördlichen) Teil des Grundstücks, so dass ein rund 80 m² großer Gartenanteil im hinteren Teil des Gartens gegeben ist.

Hinsichtlich Form und Zuschnitt des Grundstücks verweise ich auf den in der Anlage beigefügten Lageplan.

Bei einer normalen Höhenlage zur Straße und einer guten südlichen Sonnenausrichtung des Gartens hinter dem Haus sind keine weiteren Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

In den Liegenschaftskatastern findet sich der Hinweis Bombenblindgängerverdacht. Dieser ist bei einem bebauten Grundstück nicht wertrelevant. Im Rahmen einer Neubebauung wären hier ggf. Sondierungen bzw. eine Luftbilderkundung erforderlich.

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

6. Rechtliche Gegebenheiten

6.1 Grundbuch

Mir liegt für das Mittelreihenhaus ein Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Hamburg-Barmbek, Grundbuch von Bergstedt, Blatt 2654 vom 02.01.2026 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag angesehen.

Das Bewertungsobjekt ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

Gemarkung Bergstedt, Flurstücke 1887 Hof- und Gebäudefläche Henseweg 21c, 1930 Hofraum Henseweg, 1707 Gebäude- und Freifläche Henseweg, südlich Henseweg 13a, Größen 180 m², 20 m², 2.709 m².

Im Bestandsverzeichnis sind zu dem Reihenhausgrundstück weiter vermerkt:

1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Bergstedt, Flurstück 1930, Hofraum Henseweg, Größe 20 m².

und

1/71 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Bergstedt, Flurstück 1707, Gebäude- und Freifläche Henseweg südlich Henseweg 13 A.

In Abteilung II gibt es unter der laufenden Nr. 1 eine Eintragung: Vormerkung zur Sicherung des im Falle der Ausübung des der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftungspflicht in Hamburg zustehenden befristeten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung (Bewilligung vom 9. Dezember 1971, eingetragen im gleichen Range mit dem Recht der Abteilung III Nr. 3 am 21. April 1975).

Hier lag mir die Bewilligung vom 09.12.1971 vor. Das war der Kaufvertrag, der 1971 zwischen den verstorbenen Eltern des heutigen Eigentümers und der Wohnungsbaugenossenschaft geschlossen worden ist.

Es war für eine Dauer von 10 Jahren ab dem Tage der Besitzübergabe ein Recht auf Wiederkauf des Grundstücks bei Vorliegen besonderer Umstände vereinbart wurden. Die Frist ist 1981 abgelaufen,

somit müsste das Wiederkaufsrecht löschar sein. Eine Wertrelevanz ergibt sich aus dieser Eintragung nicht.

Unter der laufenden Nr. 2 ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen (eingetragen am 07.08.2025, Az: 802 K 39/25, ON 8).

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für ein Zwangsversteigerungsverfahren sind Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs grundsätzlich nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

Gleiches gilt für etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs¹.

Hinweis: Bei dem dargestellten Anteil von 1/8 bzw. 1/71 handelt es sich um Miteigentum nach § 3 Abs. 4 der Grundbuchordnung².

6.2 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung in Fotokopie vor³.

Hiernach sind auf den Flurstücken 1887, 1930 und 1707 der Gemarkung Bergstedt keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor. Auch aus der von mir eingesehenen Bauakte konnte ich keine Baulasten erkennen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

² § 3 Absatz 4 der GBO: Das Grundbuchamt kann, sofern hiervon nicht Verwirrung oder eine wesentliche Erschwerung des Rechtsverkehrs oder der Grundbuchführung zu besorgen ist, von der Führung eines Grundbuchblatts für ein Grundstück absehen, wenn das Grundstück den wirtschaftlichen Zwecken mehrerer anderer Grundstücke zu dienen bestimmt ist, zu diesen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis und im Miteigentum der Eigentümer dieser Grundstücke steht (dienendes Grundstück). Nach Absatz 5 des § 3 GBO müssen an Stelle des ganzen Grundstücks die den Eigentümern zustehenden einzelnen Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück auf dem Grundbuchblatt des dem einzelnen Eigentümer gehörenden Grundstücks eingetragen werden. Diese Eintragung gilt als Grundbuch für den einzelnen Miteigentumsanteil.

³ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

6.3 Bauleitplanung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Bergstedt 4 vom 14.12.1964. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Die vorhandene Bebauung wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt. Die Bebauung weicht etwas vom Bebauungsplan ab.

Aus der eingesehenen Bauakte konnte ich folgendes entnehmen:

Der bauliche Ursprung (Bauantrag) des Mittelreihenhauses ist 1966. 1968 wurden die Garagen errichtet, 1974 erfolgte die Errichtung weiterer Garagen.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Das Haus ist seit der Gebäudeerrichtung im Wesentlichen unverändert.

Anhaltspunkte für etwaige Auflagen oder Beschränkungen mit Werteeinfluss liegen mir nicht vor.

6.4 Mietverhältnis

Das bebaute Grundstück wurde am Tage der Besichtigung vom Eigentümer bewohnt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse zum Bewertungsstichtag liegen mir nicht vor.

6.5 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht.

6.6 Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

7. Baubeschreibung

7.1 Art und Baujahr

Art

Zweigeschossiges Mittelreihenhaus mit Vollkeller und flachgeneigtem Satteldach. Typenreihenhaus im Baustil der 60-er Jahre.

Baujahr: 1966 Bauantrag laut Bauakte, 1968 und 1974 Errichtung der Garagen.

7.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung des Hauses aus der Zeit der Gebäudeerrichtung vor. Soweit nicht anders erkennbar, unterstelle ich die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten. Ich weise darauf hin, dass ich keine bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vornehmen konnte. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Konstruktionsart Massiver Mauerwerksbau.

Außenwände Geschossaußenwände Kalksandstein, verputzt und mit roten Verblendmauerwerk mit hellen Fugen versehen. Kellerwände vermutlich ebenfalls Kalksandstein. Die Außenwände sind 36,5 cm stark, Trennwände zum Nachbarhaus jeweils 24 cm.

Innenwände	Unterschiedlicher Wandaufbau, vermutlich überwiegend Kalksandstein und teilweise Leichtbauwände. Wanddekoration unterschiedlich: Teilweise mit Holzverbretterung, Kork und Tapeten in unterschiedlichen Farben, auch Textiltapete. Küche und Sanitärbereiche mit Fliesen in Teilbereichen. Kellerwände weiß gestrichen. Wandstärken der Innenwände 11 cm und 24 cm.
Geschossdecken	Stahlbeton. Deckenunterseiten zum Teil mit Holzverbretterung, Holzplatten (zum Beispiel im Wohnzimmer) sowie verputzt und mit hellem Anstrich. Kellerdecke Sichtbeton mit Anstrich.
Dach	Satteldach (flach geneigt) als vermutlich zimmermannsmäßige, hölzerne Konstruktion. Dacheindeckung mit älteren dunklen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne), die Dacheindeckung könnte aus der Zeit der Gebäudeerrichtung stammen. Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff. Oberhalb der Haustür auf der Nordseite des Hauses befindet sich eine kleine Eingangsüberdachung aus Beton. Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden. Vermutlich ist dieser Bereich nicht ausgebaut. Dachflächenfenster und Dachgauben sind hier nicht vorhanden.
Treppen	Kellerinnentreppe als Betontreppe mit Belag aus grauem Betonwerkstein, Handlauf auf einer Seite aus Stahl, weiß gestrichen. Vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss führt eine geschlossene Betontreppe, die über einen Belag hellem Teppich verfügt. Handlauf auf einer Seite als „Seil“. Kelleraußentreppe auf der Südseite aus Beton, Geländer und Handlauf Stahl, weiß gestrichen. Vor dem Hauseingang befindet sich eine Stufe aus Beton mit einer Waschbetonoberfläche.
Fußbodenbeläge	Keller mit Zementestrich, ein weiterer Bodenbelag ist nicht vorhanden. Erdgeschoss vermutlich mit schwimmendem Estrich. Unterschiedliche Fußbodenbeläge: In Teilbereichen Teppichbodenbelag, Stäbchenparkett (Wohnzimmer), Laminat, ein Zimmer mit „Art“ PVC/Linoleum. Küche und Sanitäreinrichtungen mit PVC-Belag.
Fenster	Überwiegend ältere Holzfenster in weiß, mit Dreh-/Drehkippschlägen und Isolierverglasung. In Teilbereichen auch neuere Kunststofffenster. Im Keller einfachverglaste Stahlblechfenster. Im rückwärtigen Bereich ist ein Fenster im Obergeschoss mit ei-

nem elektrisch zu bedienenden Rollladen ausgestattet. Im Erdgeschoss gibt es im Bereich eines Fensters und der Terrasse eine manuell zu bedienende Markise.

Türen

Haustür aus Holz, weiß gestrichen in Holzzarge. In der Haustür ist der Briefkastenschlitz untergebracht. Innentüren überwiegend als Sperrtüren aus Holz in hölzernen Zargen, einige Türen verfügen über verglaste Lichtausschnitte mit Ornamentglas. Kellertüren als einfache Holztüren.

Heizung

Beheizung des Hauses über Fernwärme, Im Keller gibt es einen Warmwasserspeicher. Wärmeverteilung überwiegend über ältere Stahlblechheizkörper. Der Kellerbereich verfügt nicht über Heizkörper. Warmwasserversorgung zentral über den Warmwasserspeicher. Heizungsleitungen vermutlich aus Stahl und Kupfer.

Elektro- installation

Ältere, vermutlich kaum modernisierte, Elektroinstallation, Sicherungsverteilung im Keller mit einer Reihe von Schraubsicherungen. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz, im Keller auch auf Putz. Unterhalb der Sicherungsverteilung ist im Keller der Stromzähler angebracht.

Sanitärinstallation und Ausstattung

Ältere Sanitärinstallation, Wasserleitungen aus vermutlich aus Stahl und Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich aus Gusseisen und PVC. Baujahrsbedingt ist es nicht auszuschließen, dass es hier noch Wasserleitungen aus Blei gibt. Diese wurden vor dem Baujahr 1973 teilweise noch verbaut. Ab dem 12.01.2026 gibt es ein vollständiges Verbot von Bleileitungen.

Gäste-WC im Erdgeschoss: Ältere und einfache Ausstattung mit grauem und gemustertem Fliesenbelag auf dem Boden, Wandfliesen in weiß dreiviertelhoch, restlicher Bereich mit Holzverbretterung, auch die Decke. Ausstattung mit stehendem WC-Becken, Handwaschbecken. Sanitäröbekte in weiß. Ein Außenfenster ist vorhanden.

Badezimmer/WC: Im Obergeschoss gibt es ein altes und einfach ausgestattetes Badezimmer/WC. Dieses dürfte noch aus der Zeit der Gebäudeerrichtung stammen. Heller und gemusterter Boden mit Fliesen,

Wandfliesen in hellblau. Ausstattung mit Badewanne ohne gesonderte Duschabtrennung, Waschbecken sowie stehendem WC-Becken. Sanitärobjekte in weiß. Ein Außenfenster nach Norden ist vorhanden.

Küche

Im Erdgeschoss ist eine unterdurchschnittliche und alte Einbauküche vorhanden. Fußboden mit gemusterten grauen Fliesen, Wände halbhoch mit weißen Fliesen, restlicher Bereich mit Tapete, Muster grünlich/orange gestreift. Decke verputzt und weiß gestrichen. Ausstattung mit einfachen Ober- und Unterschränken in weiß, freistehender E-Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Edelstahlspüle mit zwei Becken und einer Abtropffläche, freistehender Geschirrspüler sowie Gefrierkombination. Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet in hell. Ein Außenfenster nach Norden ist vorhanden.

Balkon

Im Obergeschoss gibt es einen Balkon, welcher zum rückwärtigen Garten nach Süden gelegen ist. Der Balkon ist von zwei Zimmern aus erreichbar. Er verfügt über ein Stahlgeländer, weiß gestrichen und über eine massive Brüstung mit hellen Mosaiksteinen auf der Innenseite. Fußboden mit grau gemusterten Fliesen. Auf der massiven Brüstung gibt es auf der Oberseite eine Blechabdeckung. Der Balkon ist rund 3,5 Quadratmeter groß.

Terrasse

Auf der Südseite des Hauses gibt es im Erdgeschoss eine Terrasse vor dem Wohnzimmer. Diese ist mit grauen Waschbetonplatten befestigt. Überdachung der Terrasse durch den darüberliegenden Balkon.

Sonstige**bauliche Anlagen**

Auf der Rückseite befinden sich zwei manuell bedienbare Markisen.

Garage

Zum Bewertungsobjekt gehört eine Einzelgarage, diese liegt auf dem Flurstück 1707, welches rund 200 m Fußwegentfernung vom Haus entfernt liegt. Die Garage, die zum Bewertungsobjekt gehört, liegt als dritte Garage in der linken Zeile. Hierzu gibt es in der Anlage ein Foto. Eine rechtlich eindeutige Zuordnung ist mir nicht bekannt. Dies ist die Garage, die mir der Eigentümer anlässlich der Besichtigung gezeigt hat. Die Garage ist 14,75 m² groß, die Höhe in der Mitte beträgt 2,17 m und 2,06 m unter dem Tor. Die Einfahrtsbreite beträgt rund 2,35 m. Die Garage verfügt über ein Flachdach aus Beton, Dachabdichtung vermutlich mit Bitumenbahnen. Fußboden, Wände und Decke Beton.

Garagentor als manuell zu bedienendes Stahlblechkipptor in weiß.
Weitere bauliche Besonderheiten hat die Garage nicht.

7.3 Außenanlagen

Zum Reihenhausesgrundstück führt von der Straße ein Wohnweg, der mit Betongehwegplatten befestigt ist. Seitliche ist eine Hecke sowie ein Zaun aus Holz vorhanden. Vor den Häusern befinden sich kleinere Beete sowie eine kleine Rasenfläche. Bei der Hauszuwegung befinden sich die Müllcontainer (Stahl in Waschbeton).

Vom Wohnweg zum Hauseingang führt ein kleiner, mit Waschbetonplatten, befestigter Weg. Der Vorgartenbereich hat einige kleinere Bepflanzungen mit Büschen und Sträuchern sowie eine Rasenfläche.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich gibt es hinter der Terrasse eine Rasenfläche mit einer Größe von rund 80 m². Seitlich Abgrenzung zum Nachbarhaus durch eine Trennwand mit Verglasung. Weiterhin sind einige Büsche und Sträucher im hinteren Gartenbereich vorhanden. Auch befindet sich hier die Kelleraußentreppe. Zum rückwärtigen Garten kommt man durch das Haus bzw. auch durch den südlich gelegenen Wohnweg der Nachbarreihenhauszeile.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

8. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem baultersmäßig unterdurchschnittlichen Zustand. Der Zustand ist auf den Durchschnitt verkaufter Häuser dieses Baujahres zu beziehen. Verkauft werden nie frisch renovierte Objekte, sondern in der Regel Häuser, bei denen der Eigentümer nach jahrzehntelanger Selbstnutzung verstorben ist. Bei diesen Häusern sind eigentlich in den letzten 20 oder 30 Jahren vor dem Verkauf immer nur die nötigsten Arbeiten ausgeführt worden.

Das Haus ist ausgehend von dem Baujahr 1966 rund 60 Jahre alt und wurde als einfaches Siedlungsmittelreihenhaus errichtet. Das Haus ist seit mindestens 1971 im Familienbesitz, der heutige Eigentümer hat es durch Erbschaft von den Eltern erhalten. Üblicherweise werden bei einem Nutzerwechsel durch Verkauf entsprechende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Dies ist hier nicht der Fall. Das Haus präsentiert sich ausgesprochen „ursprünglich“.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Zustand (negativ) unterscheidet.

Eine Verkehrswertermittlung setzt somit das Nachvollziehen von Käuferverhalten voraus. Alle Fassaden dieses Baujahres haben eine nur sehr ungenügende Wärmedämmung. Dies ist kein Umstand, der eine Wertminderung nach sich zieht, sondern der Normalzustand solcher Objekte.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wertminderung darf keinesfalls mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden.¹

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“².

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Es gehört zu den anerkannten Regeln der Bewertung, dass keinesfalls bei einem älteren Objekt die voraussichtlichen Schadenbeseitigungskosten abgezogen werden dürfen. Wäre dies nicht der Fall, würden sich bei fast allen älteren Häusern negative Werte ergeben.

¹ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff.

² Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Im Rahmen einer Grundstücksbewertung muss immer modellkonform gearbeitet werden. Alle Bewertungsansätze müssen zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte passen, das im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Wird dieser Grundsatz der Modellkonformität nicht eingehalten, so sind die Bewertungsergebnisse nicht verwertbar bzw. auch nicht von Dritten zu überprüfen.

Wird ein älteres Gebäude baujahrstypisch bewertet, werden Mieten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Baumängel und Bauschäden so angesetzt, wie sie der Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen.

Diese Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus den Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der hierfür tatsächlich erzielte Kaufpreise ausgewertet hat.

Ein Gebäude, das sich in einem „gepflegten und durchschnittlichen Zustand“ befindet, hat in der Regel überhaupt keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Wertermittlung.

Gepflegt“ bedeutet einen Zustand, der dem Zustand von vergleichbaren Objekten des Baujahres 1966 entspricht.

Baumängel und Bauschäden finden als Wertminderung nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das tatsächlich unterdurchschnittlich gepflegt ist.

8.1 Zustand am Bewertungsstichtag

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das ca. um 1966 erbaute Objekt in einem für das Baualter von rund 60 Jahren zum Bewertungsstichtag im Jahre 2026 in einem baualtersmäßig unterdurchschnittlichen Zustand. Dies gilt jedenfalls im Vergleich zu ähnlichen Objekten dieses Baujahrs in einer solchen Lage. Seit der Gebäuderrichtung hat es nur kleinere Modernisierungen gegeben.

Die äußeren Bauteile stammen aus der Bauzeit des Hauses und sind entsprechend alt. Sinnvoll wäre eine Verbesserung der Fassadendämmung durch ein Wärmedämmverbundsystem. Die Fassade ist durchschnittlich, die Verblendfugen sind jedoch in einigen Bereichen schadhaft.

Viele Fenster sind alt und erneuerungsbedürftig, einige Fenster sind neuer. Das Alter der Dachdeckung ist mir nicht bekannt. Die Dacheindeckung könnte durchaus noch aus der Zeit der Gebäudeer-

richtung stammen. Auch hier wäre vermutlich eine Verbesserung der Dämmung des Dachs erforderlich.

Der gesamte Innenbereich ist stark renovierungsbedürftig. Wenig zeitgemäß sind die Deckenverkleidungen mit Holzplatten und die Holzverbretterung in einigen anderen Wand- und Deckenbereichen. Die Küche und die beiden Sanitärbereiche würden bei einem Nutzerwechsel vermutlich komplett erneuert werden. Die Bodenbeläge sind zum großen Teil erneuerungsbedürftig. Das Haus hat eine zeitgemäße Fernwärmeversorgung, die Heizungsinstallation und die Heizkörper sind überwiegend alt. Auch hier würde ein Folgenutzer Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Auch im Rahmen der E-Installation würde man hier erhebliche Modernisierungen vornehmen. Bis etwa 1973 war eine zweiadrige Elektroinstallation der Standard. Eine solche Installation hat Bestandschutz, stellt aber durch den fehlenden Sicherheitsleiter ein hohes Risiko dar. Im Rahmen einer Folgenutzung ist hier eine Erneuerung erforderlich.

Im Bereich Sanitär sind kaum Modernisierungen vorgenommen worden, inwieweit hier noch alte Leitungen bzw. Bleileitungen vorhanden sind, kann von mir nicht beurteilt werden.

Die Außenanlagen machen in allen Bereichen einen deutlich unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck, hier sind erhebliche gärtnerische Maßnahmen erforderlich.

In vielen Bereichen gibt es deutliche Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecken, die sich jedoch nicht weiter auswirken.

Zusammenfassend handelt es sich hier um ein Reihenheim in einem unterdurchschnittlichen Zustand, das im Rahmen einer Folgenutzung erhebliche Investitionen erfordert.

Würde es sich in dieser Lage um ein kleines Einfamilienhaus auf einem real geteilten Grundstück handeln, würde man das Haus abreißen und einen zeitgemäßen Neubau errichten.

Ein Käufer würde vermutlich die nachfolgenden Baumaßnahmen ausführen:

- Renovierung der Kelleraußentreppe, insbesondere im Bereich der Stützmauern
- Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, Lichtschalter und Steckdosen, Einbau einer zeitgemäßen Elektroverteilung mit FI-Schaltern
- Renovierung von Verblendfugen bzw. Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Erneuerung der Dacheindeckung mit entsprechender Wärmedämmung
- Erneuerung von Dachrinnen und Fallrohren
- Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der Fenster und ggf. Außentüren
- Erneuerung der Küche
- Einbau eines neuen Gäste-WCs im Erdgeschoss
- Erneuerung des Badezimmers im Obergeschoss
- Renovierung sämtlicher Wand- und Bodenbeläge
- Erneuerung vieler Heizkörper und ggf. Heizungsleitungen
- Überarbeitung/Erneuerung von Innentüren

Für die Beurteilung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Wie bereits dargestellt, sind tatsächliche Modernisierungs- bzw. Renovierungskosten hier nicht relevant.

Für die Einschätzung des Zustandes des Gebäudes ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein übliches Gebäude dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung hat in Teilbereichen immer ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind.

Die Fenster wurden bei einem solchen Durchschnittsobjekt etwa Anfang der 80-er Jahre meist gegen Kunststofffenster ausgetauscht, die im Hinblick auf heutige Anforderungen eigentlich auch schon wieder erneuerungsbedürftig sind. Hier sind die Fenster in der Summe etwas unterdurchschnittlich.

Die Heizung wurde bei einem Durchschnittsobjekt dieses Alters bereits mehrfach erneuert, Leitungen und Heizkörper sind in der Regel alt. Gleiches gilt für die Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen. Hier gibt es häufig noch einen großen Anteil an alten Leitungen. Im Bereich Heizung liegen durchschnittliche Gegebenheiten vor. Für den Bereich Fassade und Dach liegen unterdurchschnittliche Gegebenheiten vor.

Im Bereich der Innenausstattung findet man bei einem durchschnittlichen Gebäude des Baujahres 1966 meist unterschiedliche Modernisierungen.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Gebäude, sondern ein übliches Gebäude aus dem Baujahr des Bewertungsobjekts im Durchschnittszustand.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Gebäudes dieses Baujahres ist somit im Schnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Lie-

genschaftszinsempfehlungen. Meines Erachtens ist das Gebäude hier schlechter, als ein durchschnittliches Haus dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden. Hier muss beachtet werden, dass im Sach- und Ertragswertverfahren hier mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren gerechnet wird.

Für eine Folgenutzung ist hier von einem Selbstnutzer auszugehen, der das Haus für sich und seine Angehörigen selbst nutzen will. Hier werden für eine Selbstnutzer-Immobilie in Bergstedt andere Ansprüche gestellt als für Mietobjekte im Stadtteil.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 500
Unterdurchschnittlicher Zustand	500 bis 1.000
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	1.000 bis 1.500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Es handelt sich um ein Haus, bei dem im Grunde in vielen Bereichen Unterdurchschnittlichkeiten vorliegen.

Für die Verhältnisse sind hier meines Erachtens somit rund € 500 je m² Wohnfläche marktgerecht.

Bei einer Wohnfläche von 103,78 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 51.890.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 57.079 = rund € 57.000 hier für marktgerecht.

Der Betrag ist aufgrund des Baualters von rund 60 Jahren angemessen. Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten Hauses und nicht um die ggf. erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt.

Im Sachwertverfahren hat das Haus mit Außenanlagen noch einen rechnerischen Gebäudewert (ohne Grundstück) in Höhe von € 166.630. Hier wurde eine Alterswertminderung in Höhe von 57 Prozent angesetzt. Bei diesem Betrag ist noch keine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Abzug gebracht worden.

Die Normalherstellungskosten des 60 Jahren Hauses wirken sich somit zu 43 Prozent im Rahmen der Verkehrswertermittlung aus. Auch wenn es sich bei der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nicht systematisch um die alterswertgeminderten voraussichtlichen Modernisierungs-/Sanierungskosten handelt, ist dennoch ein solcher Vergleich zur Plausibilisierung der Ansätze sinnvoll.

Ein Neubau eines solchen Hauses auf Basis der BKI-Baukosten für Reihenendhäuser mit einfachem Standard dürfte hier zum Bewertungsstichtag rund € 3.493 je m² Wohnfläche kosten. Ein Ansatz von 30 Prozent der üblichen Neubaukosten ist hier somit für eine umfassende Sanierung nicht unangemessen. Dies ergäbe dann bei einer Wohnfläche von 103,78 Quadratmetern insgesamt einen erforderlichen Sanierungsaufwand in Höhe von € 108.751. Die angesetzte Wertminderung entspricht nur 52,41 Prozent der voraussichtlichen Sanierungskosten in Höhe von € 108.751.

Dies passt in etwa zu der abgezogenen Alterswertminderung in Höhe von 57 Prozent im Sachwertverfahren.

Hier verbleibt auch nur ein Wertanteil von 43 Prozent der Normalherstellungskosten für den Zeitwert des Hauses zum Bewertungsstichtag.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch unter dieser Betrachtungsweise die von mir angesetzte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 57.000 für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 26.02.2026 plausibel und marktgerecht ist.

9. Bauzahlen¹

9.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das Reihenhausgrundstück ist laut vorliegender Unterlagen im Erdgeschossbereich mit rund 66,46 m² Grundfläche bebaut. In dieser Flächenangabe sind befestigte Freiflächen und die Terrasse nicht enthalten.

Bei einer Grundstücksgröße von 180 m² ergibt sich hieraus eine Grundflächenzahl von:

(66,46 m² / 180 m²) = 0,37. Dies ist eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung für ein Reihenhaus. Im Hinblick auf die maximal bebaubare Fläche anhand der Baugrenzen gibt es eigentlich keine Erweiterungsmöglichkeiten. Auch die Nachbarhäuser haben keine Anbauten.

9.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Geschoss	m²
Erdgeschoss	66,46
Obergeschoss	66,46
Geschossfläche	132,92

Beim Keller und auch bei Dachboden handelt es sich nicht um ein baurechtliches Vollgeschoss.

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von (132,92 m² / 180 m²) = 0,74.

9.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gearbeitet. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt. Auf eine Berechnung der Volumina des Bewertungsobjektes wird

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsungenauigkeit ist vertretbar.

deshalb verzichtet. Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht.

9.4 Bruttogrundfläche¹

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. Für die Flächenermittlung sind hier die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie zum Beispiel Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen. Auch der Balkon im Obergeschoss gehört zur Bruttogrundfläche.

Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden. Er dürfte laut Schnittzeichnung eine maximale Höhe von 2,30 m haben, durch die geringe Dachneigung fällt die Höhe jedoch schnell zu den Seiten ab. Für Aufenthaltsräume muss der Bereich über die Hälfte der Grundfläche höher als 2,30 m hoch sein.

Dies ist hier nicht realisierbar. Ich halte es für angemessen, diese Fläche zur Hälfte bei der Bruttogrundfläche zu berücksichtigen.

Somit kann dieser eingeschätzten Nutzbarkeit gerecht werden. Somit wird in der nachfolgenden Berechnung eine Fläche von 30 Quadratmeter angesetzt. Es ergeben sich die nachfolgenden Flächen in den einzelnen Ebenen des Bewertungsobjektes:

Übersicht: Bruttogrundfläche

Geschoss	m ²
Keller	66,46
Erdgeschoss	66,46
Obergeschoss mit Balkon	70,10
Dachboden ca. 60 m ² zu ½	
ca.	30,00
Bruttogrundfläche	233,02

¹ Nach DIN 277/1987.

9.5 Wohnfläche

Mir lag für das Haus eine Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vor. Ich habe am Tage der Ortsbesichtigung mit einem Lasermessgerät zur Kontrolle ein Aufmaß des Hauses vorgenommen. Hieraus ergibt sich:

Übersicht Wohn-/Nutzfläche

EG	m ²	m ²
Windfang	1,59	
Gäste-WC	1,45	
Diele	13,19	
Küche	7,52	
Wohnzimmer	25,16	
Vorflur vor Kellertreppe	1,00	
Summe Erdgeschoss	49,91	49,91
OG		
Flur	7,80	
Badezimmer/WC	4,36	
Schlafzimmer	16,12	
Zimmer	9,95	
Zimmer	13,89	
Balkon 3,5 m ² zur Hälfte	1,75	
Summe Dachgeschoss	53,87	53,87
Wohnfläche EG/OG		103,78
Nutzfläche Keller rund		50,00
Dachboden ca.		20,00
Wohn- und Nutzfläche		173,78

In der Wohnflächenberechnung hat das Haus 111,96 m² Wohnfläche. Vermutlich handelt es sich um eine Flächenberechnung anhand von Rohbaumaßen.

Auch wurde hier die Terrasse mit 4,06 m² berücksichtigt. Dies halte ich bei einem solchen Reihnhaus nicht für marktgerecht. Ich verwende deshalb die von mir gemessene Wohnfläche für dieses Gutachten.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 75 Prozent.

Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche

BAUTEIL	WOHN- FLÄCHE/NUTZFLÄCHE m ²	BGF m ²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Erdgeschoss	49,91		
Dachgeschoss	53,87		
Dachboden	20,00		
Keller	50,00		
Gesamt	173,78	233,02	0,75

Der Keller hat eine lichte Höhe von 2,07 m, das Erdgeschoss ist 2,49 m hoch, das Obergeschoss hat eine Höhe von 2,45. Laut Schnittzeichnung dürfte der Dachboden im höchsten Bereich eine Höhe von rund 2,30 m haben. Hierbei handelt es sich nicht um einen zugelassenen Aufenthaltsraum für Wohnzwecke.

Insgesamt handelt es sich um ein älteres Mittelreihenhaus mit einer durchschnittlichen Größe für das Baujahr, die Ausstattung ist älter und etwas unterdurchschnittlich. Es lässt sich gut für eine Familie mit Kindern nutzen.

Im Bereich Erdgeschoss und Obergeschoss sind insgesamt:

$$49,91 \text{ m}^2 + 53,87 \text{ m}^2 = 103,78 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche vorhanden.}$$

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten sind durchschnittlich. Die Garage hat eine Nutzfläche von 14,75 m² und eine lichte Höhe von 2,17. Im Torbereich beträgt die Einfahrtsbreite 2,35 m und die Höhe 2,06 m².

Ich weise darauf hin, dass die in der Anlage beigefügten Grundrisse nicht örtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert worden sind. Ggf. können Abweichungen vorhanden sein.

10. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft. Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen. Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Für das Haus liegt mir kein Energieausweis vor.

Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines rund 60 Jahre alten Mittelreihenhauses mit baualterstypischer schlechter Wärmedämmung und älteren Fenstern mit Isolierverglasung.

11. Bodenwert

11.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

11.2 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

11.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert veröffentlicht.

Einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und die Richtwertauskunft habe ich im Anhang beigelegt. Hieraus kann man auch die Richtwertzone erkennen.

Es handelt sich um einen Bodenrichtwert für 180 m² große Einfamilienhausgrundstücke mit der Eigenschaft „Mittelreihenhaus“ € 1.245 je m² Grundstücksfläche. Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2026. Dieser passt gut zum Bewertungsstichtag.

Zum Bewertungsstichtag halte ich einen Wert in Höhe von rund € 1.245 je m² Grundstücksfläche als Basisansatz für marktgerecht. Das ist der Wert, der sich für eine Grundstücksgröße von 180 m² ergibt.

Ausgehend von einer Größe von 180 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von:

$$€ 1.245 * 180 \text{ m}^2 = € 224.100.$$

11.1 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten

Der oben ermittelte Betrag in Höhe von € 1.245 je Quadratmeter ist der zeitlich und größenmäßig angepasste Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone bzw. ein durchschnittliches Grundstück, in dem Bereich in dem sich das Richtwertgrundstück befindet. In der Praxis sind die individuellen Merkmale der Grundstücke verschieden. Der Richtwert stellt nur einen Wert dar, der ein übliches Grundstück beschreibt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsobjekte für die Richtwertermittlung entspricht.

Für jede Bodenwertermittlung, auch bei sonst unveränderten Marktgegebenheiten hat man sich intensiv mit dem Bodenrichtwert auseinanderzusetzen. Im Hinblick auf die bereits dargestellte Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses

„Die Bodenrichtwerte stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber zu ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grundstücks hat, wenn die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten Preise zum Maßstab genommen werden“

muss insbesondere der Begriff des „ungefähren Überblicks“ ins Auge gefasst werden.

Für die Bodenwertermittlung sind die nachfolgenden Umstände zu berücksichtigen:

- Grundstückszuschnitt
- Erschließungszustand
- Straßenfrontlänge und Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- Sonnenausrichtung
- Bauliche Ausnutzbarkeit
- Altlasten

Zu- oder Abschläge sind dann vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück in Bezug auf die preisbeeinflussenden Kriterien Abweichungen vom Durchschnitt der Richtwertzone aufweist. Der Gutachterausschuss rechnet die Bodenwerte anhand des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Grundstücksgröße um.

Es gibt eine Umrechnungsformel des Gutachterausschusses, die aus einer Auswertung von alten Verkäufen basiert. Seit der Untersuchung haben sich Baupreise, Nachfrage, Zinsen und ökologische Aspekte verändert.

Das Bewertungsgrundstück ist hier mit 180 m² für das Gebäude durchschnittlich groß. Der Zuschnitt und die Sonnenausrichtung sind ebenfalls gut.

Es handelt sich somit um ein durchschnittliches Grundstück im Vergleich zu üblichen Grundstücken der Richtwertzone. In der Summe halte ich einen keinen Zu- oder Abschlag für angemessen. Der Anpassungsfaktor beträgt somit 0.

Ich schätze somit ausgehend von der obigen Berechnung den des Bewertungsobjektes somit auf:

$\text{€ } 224.100 \cdot 1,00 = \text{€ } 224.100 = \text{rund € } 224.000^1$.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 224.000, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 6.720 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 19,60 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 131.712. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 92.288. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben, als es der absolute Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 4,12 Prozent auf den Ertragswert. Im Sachwertverfahren hat der Bodenwert eine starke Bedeutung.

12. Sachwert

12.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein rund 60 Jahre altes und für diese Wohnlage in Bergstedt etwas unterdurchschnittliches Mittelreihenhaus. Solche Häuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben. Für die Wertermittlung ist somit nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag, sondern der auf der Beurteilung technischer Merkmale basierende Sachwert maßgeblich.

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt¹. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal mit dem Zeitwert geschätzt werden. Im Gesamtwert sind unter anderem die Zeitwerte der nachfolgenden Positionen enthalten:

- Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Anschlüsse für Grundstücksentwässerung
- Einfriedigung
- Wege, Plätze und Kfz-Stellflächen
- Gartenanlage und Bepflanzungen

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Sie sind mit Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Die Baukosten des BKI (Baukosteninfor-

¹ Hier gibt es detaillierte Regelungen zur Sachwertermittlung mit vielen Hinweisen, um einen solchen Wert möglichst „exakt“ zu ermitteln. Hierzu gibt es Normalherstellungskosten auf Basis 2010. Diese Berechnung ist meines Erachtens praxisfremd, weil sie nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führt. Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt. Bei der Anwendung kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen. Dies könnte nur durch entsprechende Marktanpassungsfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis der ImmoWertV gesetzt werden. Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es in Hamburg keine brauchbaren Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte solcher Häuser auf Basis der NHK 2010. Zudem besteht für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ohnehin keine Pflicht, Sachwerte auf dieser Basis zu errechnen. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertberechnung erfolgt deshalb eine Berechnung auf Basis der BKI mit dem aktuellen Baupreisindex. Das Ergebnis wird anhand der mir aus vielen Jahren bekannten Einflussparameter an den Verkehrswert angepasst. Die Abweichung wird durch alternative Bewertungsverfahren plausibilisiert. Dieses Verfahren führt zu einer deutlich größeren Wertermittlungssicherheit als die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010.

mationssysteme Deutscher Architektenkammern) weisen für Reihenendhäuser mit einfachem Standard einen Durchschnittswert von € 1.165 je m² BGF bzw. € 1.785 je m² Wohnfläche aus.

Es handelt sich hier um ein Haus von 1966, welches bautechnisch nicht ganz mit einem Neubau verglichen werden kann.

Ich halte es hier für erforderlich, die Mittelwerte der BKI-Kosten, um rund 10 Prozent für ein solches Haus zu reduzieren. Dies ergibt dann einen Faktor von 0,90.

Dies sind dann Normalherstellungskosten in der Höhe von:

$$0,90 * € 1.165 \text{ je m}^2 \text{ BGF} = € 1.049 \text{ bzw. } 0,90 * € 1.785 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche} = € 1.607.$$

Diese Werte liegen im Bereich der Spannen zu den Kosten je m² BGF bzw. je m² Wohnfläche.

Die dargestellten Ansätze beinhalten nur die reinen Kostenkennwerte des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400). Hinzu kommen die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen (Kostengruppe 500), Ausstattung (Küchen, Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten.

Aus einem Gutachten der Hansestadt Hamburg zum Thema Baukosten in Hamburg aus dem Jahre 2023 haben sich für die obigen Bereiche die nachfolgenden Prozentsätze der reinen Bauwerkskosten ergeben:

- Herrichten und Erschließen 1,8 Prozent
- Außenanlagen 2,9 Prozent
- Ausstattung 1,3 Prozent
- techn. Baunebenkosten 9,7 Prozent

In der Summe sind dies 15,7 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind. Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei knapp 13 Prozent.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäusern ist von etwas höheren Anteilen auszugehen. Dies betrifft insbesondere die technischen Nebenkosten, bei denen durchaus ein Ansatz von 20 Prozent marktgerecht ist.

Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 15 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$1,15 * € 1.049 = € 1.206$ je m² BGF, bzw. $1,15 * € 1.607 = € 1.848$ je m² Wohnfläche.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und bedürfen deshalb jeweils einer Anpassung an die speziellen regionalen Verhältnisse.

Ich halte für den Bereich Hamburg einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,15 für angemessen. Dies entspricht dann einem Preis je m² in Höhe von:

$1,15 * € 1.206 = € 1.387$ je m² BGF, bzw. $1,15 * € 1.848 = € 2.125$ je m² Wohnfläche.

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.400 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten. Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt.

Bei einer Gesamtfläche des Hauses von 173,78 m², einem Baupreisindex von 103,3, einer gesamten Bruttogrundfläche von 233,02 m² und einem Regionalfaktor von 1,15 ergeben sich hier Kosten je m² Gesamtfläche in Höhe von:

$(€ 1.400 * 233,02 \text{ m}^2) / 173,78 = \text{rund } € 1.877 \text{ je m}^2$.

Bezogen auf die reine Wohnfläche von 103,78 m² ergeben sich Kosten in Höhe von:

$(€ 1.400 * 233,02 \text{ m}^2) / 103,78 \text{ m}^2 = \text{rund } € 3.143 \text{ je m}^2$. Die Vergleichsrechnung zeigt, dass der gewählte Herstellungskostenansatz in etwa plausibel ist.

In dieser Berechnung wurde ein Abschlag von 10,00 Prozent berücksichtigt, weil es sich um ein bautechnisch älteres Haus handelt, welches nicht ganz mit einem Neubau in der Art der Typenklassen der BKI verglichen werden kann. Ohne diesen Abschlag lägen die Neubaukosten bei € 3.493 je m² Wohnfläche. Für sonstige bauliche Anlagen (Kelleraußentreppe/Markisen/Garage) habe ich hier einen pauschalen Zuschlag von € 20.500 berücksichtigt.

Hier entfallen € 5.000 auf die Kelleraußentreppe und € 500 auf die beiden Markisen im Terrassenbereich. Für die Einzelgarage habe ich einen Betrag (Zeitwert) in Höhe von € 15.000 angesetzt. Die entsprechende Wertermittlung hierzu findet sich in Abschnitt 15. dieses Gutachtens. Auf eine Doppeldarstellung wird verzichtet.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2025. Als Baupreisindex zum Bewertungsstichtag 26.02.2026 wird deshalb ein Ansatz von 103,3 gewählt.

12.2 Wertminderung wegen Alters

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer etwa 60 bis 70 Jahre. Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1966 haben die Baulichkeiten am Bewertungsstichtag ein Alter von rund 60 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten.

Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer normalverteilten Stichprobe liegt eine Verteilungsfunktion zugrunde, die „rechts“ und „links“ des Mittelwertes deutlich längere und deutlich kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein.

Ebenso wenig, wie zum Beispiel ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen auf das individuelle Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch.

Der Modernisierungsgrad des Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meines Erachtens nicht allzu bedeutsam. Die bloße „Ausrechnung“ der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern.

Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.

Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit. So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben. Schematisches Vorgehen aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer. Grund hierfür ist die Größe und der Zustand. Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 30 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 40 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren. Am Ende der Restnutzungsdauer hätte das Haus dann ein Baualter von 60 Jahre + 30 Jahre = 90 Jahre.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 57 Prozent aus. Dies erscheint hier marktgerecht.

12.3 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden¹ nach Erfahrungssätzen zu bestimmen. Zu dieser Wertminderung wird auf Abschnitt 0. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

12.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände/Drittverwendungsfähigkeit

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände werden grundsätzlich in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- Wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- Geringer Wert der baulichen Anlagen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenhaus aus dem Jahre 1966. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte meist von einer Familie zur Eigennutzung erworben. Wesentliche Veränderungen werden hier nicht möglich sein.

Für einen Selbstnutzer ist das Haus mit 103,78 m² Wohnfläche in dieser Lage im Stadtteil Bergstedt noch knapp groß genug. Die Zweitverwendungsfähigkeit ist hier im Wesentlichen gegeben. Eine Drittverwendung zu gewerblichen Zwecken dürfte hier baurechtlich nicht möglich sein.

Ich sehe hier keinen Anlass für den Ansatz weiterer Wertminderungen.

¹ Baumängel entstehen während der Bauzeit, zum Beispiel durch eine unsachgemäße Bauausführung. Bauschäden hingegen entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung, wie zum Beispiel durch vernachlässigte Instandhaltung oder als Folge Baumängeln.

13. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kosten-
gruppen"

Typbeschreibung:

Reihenendhäuser

Ausstattungsstandard BKI: mittel

BKI

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2025 (mit Baunebenkosten) € je m² Bruttogrundfläche (BGF)	1.400
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,15
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m² BGF =	1.610
Baupreisindex zum 26.02.2026 (Basisjahr 2025 = 100)	103,3
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag € je m² BGF	1.663
Bruttogrundfläche m²	233,02

	€
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	387.512
= BGF * Normalherstellungskosten	
+ besondere Bauteile:	0
Herstellungswert am 26.02.2026	387.512
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 %
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag	387.512
- Alterswertminderung	57 %
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	166.630
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	57.000
- Weitere Wertminderung	0
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 57 % Alterswertminderung.	8.332
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen: Kelleraußentreppe/Markisen/Garage	35.500
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungstichtag	153.462
+ Bodenwert	224.000
= Sachwert	377.462

Sachwert rund 377.000

Sachwert je m² Wohnfläche (103,78 m²): € 3.632,68

14. Ertragswert

14.1 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern regelmäßig der Fall. Beim Ertragswertverfahren handelt es sich nicht um ein Bewertungsverfahren, mit denen ein Käufer seine Rendite kalkuliert. Finanzierungskosten, Steuervorteile und andere individuelle Renditekriterien spielen hier keine Rolle. Es handelt sich um ein Bewertungsverfahren, bei denen mit vorgegebenen Parametern aus dem Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ein Verkehrswert einer Renditeimmobilie ermittelt werden kann. Die entsprechenden Parameter leitet der Gutachterausschuss aus der Auswertung von tatsächlichen Verkäufen vergleichbarer Objekte ab.

Alle Parameter des Ertragswertmodells haben eine gewisse Durchschnittlichkeit, weil sie aus der Auswertung von vielen Verkäufen stammen. Somit ist es erforderlich entsprechend nachvollziehbare Anpassungen vorzunehmen, wenn ersichtlich ist, dass das Objekt nicht dem Durchschnitt üblicher verkaufter Ertragswertobjekte entspricht. Die Anpassungen sind nur moderat vorzunehmen und stellen dann keinen Verstoß gegen die sogenannte Modellkonformität dar, da auch in der Praxis die ausgewerteten Einflusskriterien auf den Ertragswert in üblicherweise um einen dargestellten Mittelwert nicht unerheblich schwanken. Am Ende des Gutachtens wird der ermittelte Ertragswert sorgfältig mit Hilfe von mittelbaren Vergleichswerten des Gutachterausschusses plausibilisiert und auf Marktnähe untersucht.

14.2 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die nachhaltig erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

14.3 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

14.4 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

14.4.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben über Nebenkosten liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines älteren Endreihenhauses dieser Art.

14.4.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen. Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen.

Eine getrennte Vermietung der beiden Geschosse ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	49,91	15,00	749	43,93
Dachgeschoss	53,87	12,00	646	37,89
Keller	50,00	5,00	250	14,66
1 Garage á € 60,00			60	3,52
0 Außenstellplatz á € 0,00			0	0,00
Gesamt	153,78		1.705	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 20.460	

Es handelt sich hier um eine Ertragswertberechnung eines Selbstnutzerhauses. Kaum ein Käufer erwirbt ein solches Haus, renoviert es, um es dann nachfolgend an Fremde Dritte zu vermieten. Da jedoch das Mietniveau vergleichbarer Objekte auch für einen Selbstnutzer bedeutsam ist, ist auch die Schätzung der Roherträge hier bedeutsam.

14.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt. Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

14.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Häusern werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

14.5.2 Instandhaltungskosten

Im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden folgende Instandhaltungskosten aufgrund von Erfahrungssätzen angesetzt. Da es sich nicht um ein großes Mehrfamilienhaus handelt, wurden etwas höhere Ansätze gewählt.

Art der Fläche	Größe kalkulatorisch m²	Instandhaltungskosten p.a. je m² €	Gesamt €
Erdgeschoss	49,91	20,00	998
Dachgeschoss	53,87	20,00	1.077
Dachboden	50,00	10,00	500
1 Garage pauschal			100
Gesamt	153,78		2.675

14.5.3 Verwaltungskosten

In der Praxis ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5 Prozent des Rohertrages. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Mittelreihenhausverwaltung pauschal Schätzwert	€	600
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	600

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 20.460 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit (€ 600 / € 20.460) * 100 = 2,93 Prozent. Dies erscheint hier marktgerecht.

14.5.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent angemessen.

14.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen. Hier hat eine objektbezogene Risikoeinschätzung zu erfolgen. Da es sich im Ertragswertverfahren um eine Barwertberechnung handelt, ist der Liegenschaftszinssatz ein Abzinsungssummenfaktor.

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden. Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich in der Praxis nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines fiktiv voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Im Liegenschaftszinssatz sind systematisch bereits allgemein zu erwartende Änderungen im Bereich der Erträge, Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Änderungen der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Eine weitere Dynamisierung passt nicht in dieses Modell.

Nur wenn objektbezogene Änderungen, wie zum Beispiel temporäre Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblichen Erträgen erkennbar sind, werden diese durch gesonderte Zu- und Abschläge am Ende des Verfahrens berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird in der Praxis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, ihm kommt deshalb im Ertragswertverfahren auch die Funktion eines Marktanpassungsfaktors zu. Eine solche Marktanpassung ist systematisch im Zinssatz enthalten und muss demzufolge im Ertragswertverfahren am Ende nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen Altbau mit Charme.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Käufer geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- Das Haus liegt in durchschnittlicher Wohnlage im Stadtteil Bergstedt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 103,78 m² und der Grundrissgestaltung durchschnittlich
- es handelt sich um ein kleineres Mittelreihenhaus mit Keller
- das Objekt hat eine Grundstücksgröße von 180 m²
- es befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand
- das Haus macht bei einer Ortsbesichtigung einen eher „schlechten“ Eindruck
- das Haus hat eine sehr einfache Zweckarchitektur

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze für solche Häuser in etwa zwischen 2,0 und 3,0 Prozent. Am unteren Ende der Spanne liegen charmante Altbauten in einem guten Zustand, die auch gut in die Nachbarschaft mit vielen Villen passen. Nachkriegshäuser mit einer einfachen Zweckarchitektur und besonderen Nachteilen bzw. Risiken sind eher am oberen Ende der Spanne anzusiedeln.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt aufgrund der oben dargestellten Merkmale des Bewertungsobjekts im oberen Bereich der Spanne.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2026 wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & (4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2024 (GFZ 1,0)/1.100})^{-0,282} \\
 & * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor (1,0)} \\
 & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2026 } 0,732 \\
 & * \text{Stadtteilmfaktor (1,00)}
 \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.100 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\text{€ } 1.100/1.100)^{-0,282}) * 1,0 * 0,732 * 1,00 = 3,20 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrs klasse, ausgehend von dem 01.01.2026. Dies passt in etwa zeitlich zum Bewertungsstichtag am 26.02.2026.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Selbstnutzung sind normalerweise etwas geringere Zinssätze marktgerecht. Üblicherweise führt bei einem Durchschnittsobjekt die Reduktion des Mehrfamilienhauszinssatzes zu einem passenden Ergebnis. Ich halte hier einen kleinen Abschlag von rund 0,25 Prozentpunkten auf den formelmäßigen Liegenschaftszinssatz hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: $3,20 \% - 0,25 \% = 2,95 \text{ Prozent.}$

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz in Höhe von $2,95 \text{ Prozent}$ entspricht dem näherungsweise von mir pauschal geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von $3,0 \text{ Prozent.}$

Hinweis

Der Hamburger Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses ergeben soll. Hierfür sind 216 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(0,85 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 0,53$$

Somit ergibt sich hier:

$$(0,85 * 3,20) - 0,53 = 2,19 \text{ Prozent.}$$

Es ergibt sich ein formal legitimer Liegenschaftszinssatz. Dies ist finanzmathematisch nachvollziehbar. Auch wenn die Formel nicht unbedingt für die Verkehrswertermittlung gedacht ist, zeigt das Ergebnis, dass in dieser Lage ein vergleichsweise geringerer Zinssatz anzusetzen ist. Das Haus hat jedoch eine gewisse Unterdurchschnittlichkeit. Das formelmäßige Ergebnis berücksichtigt diese nicht.

Ich halte daher einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent für angemessen.

14.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Angesichts vorstehender Ausführungen und des dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren aus.

14.8 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Mittelreihenhaus mit Garage	20.460		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	20.460		20.460
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,0%	409	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	2.675	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	600	
Gesamt		3.684	3.684
Jahresreinertrag =			16.776
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			
(3,0 % von € 224.000)			6.720
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			10.056
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	30		
Liegenschaftszins von	3,0 %		
Vervielfältiger somit =	19,60		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	10.056,00	* 19,60 =	197.098
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			57.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			224.000
= Zwischensumme			364.098
- Wertminderung Erschließung			0
- Weitere Wertminderung			0
= Ertragswert			364.098
Ertragswert rund			364.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m² Wohnfläche	3.508		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	17,80 -fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	18,01 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	61,52%		

15. Wert der Garage

Zusätzlich ist für die nachfolgenden Wertbetrachtungen der Wert der Garage zu schätzen. Im Ertragswertverfahren wurde dieser bereits beim Rohertrag entsprechend berücksichtigt.

Die Kaufpreise von Außenstellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sind im Wesentlichen von der Lage und der vorhandenen Parkplatzsituation abhängig.

Im Gegensatz zu Wohnungskaufpreisen spielen hier Kriterien wie Optik, Baujahr, Größe, etc. nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wertunterschiede ergeben sich nur zwischen "normalen" offenen Tiefgaragenstellplätzen, Doppelparkern¹, geschlossenen Stellplätzen mit Tor sowie Stellplätzen auf verschiebbaren Unterkonstruktionen.

Einzelkaufpreise können nur dann in Erfahrung gebracht werden, wenn es sich um Teileigentum handelt, für das es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Meistens handelt es sich jedoch um Stellplätze, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Reihenhaushaus verkauft werden. Es handelt sich hier um eine Lage, in der durchschnittlich im öffentlichen Raum geparkt werden kann.

Im Stadtteil Bergstedt bewegen sich die Kaufpreise für Garagen bei Bestandsimmobilien je nach Lage zwischen etwa € 10.000 und € 20.000.

Mir liegen jedoch nicht genügend Vergleichskaufpreise für eine sorgfältige statistische Erhebung vor.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Wertanteiles in Bezug zum Haus habe ich keine Bedenken, nachfolgend den Wert in Anlehnung an die obige Kaufpreisspanne im Wege der Schätzung zu bestimmen. Ich schätze somit aufgrund der Lage und Parkplatzsituation den Wert der Einzelgarage in der Garagenzeile auf rund € 15.000.

Dieser Wert ergibt sich ebenfalls in etwa, wenn man eine monatliche Miete für die Garage von insgesamt € 60 über 30 Jahre Restnutzungsdauer bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent kapitalisiert.

Hier ergibt sich dann ein Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) in Höhe von 19,60.

Somit als überschlägiger Ertragswert der Garage:

$$19,60 * € 720 = € 14.112.$$

¹ Duplex-Stellplätze.

Dieser Wert weicht lediglich ein wenig von der obigen Schätzung ab und zeigt die Plausibilität der Wertermittlung in Bezug auf die Garage.

Die Garage liegt schon etwas weiter weg. Baulich ist sie zudem eher einfach. Vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt es eine Regressionsformel zur Ermittlung des Kaufpreises von Garagenstellplätzen, Einzelgaragen und offenen Stellplätzen.

Für Einzelgaragen ergibt sich als Wert:

€ 15.130 * (NormRW 2018/1.100)^{0,6139} * Aktualisierungsfaktor 1,342.

Mit den Daten des Bewertungsobjekts und dem NormRW 2018 in Höhe von € 1.100 ergibt sich:

€ 15.130 * 1,0 * 1,342 = rund € 20.304.

In der Untersuchung wurden Verkäufe untersucht, bei denen der Verkauf gleichzeitig mit einer Eigentumswohnung bzw. eines Hauses erfolgt ist.

Der Formelwert passt hier nicht gut zu dem von mir geschätzten Wert. Wichtige Kriterien, werden jedoch auch in der Formel nicht berücksichtigt.

Ich halte den von mir geschätzten und mit einem Ertragswert plausibilisierten Wert in Höhe von € 15.000 für die Garage trotz des Ergebnisses der Regression des Gutachterausschusses für angemessen. Nachteilig ist hier vor allem die große Entfernung zum Haus.

16. Vergleichswerte

Mir liegen nicht ausreichend Vergleichskaufpreise über solche Häuser vor. Dennoch ist hier eine mittelbare Vergleichswertermittlung möglich.

16.1 Mittelbarer Vergleichswert

Aus tatsächlichen Verkäufen von Mittelreihenhäusern sind dem Marktbericht 2026 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr 1960 - 1979: Mittelwert € 4.292 je m² Wohnfläche

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2026 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2025. In der Baualtersklasse gab es 30 Verkäufe. Systematisch beziehen sich die Preise des Marktberichtes auf Mitte 2025.

Bewertungsstichtag ist hier der 26.02.2026. Ich halte in Anlehnung an die obigen Vergleichszahlen und der Größe, Art und Ausstattung des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale zum Bewertungsstichtag einen Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 4.000 je m² Wohnfläche für marktgerecht.

Abziehen ist hier eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (hier € 57.000). Hinzuzurechnen ist er Zuschlag in Höhe von € 35.500 für sonstige bauliche Anlagen (Kelleraußentreppe/Markisen/Garage).

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m² Wfl. € 4.000	
103,78 m² Wfl. * € 4.000 =	415.120
- Weitere Wertminderung	- 0
+ Sonstige bauliche Anlagen	35.500
(Kelleraußentreppe/Markisen/Garage).	
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-57.000
Vergleichswert	393.620
Vergleichswert rund	394.000

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt. Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und

nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen. Im Jahre 2025 wurden im Stadtteil Bergstedt insgesamt 46 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Der Durchschnitts-kaufpreis lag bei € 687.000. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gibt es solche stadtteilbezogenen Werte nicht.

Der Preis für ein Mittelreihenhaus liegt aber in der Regel deutlich unterhalb des Durchschnittswertes für ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus. In Bergstedt sind zudem die Häuser im Schnitt deutlich größer und haben große Grundstücke. Aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses hat sich ein mittelbarer Vergleichswert in Höhe von € 394.000 ergeben. Dieser Betrag wird für die nachfolgende Sachwertplausibilisierung verwendet.

16.2 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser verwendet das Finanzamt eine Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, bei der unter Berücksichtigung einiger Daten ein Vergleichsfaktor (Quadratmeterpreis) ermittelt wird.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses entsprechend dargestellt. Die Formel gilt durch verschiedene veröffentlichte Aktualisierungsfaktoren für Berechnungen ab 2009. Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2026
- Baujahr: 1966, Wohnfläche: 103,78 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke = € 630

Mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses wird ein Quadratmeterpreis je m² Wohnfläche ermittelt, der den Wert des Grund- und Bodens beinhaltet. Dies entspricht üblichem Käuferverhalten, auch hier wird in der Regel mehr Wert auf die Größe des Hauses als auf das Grundstück gelegt. Das Grundstück muss für die Lage nur ausreichend groß genug sein.

Die Erkenntnisse für die Regressionsformel stammen aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche ist mit einer Vielzahl von Faktoren an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts anzupassen. Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 $(€\ 630/630)^{0,6798}$ hier = € 1,00. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 60 Jahre: $1,09 - 0,003 \cdot 60 = 0,91$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier nicht der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 1966 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
bis 1919	0,926
1920 bis 1929	0,935
1930 bis 1939	0,951
1940 bis 1949	0,931
1950 bis 1959	0,913
1960 bis 1969	0,881
1970 bis 1979	0,889
1980 bis 1989	0,966
ab 1990	1,000

Für das Bewertungsobjekt mit dem Baujahr 1966 ist hier ein Faktor von 0,881 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 180 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 180 \text{ m}^2 = 0,94$.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent. Hier gibt es einen Keller, ich habe einen Faktor von 1,042 angesetzt.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0, da die Garage hier pauschal durch einen Zuschlag berücksichtigt wird. .

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

Für freistehendes Einfamilienhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2855}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1824}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1772}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,872

Für Endreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2338}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(103,78 \text{ m}^2 / 120)^{-0,1772} = 1,03$.

Standardstufenfaktor: Hier ist die Standardstufe des Bewertungsobjekts zu schätzen. Entsprechend der Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe im Grundstücksmarktbericht ergibt sich:

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	2	0,46
Dach	0,15	2	0,30
Fenster und Außentüren	0,11	2	0,22
Innenwände und -türen	0,11	2	0,22
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	2	0,22
Fußböden	0,05	2	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,09	2	0,18
Heizung	0,09	2,5	0,23
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	1	0,06
Summe	1,00		1,93

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 1,93 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + (0,0516 \cdot 1,93) = 0,94$.

Ecklagenfaktor für Einfamilienhäuser: Bei Einfamilienhäusern in Ecklage beträgt dieser 0,987. Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor somit 1,0 (keine Ecklage bzw. kein Einfamilienhaus).

Wohnungsanzahlfaktor: Ist im Haus mehr als eine Wohnung vorhanden, so reduziert sich hierdurch der Wert. Bei zwei Wohnungen beträgt der Faktor 0,897, bei drei Wohnungen 0,818. Im vorliegenden Fall ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Einbauküchenfaktor: Beim Vorhandensein einer Einbauküche ist ein Faktor von 1,03 zu verwenden. Hier gibt eine Küche, somit wird ein Faktor von 1,03 angesetzt.

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für einen Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,023.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Solarenergiefaktor: Ist Solarthermie oder Fotovoltaik vorhanden, so ist ein Faktor von 1,021 zu verwenden. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Rechtsformfaktor: Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist wertmindernd. Ist dies der Fall, ist für ein Einfamilienhaus ein Faktor von 0,916 anzusetzen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt der Faktor 0,946, für ein Reihenhäus 0,971. Im Fall des Bewertungsobjekts ist ein Faktor von 1,0 zu verwenden.

Stellungsfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt der Faktor 1,0, für eine Doppelhaushälfte 0,910, für ein Mittelreihenhäus 0,827 und für ein Endreihenhäus 0,862. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 0,827.

Stadtteilmfaktor: Stadtteil: Bergstedt; Stadtteilmfaktor: 0,975

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 26.02.2026 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,025.

Mit diesen ermittelten 18 Faktoren kann nun der Quadratmeterpreis des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche wird mit den einzelnen Faktoren multipliziert.

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	1,00		
Altersfaktor	0,91	0,9100	60 Jahre
Baujahrsfaktor	0,881	0,8017	1966
Grundstücksgrößenfaktor	0,94	0,7536	180 m ²
Kellerfaktor	1,042	0,7853	
Garagenfaktor	1,0	0,7853	
Wohnflächenfaktor	1,03	0,8089	103,78 m ²
Standardstufenfaktor	0,94	0,7604	
Ecklagefaktor	1,0	0,7604	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	0,7604	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,7832	
Geschossfaktor	1,023	0,8012	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,8012	
Solarenergiefaktor	1,0	0,8012	
Rechtsformfaktor	1,0	0,8012	
Stellungsfaktor	0,827	0,6626	
Stadtteilmfaktor	0,975	0,6460	
Aktualisierungsfaktor	1,025	0,6622	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 0,6622. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert. Dies ergibt dann

einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von $\text{€ } 5.355 * 0,6622 = \text{€ } 3.546,08$. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden. Bei einer Wohnfläche von $103,78 \text{ m}^2$ ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von: $103,78 \text{ m}^2 * \text{€ } 3.546,08 = \text{€ } 368.012$. Hiervon ist eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden abzuziehen. Hinzuzurechnen ist der Zuschlag in Höhe von $\text{€ } 35.500$ für sonstige bauliche Anlagen (Kelleraußentreppe/Markisen/Garage). Weitere Gründe für Zu- oder Abschläge gibt es nicht. Dies bedeutet dann einen Anpassungsfaktor = $1,00$. Somit ergibt sich dann:

$$(\text{€ } 368.012 * 1,00) - \text{€ } 57.000 + 35.500 = \text{€ } 346.512.$$

Bei der Regressionsformel des Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet. Bei Durchschnittsobjekten können sich brauchbare Werte ergeben, die sich hier immer nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses eignen. Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um eine Wertermittlungsmethode und keineswegs um ein richtiges Vergleichswertverfahren. Die statistischen Kennzahlen der Formeln des Gutachterausschusses sind mir aus mehreren Verfahren bekannt, auch wenn sie nicht im Marktbericht veröffentlicht werden.

Die Regressionsformel des Gutachterausschusses geht davon aus, dass man Käuferverhalten berechenbar machen kann. Die Formel enthält jedoch nicht alle Einflusskriterien, die für einen Käufer bedeutsam sind. Insbesondere Aussehen und Architektur, Charme und Grundrissgestaltung sind nicht enthalten, obwohl dies neben der Lage und Wohnfläche die wichtigsten Kriterien sind.

Dem Bodenwert kommt in den meisten Bewertungen eine Bedeutung zu, die nicht dem Käuferverhalten entspricht. Ein Käufer bewertet auch ein Endreihenhaus nach der Wohnfläche, der Bodenwert ist unbedeutend, sofern das Grundstück groß genug ist. Ich halte für eine Plausibilisierung hier einen kleinen Zuschlag von rund 5 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich dann:

$$\text{€ } 346.512 * 1,05 = \text{€ } 363.838.$$

17. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

17.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	180 m ²
Bodenrichtwert je m ²	1.245 €
Bebaute Fläche	66,46m ²
Wohnfläche	103,78 m ²
Bruttogrundfläche	233,02 m ²
Baumängel und Bauschäden	57.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,15
Baupreisindex am Stichtag	103,3
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.400 €
Alterswertminderung	57 %
Baunebenkosten	0 %
Rohrertrag jährlich	20.460 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohrertrag	18,01 %
Liegenschaftszinssatz	3,0%
Restnutzungsdauer	30 Jahre

17.2 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen und die Marktanpassung sind die Werte um eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden. Die Werte sind hier um € 57.000 erhöht worden.

Somit ergibt sich:

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
36	Sachwert rund	434.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.637	
	Bodenwertanteil 51,61%		
45	Ertragswert	421.000	97,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.508	
	Bodenwertanteil 53,21%		
48	Vergleichswert anhand mittelbarer Vergleichsdaten des Gutachterausschuss	451.000	103,92%
	= je m ² Wohnfläche	3.796	
	Bodenwertanteil 49,67%		
49	Vergleichswert anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses	420.838	96,97%
	= je m ² Wohnfläche	3.506	
	Bodenwertanteil 53,21%		

18. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind.

Für die Wertermittlung ist somit in erster Linie die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich.

Der ermittelte Sachwert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Aus zeitnahen Vergleichspreisen ist zu überprüfen, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden.

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

Eine ältere Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg hatte ergeben, dass Häuser dieser Art in der Regel unter dem Sachwert gehandelt werden. Bei den heutigen Marktverhältnissen ist grundsätzlich von einem geringeren durchschnittlichen Abschlag bzw. von einem Zuschlag auszugehen.

Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Hamburg haben nichts mit einem üblichen Käuferverhalten zu tun. Sie passen bei strikter Anwendung des Modells bei Durchschnittsobjekten manchmal, umgekehrt können sie zu erheblichen Falschbewertungen führen. Das statistische Modell ist meines Erachtens unbrauchbar, weil es die Einflussfaktoren des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Sachwert und Kaufpreis ignoriert.

Die konkrete Höhe des Zu- oder Abschlages im Hinblick auf den ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig. Diese Zusammenhänge bestehen unabhängig vom Modell.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

- Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 103,78 m² für die Lage etwas unterdurchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 377.000 für die Lage im unteren Bereich.
- Das Objekt liegt in mittlerer Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 51,61% Prozent durchschnittlich.

In der Summe liegen Kriterien für einen kleinen Marktanpassungszuschlag vor.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 421.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 3 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 434.000 und einem durchschnittlichen Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 451.000 liegt die Abweichung bei 3,92 Prozent. In Bezug auf den Wert nach der Regressionsformel des Gutachterausschusses (€ 420.838) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 3,03 Prozent¹. Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(3,03 \% + 3 \% + 3,92 \%) / 3 = 3,32 \%$$

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungszuschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 5 Prozent.

Somit ergibt sich: € 434.000 * 1,050 = € 455.700. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 455.700 - € 57.000 = € 398.700 = \text{rund } € 400.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 3.854.

Ein Neubau eines solchen Hauses auf Basis der BKI-Baukosten für Reihenendhäuser mit einfachem Standard dürfte hier zum Bewertungsstichtag rund € 3.493 je m² Wohnfläche kosten².

Je nach Geschmack und Anspruch eines Folgenutzers kann eine umfassende Sanierung rund 30 Prozent der obigen Kosten erfordern. Maßgeblich ist hier das voraussichtliche Kostenempfinden aus Sicht eines potenziellen Erwerbers. Zudem sind die Baukosten zum Bewertungsstichtag hoch, das gilt insbesondere auch für Modernisierungs- und Sanierungskosten. Auch sind die einzelnen Baumaßnahmen im Detail teurer, als wenn sie direkt im Rahmen eines Neubaus ausgeführt werden.

Ein Ansatz von 30 Prozent der üblichen Neubaukosten ist hier somit für eine umfassende Sanierung nicht unangemessen.

¹ Bei allen Werten handelt es sich um Zahlen, bei denen die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und die Garage noch nicht berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen ist zur Ermittlung der Marktanpassung erforderlich.

² Vgl. hierzu die Ermittlung der Normalherstellungskosten auf Basis der BKI-Kostenkennwerte in Abschnitt 12.1 dieses Gutachtens.

Dies ergäbe dann einen Betrag in Höhe von $0,3 * € 3.493 = € 1.047,90$ je m² Wohnfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt 103,78 Quadratmetern.

Mit einer solchen Investition von $€ 1.047,90 * 103,78 \text{ m}^2 = € 108.751$ und dem marktangepassten Sachwert in Höhe von € 400.000, weiteren Erwerbsnebenkosten von rund 10 Prozent = € 40.000 ergibt sich ein Gesamtaufwand in Höhe von € 548.751.

Bei einer Wohnfläche von 103,78 m² sind dies rund € 5.288 je m² Wohnfläche für ein dann gut renoviertes Mittelreihenhaus des Baujahres 1966.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,7 * € 548.751 = € 384.126$ finanziert werden. Bei 3,5 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 3 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 2.081. Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 500 anfallen. Dies wären dann € 2.581 als monatliche Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine hohe Belastung für ein solches Objekt. Die Zinsen liegen bei € 1.120 im Monat. Allein die monatliche Zinsbelastung liegt bei € 10,80 je m² Wohnfläche im Monat. Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil dieser Plausibilisierung beträgt € 164.625, auch dies ist ein Betrag, den längst nicht alle Interessenten in Bergstedt zum Bewertungsstichtag für ein solches Haus hätten aufbringen können bzw. wollen.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt bestand zum Bewertungsstichtag 26.02.2026 eine durchschnittliche Nachfrage nach alten Mittelreihenhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete. Insbesondere die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt führt zu einer erhöhten Nachfrage bei Objekten im unteren Preissegment.

Zu beachten sind die folgenden Umstände.

- Das Haus liegt in durchschnittlicher Wohnlage im Stadtteil Bergstedt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 103,78 m² und der Grundrissgestaltung durchschnittlich
- es handelt sich um ein kleineres Mittelreihenhaus mit Keller
- das Objekt hat eine Grundstücksgröße von 180 m²
- es befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand
- das Haus macht bei einer Ortsbesichtigung einen eher „schlechten“ Eindruck
- das Haus hat eine sehr einfache Zweckarchitektur

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Sachwert ableitet und dieser nach Anpassung auch im Bereich vergleichbarer Objekte liegt und auch andere wertbeeinflussende Umstän-

de, wie zum Beispiel auch die individuellen Umstände hinsichtlich des Mietverhältnisses angemessen berücksichtigt worden sind, bin ich der Auffassung, dass es keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Zusammenfassend handelt es sich um ein kleines Mittelreihenhaus, welches nicht für alle Interessenten in Betracht kommt.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

Henseweg 21 c
Mittelreihenhaus mit Garage
in 22359 Hamburg Bergstedt

zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 auf

€ 400.000¹

19. Gesonderte Werte für die einzelnen Bewertungsgegenstände

Im Schreiben vom 02.01.2026 bin ich vom Amtsgericht Hamburg-Barmbek gebeten worden, neben dem Wert des Hausgrundstücks auch rechnerische Werte für die Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen darzustellen. Diese Miteigentumsanteile sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter den laufenden Nummern 2 und 3 dargestellt:

1/8 Anteil am Flurstück 1930

Hier handelt es sich um 1/8 Anteil an einem 20 m² Großen Flurstück (Mülleimerplatz). Rechnerisch sind dies 2,5 m². Bei diesem Flurstück handelt es sich nicht um Bauland, sondern um einer geringerwertige Fläche.

Übersicht Bodenwerte für Nichtbaulandnutzungen

Für folgende **Nicht-Bauland-Nutzungen** können in Abhängigkeit von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten folgende Orientierungswerte verwendet werden:

1. Heide, Geringstand (UN):	GR-BRW * 0,5 (= 0,85 - 3,90 €/m ²)
2. Entsprechend genutzte ökologische Ausgleichsfläche:	GR-BRW * 0,5 (= 0,85 - 3,90 €/m ²)
3. Dauerkleingarten (KGA) (zur Verpachtung):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
4. Golfplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
5. Sonstige Sportanlage (SPO):	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
6. Angelteich:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
7. Segelflugplatz:	EGA-BRW * 2 (= 8,00 - 15,60 €/m ²)
8. Campingplatz (CA):	EGA-BRW * 4 (= 16,00 - 31,20 €/m ²)
9. Freizeitgarten (FGA) (zur Eigennutzung):	EGA-BRW * 8 (= 32,00 - 62,40 €/m ²)
10. Sonstige private Grünfläche:	EGA-BRW * 8 (= 32,00 - 62,40 €/m ²)
11. Friedhof (FH):	EGA-BRW * 8 (= 32,00 - 62,40 €/m ²)

¹ In Worten: Vierhunderttausend.

Laut Untersuchungen des Gutachterausschusses liegt der Wert einer solchen Fläche in etwa bei dem achtfachen des Bodenwertes für Erwerbsgartenbauflächen. Dieser Richtwert beträgt hier € 7,80 je m² Grundstücksfläche.

Bei einer Größe der Teilfläche Nichtbauland von 2,5 m² ergibt sich hier:

$$2,5 \text{ m}^2 * € 7,80 * 8 = € 156.$$

Dies ist der Bodenwert für den 1/8 Anteil am Flurstück 1930. Da es sich um einen sehr kleinen Betrag handelt, wirkt sich dieser beim ermittelten Gesamtwert in Höhe von € 400.000 nicht aus, da er in der entsprechenden Rundung „untergeht“.

1/71 Anteil am Flurstück 1707

Hier handelt es sich um die südlich des Reihenhauses befindliche Garage. Neben dem reinen Garagegebäude gehört das Mitbenutzungsrecht der Hoffläche für Rangiervorgänge mit zum Bewertungsgegenstand. Das Grundstück 1707 ist 2.709 m² groß, ein 1/71 Anteil entspricht rund 38,15 m². Die Hälfte davon entfällt auf die Fläche, die mit der Garage bebaut ist, die andere Hälfte ist Nebenfläche für Rangiervorgänge. Im Rahmen dieses Gutachtens habe ich die Garage mit € 15.000 bewertet. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen unter der Nummer 15 dieses Gutachtens. Ohne den Anteil vom 1/71 am Flurstück 1707 beträgt somit der Verkehrswert des Mittelreihenhauses auf dem Flurstück 1887 € 400.000 - € 15.000 = € 385.000.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, 09.07.2026

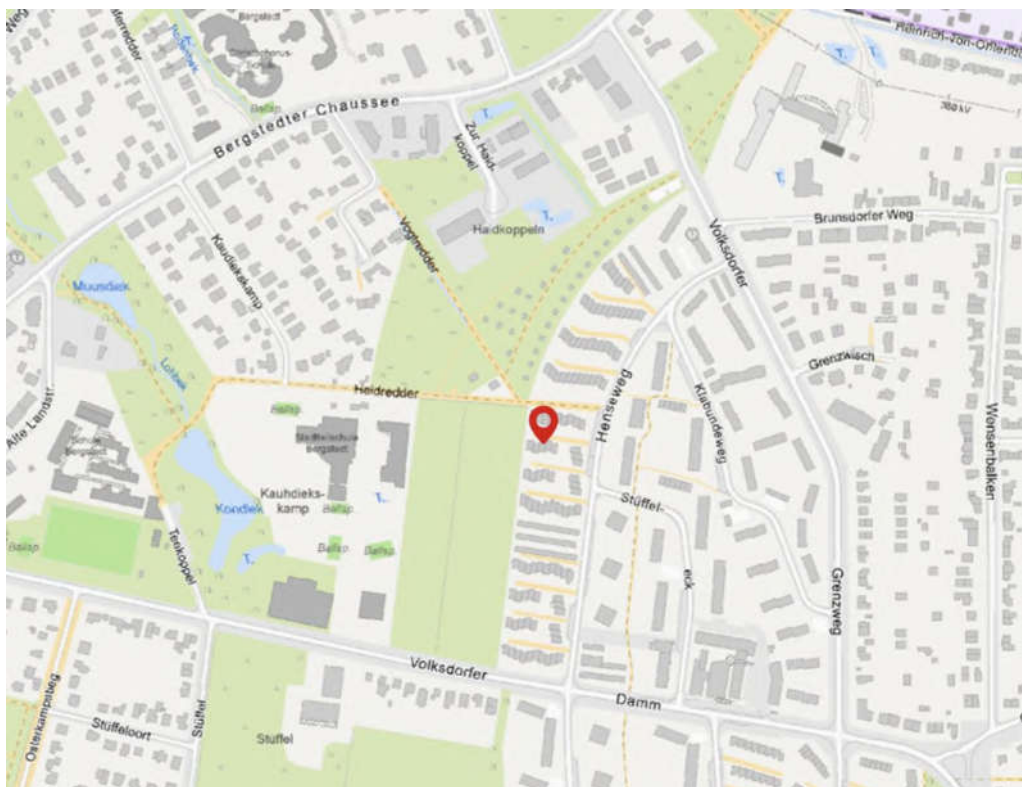
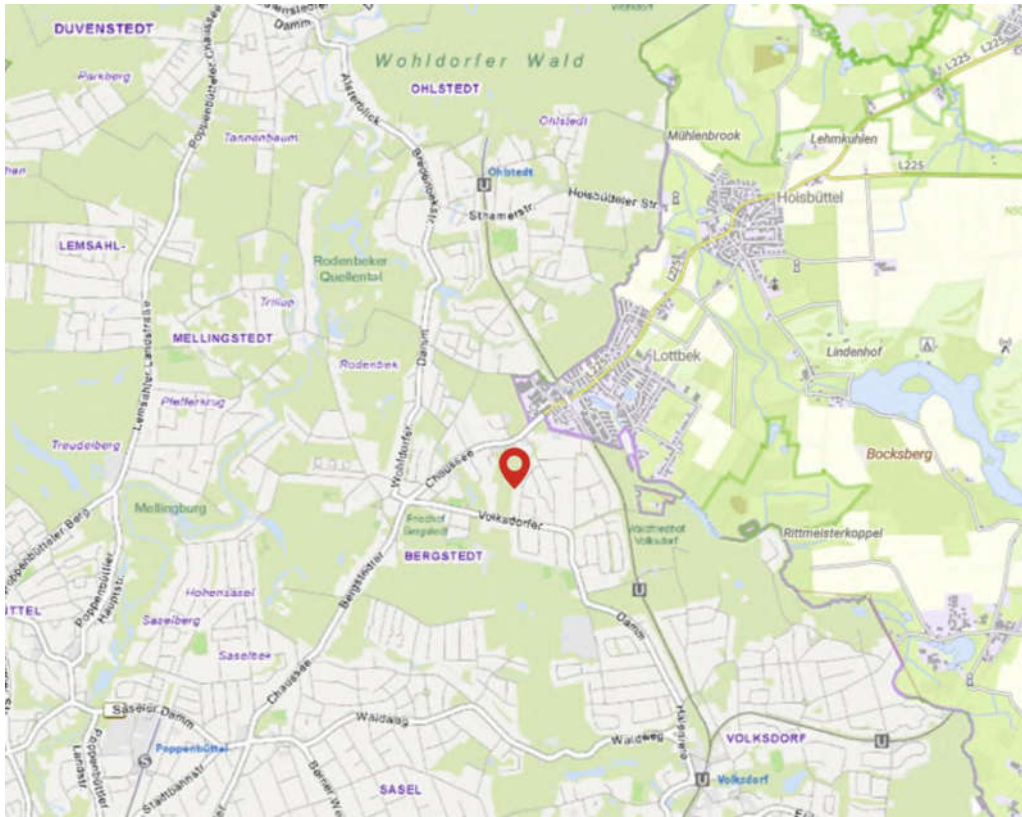
Hauke Kruse

20. Verzeichnis der Anlagen

I. Lagepläne -----	1
II. Übersicht der Flurstücke -----	2
III. Liegenschaftskarte Mittelreihenhausflurstück 1887 -----	3
IV. Luftbild mit Reihenhaus Henseweg 21 c -----	4
V. Lageplan Nordteil der Siedlung mit Garagengrundstück -----	5
VI. Objektfotos I -----	6
VII. Objektfotos II -----	7
VIII. Objektfotos III -----	8
IX. Objektfotos IV -----	9
X. Objektfotos V -----	10
XI. Grundriss Obergeschoss (Typ 2) aus der Bauakte -----	11
XII. Grundriss Erdgeschoss (Typ 2) aus der Bauakte -----	12
XIII. Grundriss Keller (Typ 2) aus der Bauakte -----	13
XIV. Dachgeschoss (Typ 2 Mitte) aus der Bauakte -----	14
XV. Ansichten (Typ 2 Mitte) aus der Bauakte -----	15
XVI. Schnitt Typ 2 aus der Bauakte -----	16
XVII. Lageplan Fertiggaragen aus der Bauakte -----	17
XVIII. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte -----	18
XIX. Anliegerbescheinigung -----	20
XX. Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster -----	22
XXI. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	23
XXII. Liegenschaftskataster Flurstück 1707 (Garagengrundstück) -----	24
XXIII. Liegenschaftskataster Flurstück 1887 (Reihenhausgrundstück) -----	25
XXIV. Liegenschaftskataster Flurstück 1930 (Müllboxengrundstück) -----	26
XXV. Auszug aus dem Bebauungsplan Bergstedt4 vom 14.12.1964 -----	27

XXVI. Gesetz über den Bebauungsplan Bergstedt4 -----	28
XXVII. Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren -----	29
XXVIII. Bodenrichtwertauskunft Mittelreihenhaus -----	30

I. LAGEPLÄNE

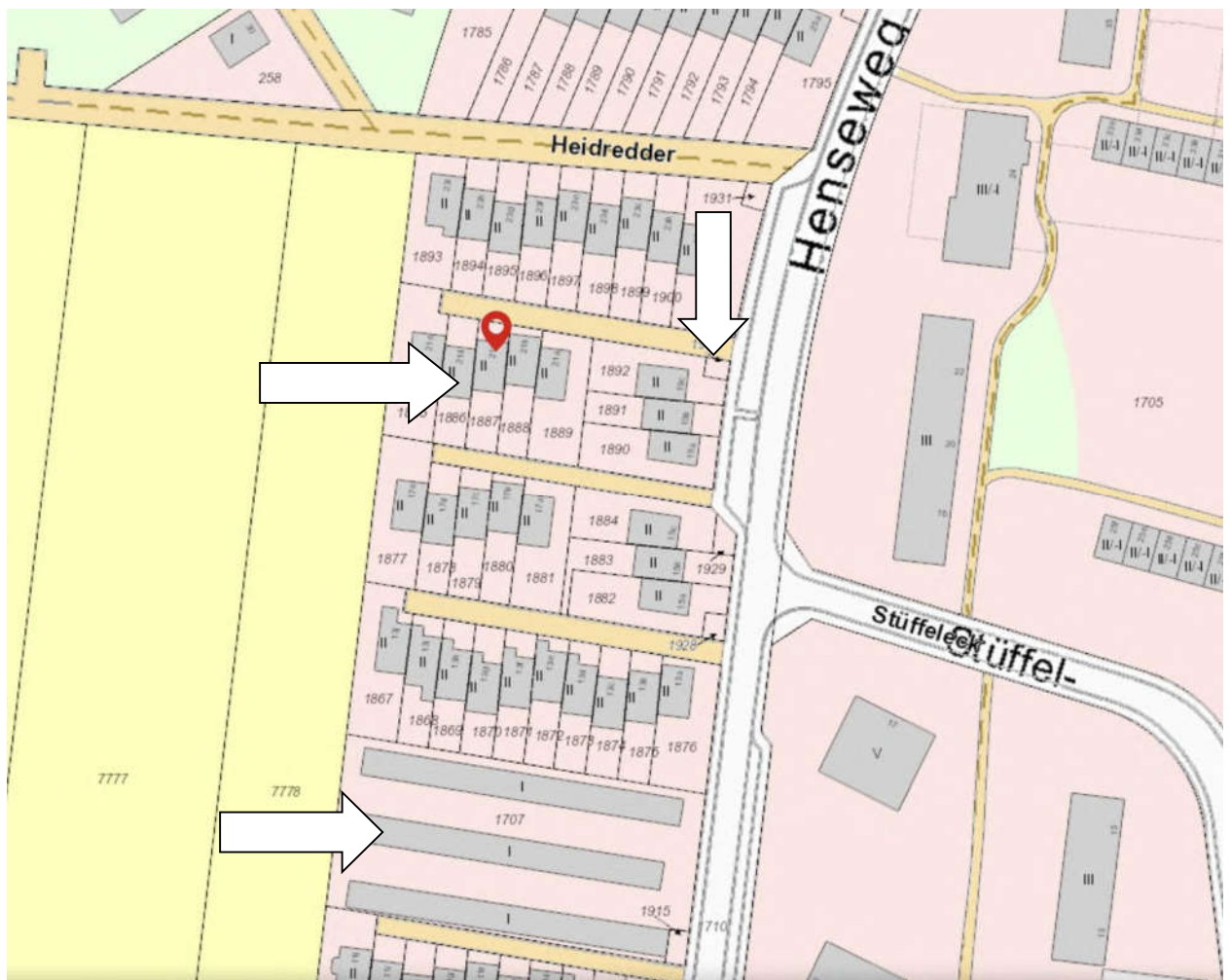


II.ÜBERSICHT DER FLURSTÜCKE

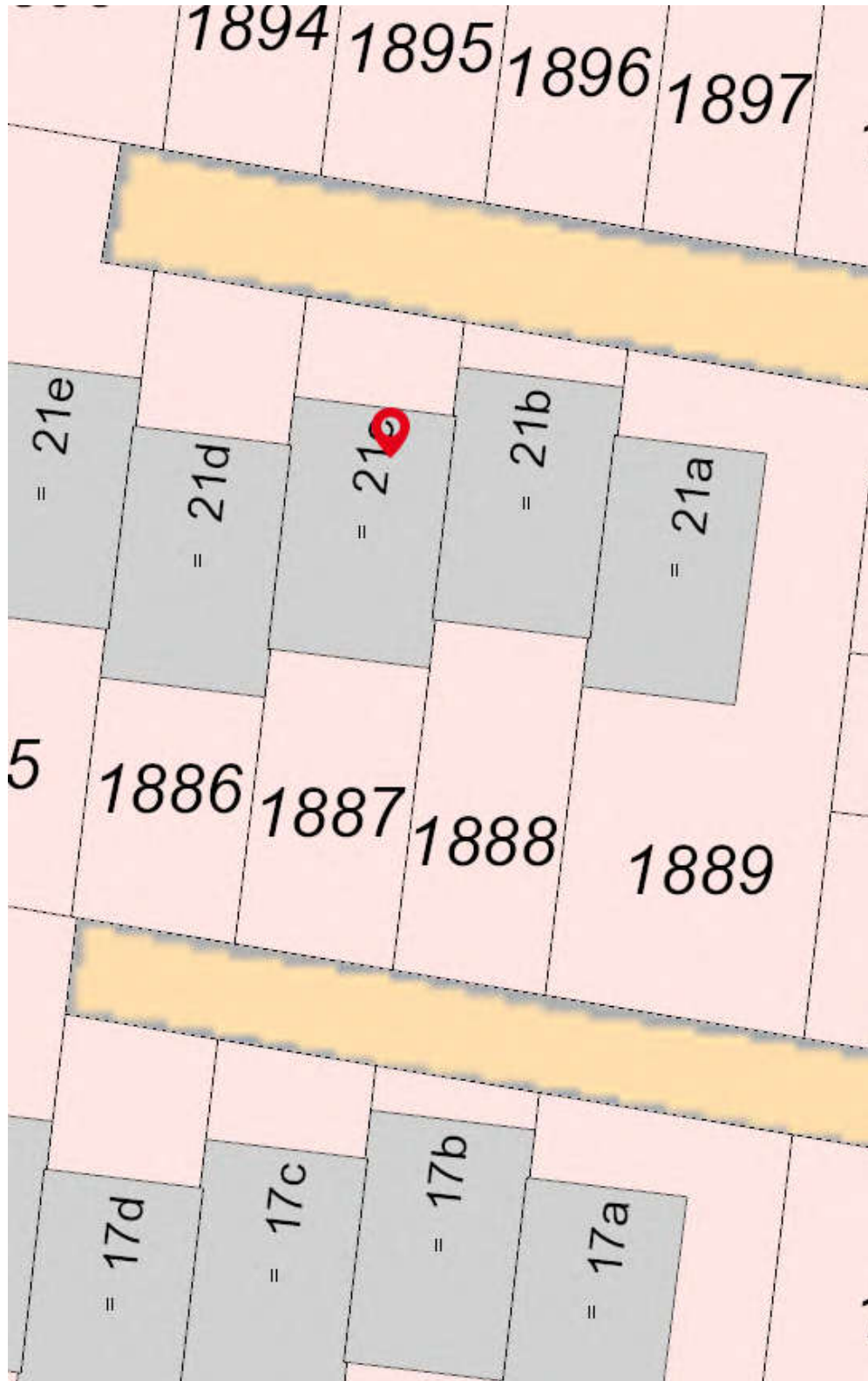
Oben: Flurstück 1930 Hofraum Henseweg

Links oben: Flurstück 1887 mit dem Mittelreihenhaus

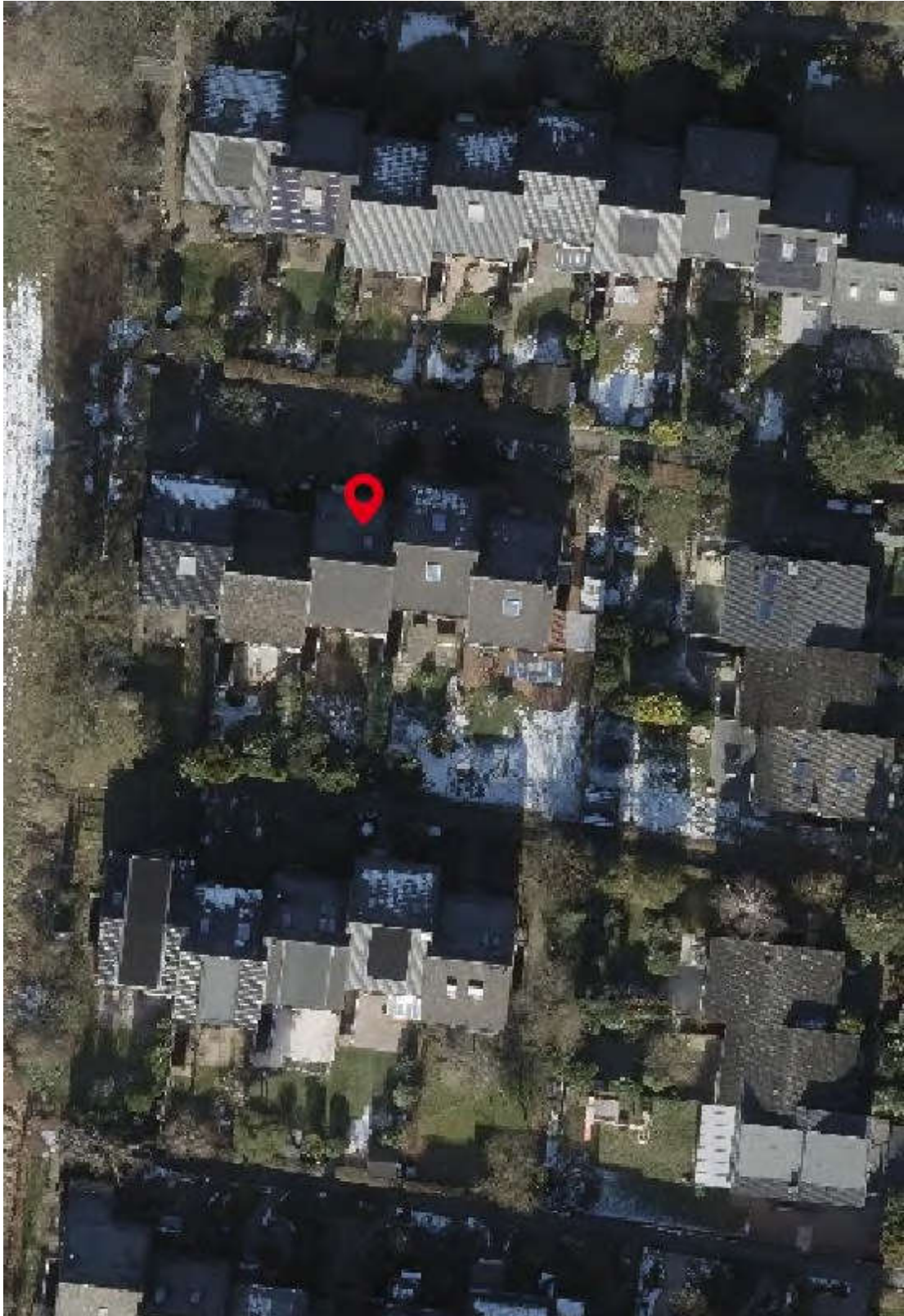
Unten: Flurstück 1707 Garagen



III. LIEGENSCHAFTSKARTE MITTELREIHENHAUSFLURSTÜCK 1887



IV. LUFTBILD MIT REIHENHAUS HENSEWEG 21 C



V.LAGEPLAN NORDTEIL DER SIEDLUNG MIT GARAGENGRUNDSTÜCK



VI.OBJEKTFOTOS I



Ansicht vorne (Norden)



Ansicht hinten (Süden)

VII.OBJEKTFOTOS II



Garten hinter dem Haus

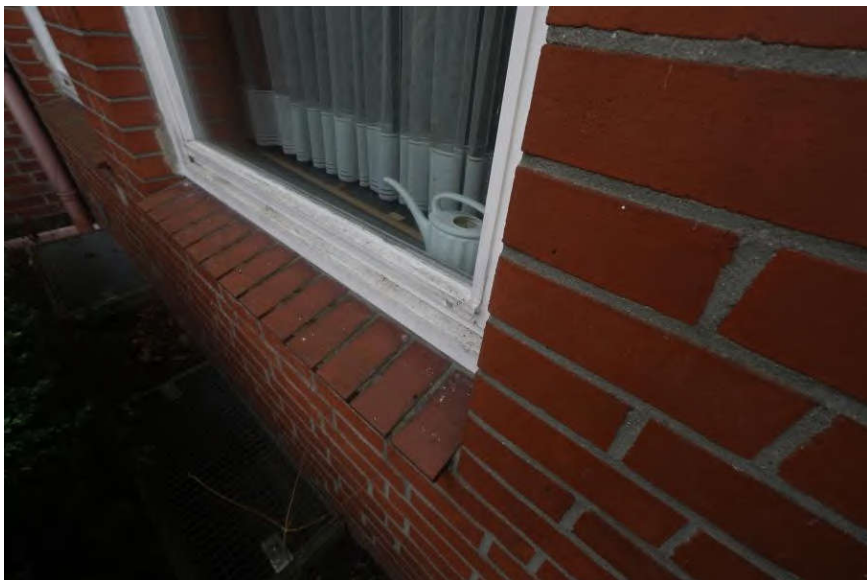


Blick vom Obergeschoss in den Garten (Süden)

VIII.OBJEKTOTOS III



Kelleraußentreppe hinten im Garten



Detail Fenster und Fassade

IX.OBJEKTFOTOS IV



Wohnweg/Zuwegung zu den Hauseingängen



Straße Henseweg im Bereich des Bewertungsobjekts

X.OBJEKTOTOS V

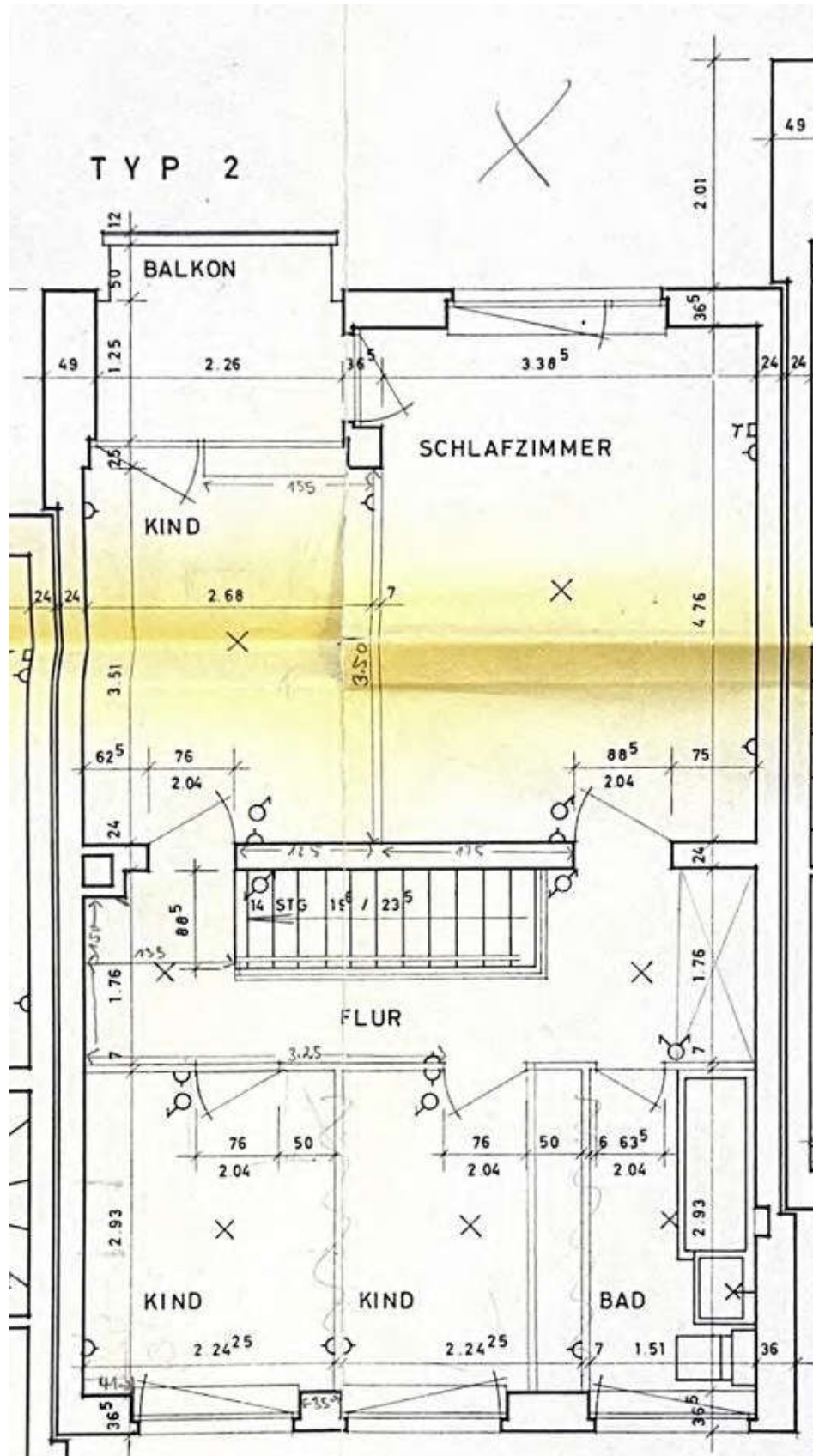


Garagenzeile (Fertigaragen)



Zufahrt Garagengrundstück mit Blick nach Osten

XI. GRUNDRISS OBERGESCHOSS (TYP 2) AUS DER BAUAKTE

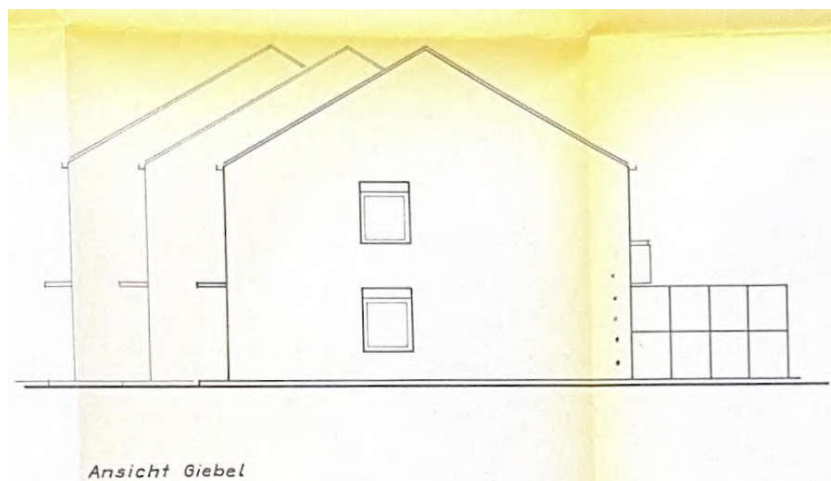
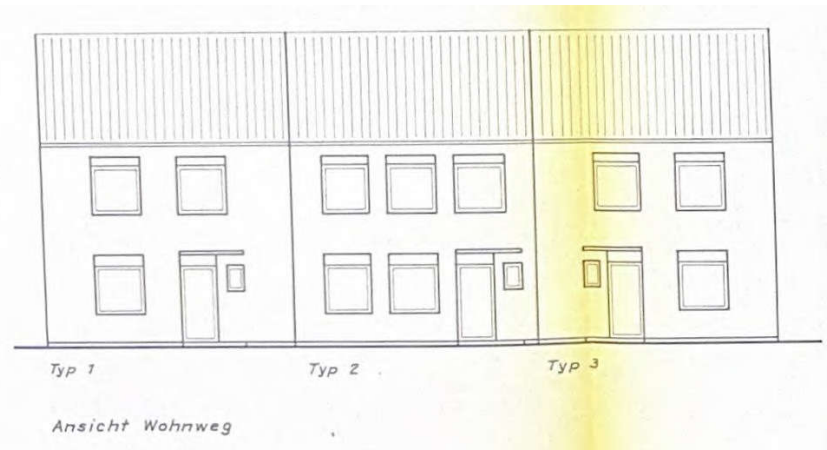
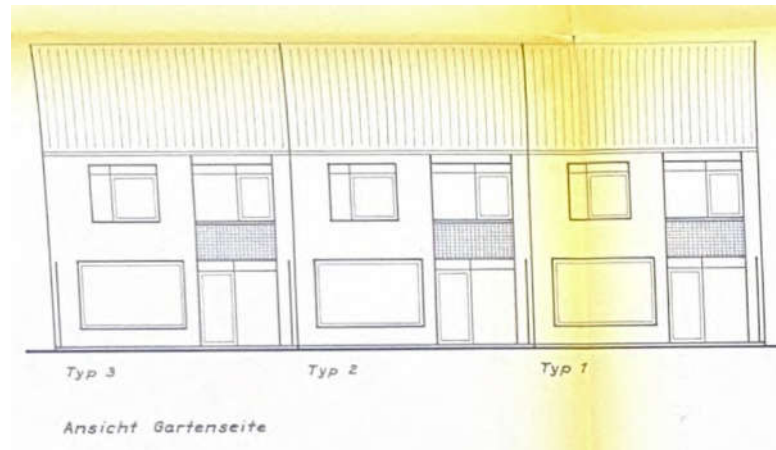


The image displays a set of architectural drawings for a roof structure, likely for a building. The drawings are organized into several sections:

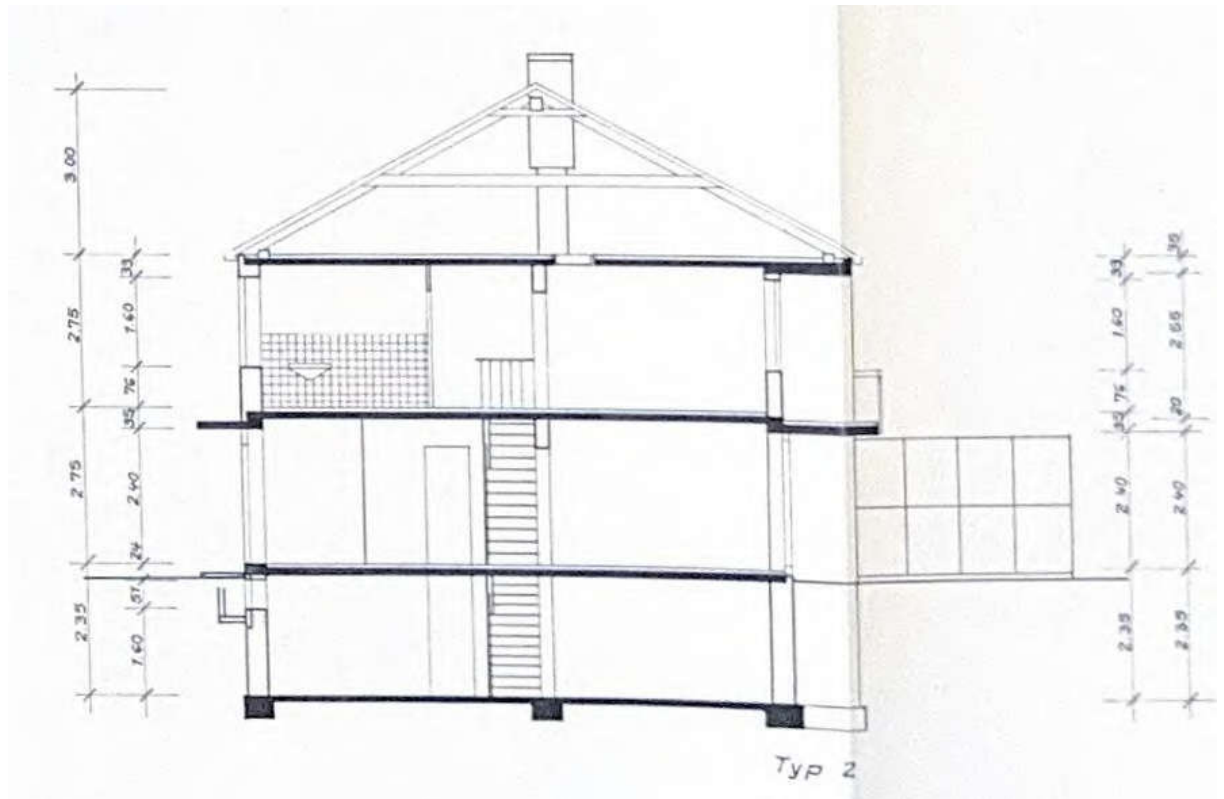
- Main Roof Plan (DACHGESCHOSS U. STÄBENLAGE M 1:50):** This is the largest drawing, showing the overall layout of the roof. It includes various structural elements, dimensions, and labels. Key labels include "DACHGESCHOSS U. STÄBENLAGE M 1:50", "DACHDETAILPUNKTE M 1:10", and "DACHGESCHOSS U. STÄBENLAGE M 1:50". The plan shows a complex arrangement of roof sections, with various structural elements and dimensions.
- Cross-sections:** There are several cross-sections showing the profile of the roof. These drawings illustrate the relationship between the roof structure and the building's exterior. Labels include "DACHGESCHOSS U. STÄBENLAGE M 1:50" and "DACHDETAILPUNKTE M 1:10".
- Details:** There are several detailed drawings showing specific construction points. These include details of the eaves, roof edges, and structural connections. Labels include "DACHGESCHOSS U. STÄBENLAGE M 1:50" and "DACHDETAILPUNKTE M 1:10".

The drawings are signed "H. H. H." and dated "1950".

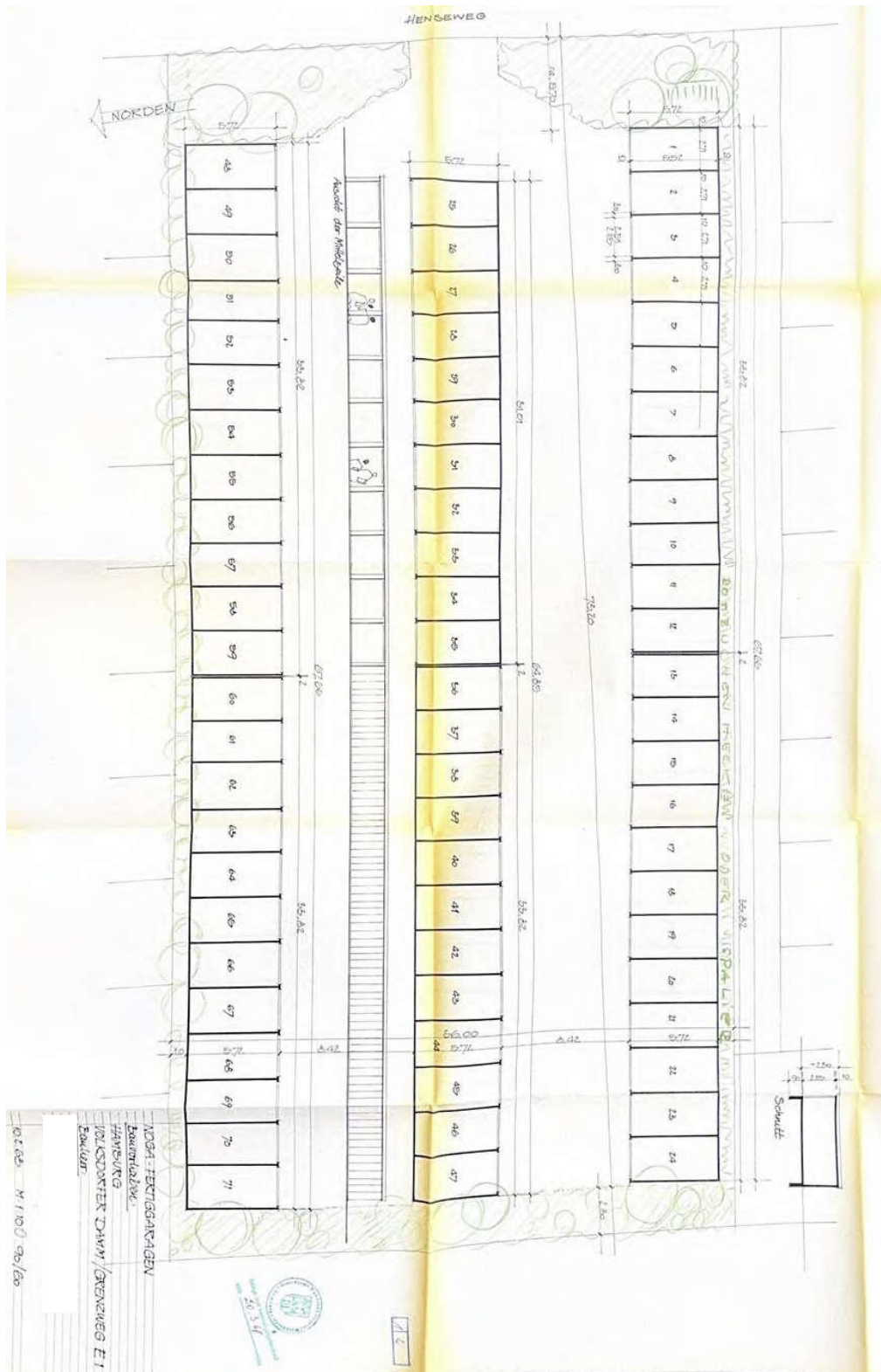
XV.ANSICHTEN (TYP 2 MITTE) AUS DER BAUAKTE



XVI.SCHNITT TYP 2 AUS DER BAUAKTE



XVII. LAGEPLAN FERTIGGARAGEN AUS DER BAUAKTE



XVIII. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG AUS DER BAUAKTE

Betr.: Bauvorhaben "Grenzweg EI" - Reihenhäuser

Berechnung der Wohnfläche zum Entwurf vom 22.4. 1966

Endhaus links:

Erdgeschoß:	Wohnzimmer	6,23	x	4,23	=	26,35	qm	
	Diele	2,745	x	2,23	=	6,12	"	
		+	2,20	x	2,105	=	4,63	"
		-	0,365	x	0,375	=	0,14	"
	Küche	2,98	x	2,73	=	8,14	"	
	Windfang	1,605	x	2,73	=	4,38	"	
	Abstellraum	1,40	x	1,65	=	2,31	"	
	WC	1,40	x	0,98	=	1,37	"	
	überd.							
	Terrasse 1/2x1,40		x	5,90	=	4,13	"	= 57,29 qm
Obergeschoß:	Eltern	3,48	x	4,23	=	14,72	qm	
	Kind	2,65	x	4,355	=	11,54	"	
	Kind	2,98	x	2,73	=	8,14	"	
	Kind	3,105	x	2,73	=	8,48	"	
	Bad	1,73	x	2,23	=	3,86	"	
	Vorraum	0,915	x	2,23	=	2,04	"	
		+	2,20	x	2,105	=	4,63	"
		-	0,365	x	0,375	=	0,14	"
	Balkon 1/2 x 1,40		x	5,90	=	4,13	"	= 57,40 qm
								= 114,69 qm

Mittelhaus

Erdgeschoß:	Wohnzimmer	6,105	x	4,48	=	27,35	qm			
	Diele	3,105	x	3,605	=	11,19	"			
	Küche	2,105	x	3,23	=	6,80	"			
	Windfang	2,605	x	0,98	=	2,55	"			
	WC	1,15	x	0,98	=	1,13	"			
	Abstellraum	2,105	x	1,48	=	3,12	"			
	überd.									
	Terrasse 1/2 x	1,40	x	5,80	=	<u>4,06</u>	"	=	56,20 qm	
Obergeschoß:	Eltern	3,48	x	4,48	=	15,59	qm			
	Kind	2,525	x	4,48	=	10,21	"			
	Zimmer	3,00	x	3,765	=	11,30	"			
		+	0,875	x	2,10	=	1,84	"		
	Bad	2,105	x	3,23	=	6,80	"			
	Vorraum	2,105	x	1,48	=	3,12	"			
	Flur	2,855	x	0,995	=	2,84	"			
	Balkon 1/2 x	1,40	x	5,80	=	<u>4,06</u>	"	=	55,76 "	

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

Blatt zur Berechnung der Wohnfläche zum Entwurf vom 22.4. 1966 "Walddörfer"

Endhaus rechts

Erdgeschoß:	Wohnzimmer	6,23	x	4,23	=	26,35 qm	
	Diele	2,745	x	2,23	=	6,12 "	
		+	2,20	x	2,105	=	4,63 "
		-	0,365	x	0,375	=	0,14 "
	Küche	2,98	x	2,73	=	8,14 "	
	Windfang	1,605	x	2,73	=	4,38 "	
	Abstellraum	1,40	x	1,65	=	2,31 "	
	WC	1,40	x	0,98	=	1,37 "	
	überd.						
	Terrasse 1/2x	1,40	x	5,90	=	4,13 "	= 57,29 qm
Obergeschoß:	Eltern	3,48	x	4,355	=	15,16 qm	
	Kind	2,65	x	4,23	=	11,21 "	
	Kind	3,105	x	2,73	=	8,48 "	
	Kind	2,98	x	2,73	=	8,14 "	
	Bad	1,73	x	2,23	=	3,86 "	
	Vorraum	0,915	x	2,23	=	2,04 "	
		+	2,20	x	2,105	=	4,63 "
		-	0,365	x	0,375	=	0,14 "
	Balkon 1/2 x	1,40	x	5,90	=	4,13 "	= 57,51 qm
							= 114,80 qm
							=====

Gesamtwohnfläche:

12	Endhäuser links	je	114,69 qm	=	1.376,28 qm
48	Mittelhäuser	je	111,96 "	=	5.374,08 "
12	Endhäuser rechts	je	114,80 "	=	1.377,60 "
72 Reihenhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von					= 8.127,96 qm
=====					

Hamburg, den 11. Mai 1966
KM./Mue.

XIX. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

E-Mail: schlicht@h-kruse.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632/7- BS 2654

Hamburg, 20.01.2026

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Henseweg 21c, Wohnwege bei Haus-Nrn. 19c/23a sowie 15c/19a/ und Wohnweg bei Haus-Nr. 11a und Flurstück 1707 /südlich Henseweg 13a
Grundbuch	Bergstedt
Blatt:	2654
Flurstücke:	1747, 1930 und 1707

Das Grundstück hat einen 1/8 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1930 (Hofraum Henseweg) sowie einen 1/71 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1707,

Erschließungsbeiträge

Die Straße Henseweg sowie die Wohnwege bei Haus-Nrn. 19c/23a sowie 15c/19a/ und bei Haus-Nr. 11a/ Flurstück 1707 sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Straße Henseweg sowie zum Wohnweg bei Haus-Nrn. 19c/23a liegt jeweils ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor den Fronten zu den Wohnwegen bei Haus-Nrn. 15c/19a sowie bei Haus-Nr. 11a/ Flurstück 1707 liegt jeweils ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können jeweils noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 113,50 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

XX. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Hauke Kruse
Susanne Schlicht
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

BUKEA - Funktionskonten \ Ressourcen
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2104 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in:

E-Mail altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de -
www.hamburg.de/altlasten

2026-0045

09.01.2026

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Henseweg 21
Flurstücke: 538-01887, 538-01930, 538-01707

Guten Tag Susanne Schlicht,

die von Ihnen angefragten Flurstücke sind nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Altlasthinweiskataster Hamburg

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
<https://www.hamburg.de/service/info/11260305/>

XXI. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120014934

18. August 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Henseweg 21c, nordöstlich Henseweg 19 c, südlich Henseweg 13 a, Henseweg

Für die Flurstücke 1887, 1930, 1707 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX: (040) 42790-5149,
Mail: Nicht vorhanden**

XXII. LIEGENSCHAFTSKATASTER FLURSTÜCK 1707 (GARAGENGRUNDSTÜCK)



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 18.08.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120014934

Flurstück 1707, Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Henseweg südlich Henseweg 13 a
Fläche:	2 709 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 709 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Miteigentum Par. 3 Abs. 4 GBO
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Bergstedt Grundbuchblatt 2621 Laufende Nummer 3

XXIII. LIEGENSCHAFTSKATASTER FLURSTÜCK 1887 (REIHENHAUSGRUNDSTÜCK)



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 18.08.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120014934

Flurstück 1887, Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Henseweg 21c
Fläche:	180 m ²
Tatsächliche Nutzung:	180 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Bergstedt Grundbuchblatt 2654 Laufende Nummer 1

XXIV. LIEGENSCHAFTSKATASTER FLURSTÜCK 1930 (MÜLLBOXENGRUNDSTÜCK)



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 18.08.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120014934

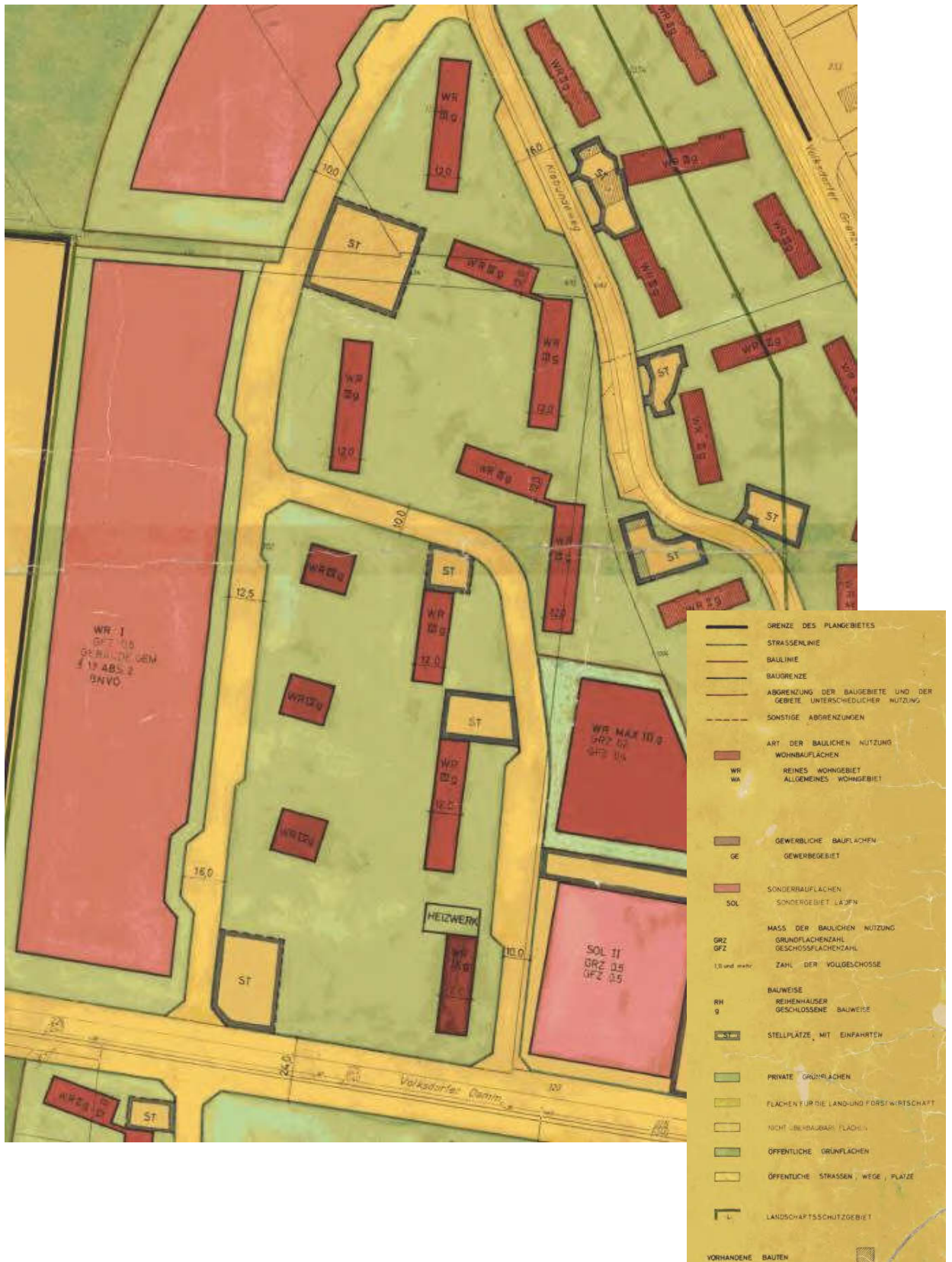
Flurstück 1930, Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Henseweg nordöstlich Henseweg 19 c
Fläche:	20 m²
Tatsächliche Nutzung:	20 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Miteigentum Par. 3 Abs. 4 GBO
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Bergstedt Grundbuchblatt 2659 Laufende Nummer 2

XXV. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN BERGSTEDT4 VOM 14.12.1964



XXVI. GESETZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN BERGSTEDT 4

Nr. 50

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1964

257

Gesetz

über den Bebauungsplan Bergstedt 4

Vom 14. Dezember 1964

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bergstedt 4 für das Plangebiet Bergstedter Chaussee — Volksdorfer Grenzweg — Timmermooredde — Westgrenzen der Flurstücke 329, 332 und 302 der Gemarkung Bergstedt — Heidredder — Westgrenzen der Flurstücke 257 und 255 der Gemarkung Bergstedt — Vogtredder (Bezirk Wandsbek, Ortschaft 524) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, soweit sie nicht als Höchstgrenze bezeichnet ist. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig und in den anderen Baugebieten oberhalb der Traufe unzulässig.
2. Im Sondergebiet Läden sind nur Ladengeschäfte, im Obergeschoß auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.
3. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke im Wohngebiet und die als private Grünflächen festgesetzten Teile anderer Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege. Die Grünflächen dürfen im Wohngebiet geschlossener Bauweise nicht durch Einfriedigungen getrennt werden. Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Kinderspielfeld auf dem Baugrundstück oder in der Nähe

anzulegen; je Wohnung sind in der Regel 5,0 qm erforderlich. Müllgefäße müssen so untergebracht sein, daß sie von öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind. Ist ein Wohnweg länger als 50,0 m, so sind die Müllgefäße für alle an dem Wohnweg belegenen Grundstücke nicht mehr als 15,0 m von den Fahrwegen entfernt unterzubringen.

4. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet geschlossener Bauweise, für die Reihenhäuser und im Sondergebiet Läden, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
5. Entlang der Stadtautobahn — Walddörferlinie — sind Zufahrten und Zugänge sowie in einem Streifen von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausgeschlossen sind Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung und Größe auf die Kraftfahrer einwirken können.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3 und 4 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-k).

Ausgefertigt Hamburg den 14. Dezember 1964.

Der Senat

XXVII. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Spoehrstraße 6
22083 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427913310
E-Mail wbz25@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon 040 42881-
E-Mail @wandsbek.hamburg.de

GZ.: W-WBZ2-2940-2025

Hamburg, 11. September 2025

Verfahren	Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug	
Eingang	11.08.2025
Grundstück	
Belegenheit	Henseweg 13 a - 21 c
Baublocke	524-027
Flurstück	1876 in der Gemarkung: Bergstedt

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 802 K 39/25

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Bebauungsplan	Bergstedt 4
mit den Festsetzungen:	Wohnbaufläche WR I, GFZ 0,5, Gebäude gem. § 17 BNVO Baunutzungsverordnung 1962



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

XXVIII. BODENRICHTWERTAUSKUNFT MITTELREIHENHAUS



Freie und Hansestadt Hamburg

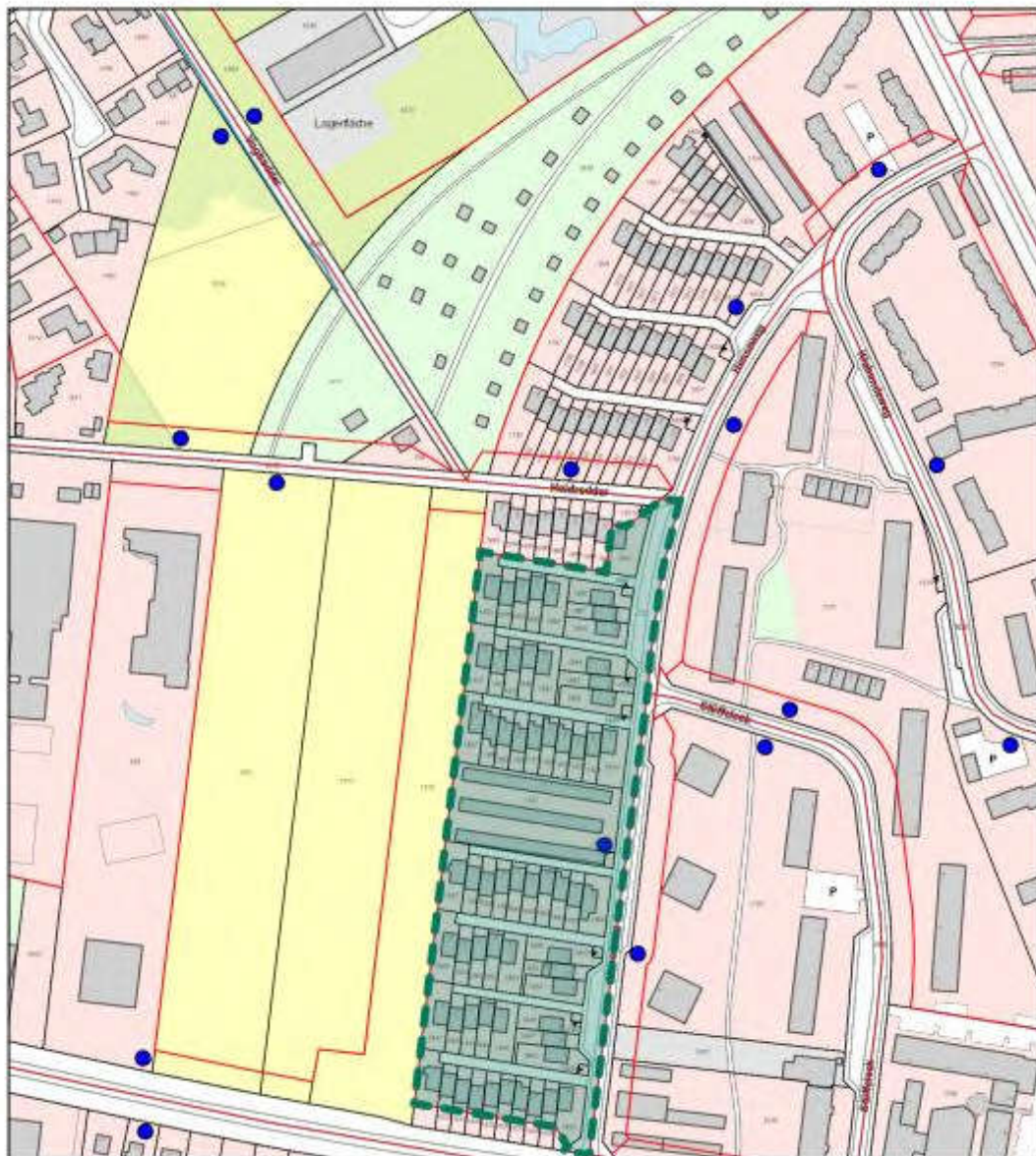
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01136607



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 07.07.2026



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01136607

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	600
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	915,50 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	rm Reihemittelhaus
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	180
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.245,47 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Henseweg 11ca.
PLZ, Gemeinde	22359 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bergstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	72004
Baublock	524027

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