

Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

08. SEP. 2025

Heike Simon | Dipl.-Kaufrau
Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen
Tel: 040-72 00 85 55 · Fax: 040-72 10 56 92
info@simon-wertermittlung.de
www.simon-wertermittlung.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG
für 1) das Endreihenhausgrundstück Legienstr. 152 * 22119 Hamburg
und 2) 1/14 Anteil an der Verkehrsfläche Steinadlerweg westl.

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht
Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 902 K 1/25

Grundbücher: 1) Schiffbek Blatt 1608, 2) Schiffbek Blatt 7343

Liegenschaftskataster: 1) Flurstück 110, Gemarkung Schiffbek, Größe 539 m²
2) Flurstück 2089, Größe 162 m² – Verkehrsfläche, Anteil 1/14

Wertermittlungsstichtag: 01. Juli 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Datum des Gutachtens/ Az.: 29.08.2025 / 25-0409



Zum Wertermittlungsstichtag **01. Juli 2025** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit

Einzelverkehrswert 1) 354.000,00 €
Einzelverkehrswert 2) 600,00 €
Gesamtverkehrswert 3) 354.600,00 €

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 73 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 26 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	5
3. Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1 Lage	7
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Rechtliche Situation	12
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	12
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	16
4. Gebäudebeschreibung	18
4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand	18
4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung	24
5. Ertragsverhältnisse	26
6. Beschreibung der Verkehrsfläche	28
7. Ermittlung des Verkehrswerts	29
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
7.1.1 Vergleichswertverfahren	29
7.1.2 Sachwertverfahren	30
7.1.3 Ertragswertverfahren	31
7.2 Bodenwertermittlung	32
7.2.1 Bodenwertermittlung 1) Wohnbaugrundstück	32
7.2.2 Bodenwertermittlung 2) anteilige Verkehrsfläche	34
7.3 Sachwertverfahren	35
7.3.1 Sachwertberechnung	35
7.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	36
7.4 Ertragswertverfahren	40
7.4.1 Ertragswertberechnung	40
7.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	41
7.5 Verkehrswertableitung 1) Wohnbaugrundstück	43
7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
7.6 Verkehrswertableitung 2) anteilige Verkehrsfläche	44
7.7 Gesamt-Verkehrswert	45
8. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	46
9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
10. Verzeichnis der Anlagen	48

1. Objektübersicht

Bewertungsobjekte:	1) Endreihenhaus, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Vollkeller mit Garage. Eingeschossiger Wohnraumanbau mit Unterkellerung. 2) Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Fußweg).
Adresse:	Legienstr. 152 * 22119 Hamburg
Grundbücher:	1) Grundbuch von Schiffbek Blatt 1608 Wohnungseigentum 2) Grundbuch von Schiffbek Blatt 7343 Verkehrsfläche – 1/14 Anteil Die Miteigentümergeinschaft nach § 1010 BGB regelt die Zulässigkeit des Verkaufs/der Übertragung des jeweiligen Miteigentumsanteils am Wegegrundstück nur gemeinsam mit dem Eigentum des jeweils Berechtigten an dem angrenzenden Hausgrundstück.
Flurstücke:	1) 110 – Wohnungseigentum 2) 2089 – Verkehrsfläche (Fußweg)
Grundstücksgröße:	1) Flurstück 110: 539 m ² 2) Flurstück 2089: 162 m ²
Nutzung:	Leerstehendes Objekt, auskunftsgemäß ohne bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse. Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Baujahre:	1957 Ursprungsbaujahr (Datum des Gebrauchsscheins) 1961 Erweiterung des Wohnhauses (Datum des Gebrauchsscheins) 1971 unterkellerte Terrasse (Datum der Schlussabnahme) 1977 Wohnraumerweiterung (Datum der Baugenehmigung)
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 118 m ² zugrunde. Hiervon entfallen rd. 91 m ² auf das Wohnhaus und rd. 27 m ² auf den Wohnraumanbau.
Ausstattung:	Erdgeschoss: 1 Durchgangszimmer/Flur, 1 Zimmer, 1 Zimmer mit Zugang zu Küche und Bad, Windfang. Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur. Anbau: 1 Wohnraum mit Zugang zur Küche (ohne Ausstattung) und Bad.
Wärmeversorgung:	Zum Wertermittlungstichtag ist keine Heizung vorhanden.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Objekt mit wirtschaftlicher Überalterung und Modernisierungsbedarf im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss und Keller sind Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Zur Überprüfung der Bausubstanz im Keller nach auskunftsgemäß älteren Feuchtigkeitsschäden empfehle ich, ggf. einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen.

Besonderheiten: Der Spitzboden konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden, der Zustand entspricht auskunftsgemäß unverändert dem Ursprungsbaujahr. Der Verkehrswert enthält einen Risikoabschlag.

Ermittelte Werte:

1) Endreihenhaus (Blatt 1608):	Bodenwert:	272.000,00 €
	Sachwert:	361.000,00 €
	Ertragswert:	336.000,00 €
	Einzel-Verkehrswert:	354.000,00 €
2) Verkehrsfläche (Blatt 7343):	Ideeller Bodenwert:	579,00 €
	Vergleichswert:	600,00 €
	Einzel-Verkehrswert:	600,00 €
	Gesamt-Verkehrswert:	354.600,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	10. April 2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 1/25 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Schiffbek Blatt 1608- Grundbuch von Schiffbek Blatt 7343jeweils vom 23.01.2025<ul style="list-style-type: none">- Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück 110- Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück 2089jeweils vom 29.01.2025<ul style="list-style-type: none">- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2025(4) Grundbuchamt Hamburg-St. Georg<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung vom 14.02.2012, UR-Nr. 250/2012, Notar Dr. J.W., Hamburg(5) Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 vom 18.04.2025(6) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(7) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 24.04.2025(8) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 01.07.2025(9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(10) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung:	01. Juli 2025. Das Bewertungsobjekt wurde mit Ausnahme des Spitzbodens vollständig von innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin (zeitweise), die Antragstellerin, der Antragsgegner und Frau Heike Simon, Sachverständige.
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	01. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Ende des Jahres 2024 rd. 1,862 Mio. Einwohnern der Hansestadt Hamburg leben rd. 314.800 im Stadtbezirk Hamburg-Mitte, davon rd. 73.100 im Stadtteil Billstedt. ¹		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2025 gehört die Hansestadt Hamburg trotz einem vergleichsweise schlechten Abschneiden im Hinblick auf Wohlstand & soziale Lage mit einem Gesamtrang 23 von 400 nach wie vor zu den wachstumsstarken Bundesländern in Deutschland. Die Zukunftschancen werden in den Punkten Wettbewerb & Innovation, Dynamik, Demografie, Stärke sowie Wirtschaft & Arbeitsmarkt im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2022 relativ stabil prognostiziert.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	Schiffbek bildet gemeinsam mit Kirchsteinbek und Öjendorf den fast siebzehn Quadratkilometer großen Stadtteil Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte. Billstedt weist eine gute Infrastruktur auf, rund um den U-Bahnhof-Billstedt mit zentralem Busbahnhof liegt das Stadtteilzentrum mit dem Billstedt-Center. Neben der in den 70er Jahren erbauten Großwohnsiedlung Mümmelmansberg weist Billstedt auch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den großen Grünanlagen wie dem an den Öjendorfer See angrenzenden Park.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Schiffbek liegt östlich im Stadtteil Billstedt angrenzend an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Der wohnbaulich geprägte Stadtteil weist eine gute Infrastruktur auf. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Die Autobahnauffahrt zur A 24 Richtung Hamburg und Berlin sowie zur A 1 ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, Reihenhausanlagen.		
Entfernungen:	Überörtlich:	A 1/A 24 „Hamburg-Jenfeld“ rd. 1,5 km Bundesstraße B 5 rd. 2,0 km	
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 200 m rd. 1,5 km	„Öjendorfer Weg“, Linie 23 U-Bahn Billstedt (Linie U 2, Endstation der Linie U 4)

¹ Quelle: Statistikamt Nord, hrsg. 15.05.2025

Busbahnhof

Fernbahnanschluss:	rd. 10 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 14 km	Hamburg Airport
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 2 km	EKZ Billstedt
	rd. 5 km	EKZ Wandsbek Quarrée
	rd. 10 km	City Hamburg

Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a. Kindergarten rd. 1 km (Schiffbeker Weg) Grundschule Archenholzstr. rd. 1 km Schule am Schleemer Park rd. 2 km Kurt-Körper-Gymnasium rd. 2,5 km	
---	--	--

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront ² :	1) Flurstück 110 rd. 11 m. 2) Flurstück 2089 ohne.
Mittlere Tiefe ³ :	1) Flurstück 110 rd. 43 m. 2) Flurstück 2089 rd. 2 m.
Grundstücksgröße:	Jeweils lt. Flurstücksnachweis: 1) 539 m ² Wohnbaugrundstück (Flurstück 110) 2) 162 m ² Fußweg (Flurstück 2089).
Grundstücksform:	1) und 2) Regelmäßige rechteckige Grundstücksform.
Topographie	1) und 2) mit ebener Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über übliche Geräuscheinflüsse durch Straßenverkehr auf der Legienstraße hinausgehend nicht erkennbar.
Hinweise zu den Flurstücken:	Die Grundstücke 1) und 2) liegen im Wasserschutzgebiet Billstedt in der weiteren Schutzzone (Zone 3).

Es gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Billstedt vom 19.12.2000 mit den in den §§ 3-5 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen, Verboten und Duldungspflichten.

Nach Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft gilt im Wasserschutzgebiet für den zu erbringenden wiederkehrenden Nachweis der Dichtigkeitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen eine Zeitspanne von 10 Jahren.

Lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster besteht für die Grundstücke 1) und 2) ein Bombenblindgängerverdacht. Nähere Informationen zum Datum der Eintragung liegen nicht vor. Die Feuerwehr als ausführende Stelle weist darauf hin, dass die Aufhebung einer Verdachtsfläche einer kompletten Sondierung des Grundstücks auf Antrag des Eigentümers bedarf.

Würdigung in der Verkehrswertermittlung:

Nach der Kampfmittelverordnung (KampfmittelVO) von 2005 sind Verdachtsflächen definiert als Grundstücke, auf denen sich nach den Erkenntnissen der zuständigen Behörde Kampfmittel befinden oder befinden können. Bebaute Flächen gelten dann als Verdachtsflächen, wenn auf ihnen im Zusammenhang mit der Durchführung baulicher Maßnahmen bestehende bauliche Anlagen so geändert werden, dass in den Baugrund eingegriffen werden muss (vgl. § 1 Abs. 4 KampfmittelVO).

Grundsätzlich kann sich durch den Nachweis des Grundstücks als Verdachtsfläche eine Wertbeeinflussung ergeben. Gem. § 7 Abs. 1

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

der KampfmittelVO hat der jeweilige Eigentümer die Kosten des Sondierens einer Verdachtsfläche, des Freilegens von Kampfmitteln oder Verdachtsobjekten und die Kosten der Wiederherstellung der Flächen zu tragen.

Diese Wertermittlung wird im Folgenden unter der Annahme durchgeführt, dass die Ausweisung des Grundstücks als Verdachtsfläche entsprechend der KampfmittelVO eine für den jeweiligen (Mit)Eigentümer grundsätzlich zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung seines Grundeigentums darstellt, so dass hieraus zunächst keine Wertbeeinflussung erkennbar ist. Eine darüber hinausgehende rechtliche Würdigung kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht erfolgen und ist auch nicht Gegenstand dieses Auftrags.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Legienstraße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Die beidseitig befahrbare Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, die Höchstgeschwindigkeit beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks 30 km/h. Bürgersteige und Stellflächen sind an den Seitenrändern vorhanden.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Legienstraße ist endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Für die derzeitige bezielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p>
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen/Abwasserbeseiti- gung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Endreihenhaus mit der Anbauweise entsprechender Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Hinweise auf Altlasten/Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Auch im Ortstermin ergab sich kein Hinweis in Bezug auf eine Verdachtsfläche. Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Bombenblindgängerverdacht, vgl. Kap. 3.2.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche Eintragungen: Aus der Gerichtsakte liegt jeweils ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 23.01.2025 vor, auf die sich diese Wertermittlung bezieht.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt der Grundbücher angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Grundbuch 1:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von: Schiffbek
Blatt: 1608

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 3: Gemarkung: Schiffbek
Flurstück: 110
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Legienstr. 152, 152 a
Grundstücksgröße: 539 m²

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 3: Lfd. Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 3 in der Wertermittlung:
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wird im Folgenden Lastenfreiheit unterstellt.

Grundbuch 2:

Es handelt sich lt. Deckblatt um das

Grundbuch von:	Schiffbek
Blatt:	7343

Das Bestandsverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Gemarkung:	Schiffbek
	Flurstück:	2089
	Wirtschaftsart und Lage:	Verkehrsfläche; Weg (Fußweg) Steinadlerweg westlich; Steinadlerweg
	Grundstücksgröße:	162 m ²

Eigentumsverhältnisse lt. Abteilung 1
--

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. zu 2.2:	Eigentümer 2.2 a) und 2.2 b) je zur ideellen Hälfte an 1/14 Anteil
-----------------------------	------------------	---

In Abt. II existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 1:	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.
	Lfd. Nr. 2:	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Schiffbek Blatt 1608, 1610, 1612, 1614, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829 und 1831 als Gesamtberechtigte nach § 328 BGB.
	Lfd. Nr. 3:	Grunddienstbarkeit (Fahrtrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Schiffbek Blatt 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829 und 1831 als Gesamteigentümer nach § 428 BGB auf der in der Belastungsunterlage des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 01.11.2011 braun angelegten und mit „b“ bezeichneten Fläche.
	Lfd. Nr. 4:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Freie und Hansestadt Hamburg.

Die Eintragungen der Lfd. Nr. 1 bis 4 nehmen Bezug auf die Bewilligung vom 07.02.2012, Notarin Dr. J.W., Hamburg.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 1 in der Wertermittlung:

Gem. vorliegender Bewilligung (Miteigentümergeinschaft gem. § 1010 BGB) besteht ein Teilungsausschluss, der das Recht, die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft zu verlangen, für immer ausschließt.

Die Benutzungs- und Verwaltungsregelungen berechtigen jeden Miteigentümer nur Nutzung des Fußweges, um zu seinem Grundstück zu gelangen. Die Pflege, Instandhaltung und Ausführung des Winterdienstes obliegt den jeweiligen Miteigentümern im Bereich des Anliegergrundstücks. Ggf. anfallende Gemeinschaftskosten sind nach der Höhe der Miteigentumsanteile zu zahlen. Die Verwaltung der Miteigentumsanteile erfolgt innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Der Verkauf und die Übertragung des jeweiligen Miteigentumsanteils am Wegegrundstück dürfen nur gemeinsam mit dem Eigentum des jeweiligen Berechtigten an dem an das Wegegrundstück angrenzenden Hausgrundstück (Anliegergrundstück) erfolgen. Die Benutzungsregelungen sind verpflichtend von den Rechtsnachfolgern zu übernehmen.

Die Vereinbarungen gehen inhaltlich nicht über einen üblichen Umfang vergleichbarer und angrenzender Wohnnutzung zugeordneten Flächen hinaus. Ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ist durch die Eintragung der lfd. Nr. 1 nicht erkennbar.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 2 in der Wertermittlung:

Gem. Bewilligung haben die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks ein Gehrecht der in den o.g. Grundbüchern von Schiffbek verzeichneten Grundstücke auf der gesamten Fläche zur Mitbenutzung zu dulden. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks sind zur Mitbenutzung berechtigt.

Die Vereinbarung entspricht inhaltlich einem üblichen Umfang für vergleichbare, der Wohnnutzung zugeordneten Flächen. Ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ist durch die Eintragung der lfd. Nr. 2 nicht erkennbar.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 3 in der Wertermittlung:

Inhaltlich berechtigt das Fahrrecht die jeweiligen Eigentümer der in den o.g. Grundbüchern von Schiffbek gebuchten Grundstücke – soweit baurechtlich zulässig – die im Lageplan gem. Anl. 8 des Gutachtens anteilige Wegefläche „b“ zum Befahren mit einem Fahrzeug bis zu einem Gesamtgewicht von 3,5 t mitzubeneutzen. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks sind zur Mitbenutzung in Bezug auf das Fahrrecht nicht berechtigt.

Ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist durch die Eintragung der lfd. Nr. 3 nicht erkennbar.

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 4 in der Wertermittlung:

Gem. Bewilligung besteht für die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks eine Duldungspflicht hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks auf gesamter Fläche durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum Gehen und – sofern baurechtlich zulässig – zum Befahren mit einem Fahrzeug bis zu einem Gesamtgewicht von 3,5 t. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Die Miteigentümer sind zur Mitbenutzung berechtigt und zur Instandhaltung und Pflege des Weges auf eigene Kosten verpflichtet.

Inhaltlich geht diese Vereinbarung zu Lasten der Miteigentümer nicht über die vorgenannten Benutzungsregelungen im Hinblick auf die Instandhaltung des Weges hinaus. Ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist durch die Eintragung der lfd. Nr. 4 nicht erkennbar.

Lfd. Nr. 7:

Nur lastend auf Anteil Abt. I Nr. 2.2:

Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 7 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Die o.g. Bewilligung enthält eine rein schuldrechtliche Vereinbarung in Bezug auf die Kostentragungspflicht der Berechtigten als Gesamtschuldner für die Anlegung der für die Ausübung des Fahrrechts (Eintragung der lfd. Nr. 3, s.o.) erforderlichen Zufahrt. Art und Umfang der Zufahrt sind von den Berechtigten zu bestimmen.

Darüber hinaus wird im Folgenden Lastenfreiheit unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 29.01.2025 sind für die Bewertungsflurstücke 1) 110 und 2) 2089 der Gemarkung Schiffbek keine Baulasten eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereini- gungs-/Sanierungsverfahren:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grund- buch findet sich kein entsprechender Hinweis.
Denkmalschutz:	Besteht lt. der Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Hamburg-Mitte, Stand 23.04.2025, für das Bewertungsobjekt nicht.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der bauli- chen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstim- mung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Folgende Unterlagen liegen aus der Bauakte vor:

- Baugenehmigungsbescheid vom 26.01.1951 und verlängert
bis 26.07.1953 für die Errichtung von 4 Reihenhäusern
- Genehmigungsbescheid vom 11.05.1954 für eine Entwässe-
rungsanlage je Einheit der Reihenhausanlage Nr. 148-154
mit 4 Wohnungen
- Baugenehmigungsbescheid vom 13.08.1956 für den Anbau
eines Windfangs
- Nachträglicher Baugenehmigungsbescheid vom 12.02.1957
für die Errichtung einer Terrassenmauer
- Gebrauchsschein vom 01.09.1957 für 4 Reihenhäuser
- Baugenehmigungsbescheid vom 05.08.1960 für die Erweite-
rung des bestehenden Wohnhauses; Gebrauchsschein vom
13.10.1961 für die Erweiterung des Wohnhauses und der
Heizungsanlage
- Baugenehmigungsbescheid vom 27.04.1964 für die Erweite-
rung des Windfangs
- Baugenehmigungsbescheid vom 24.05.1971 für den Anbau
einer unterkellerten Terrasse an der Rückseite des Gebäu-
des; Schlussabnahmeschein vom 12.10.1971
- Nachbarzustimmung vom 03.10.1977 für die Verklammerung
Legienstr. 152 rechts
- Baugenehmigungsbescheid vom 28.07.1977 für die Erweite-
rung des vorhandenen Wohnhauses
- Schlussabnahmeschein vom 04.02.1982 für Verblendung

Das Bauvorhaben widerspricht den Vorschriften der HBauO vom
10.12.1969 u.a. in Bezug auf die Unterschreitung der mit 2,60 m
vorgeschriebenen lichten Höhe in Aufenthaltsräumen des Anbaus.
Die erforderliche Ausnahme wurde gem. § 96 Abs. 1 und 3 der
HBauO unter der Auflagen einer Einhaltung von 2,30 m lichter Hö-
he erteilt.

Bauplanungsrecht:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Billstedt, Feststellungsdatum 14.01.1955 inkl. 2. Änderung vom
-------------------	--

22.11.1960 mit den Festsetzungen:

W	=	Wohngebiet
II	=	zweigeschossige Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise

Der Baustufenplan gilt i. V. der Baupolizeiverordnung (BPVO) v. 08.06.1938. Es ist eine Baulinie festgesetzt.

Lt. Bauakte liegt das Haus einige Meter hinter der festgesetzten Baulinie, daher konnte der Windfang mit einer Tiefe von 2 m ausgeführt werden.

Ergänzender Hinweis:

Eine Aufteilung des Bewertungsobjektes zur Nutzung mit mehreren Wohneinheiten in EG, DG, KG und Anbau wurde lt. Bauakte behördlich untersagt.

Entsprechende Rückbauten sind im Erd- und Kellergeschoss erfolgt. Eine bauliche Abtrennung des Dachgeschosses ist nicht vorhanden, so dass diese Fläche als übliche, dem Erdgeschoss zugeordnete Nutzung in die Wertermittlung eingeht.

Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der aus der Bauakte vorliegenden Informationen und der Bestandsaufnahme im Ortstermin. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen der Bauakte. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand

Ausführung/Ausstattung

Objektart:	Endreihenhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, unterkellerte Terrasse, Vollkeller mit Garage. Wohnraumanbau mit einem Vollgeschoss.
Baujahre:	Ca. 1957 Ursprungsbaujahr (Datum der Gebrauchsabnahme). 1961 Erweiterung des Wohnhauses (Datum des Gebrauchsscheins) 1964 Windfang 1971 unterkellerte Terrasse 1977 Wohnraumerweiterung
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Es wurden auskunftsgemäß u.a. folgende Arbeiten ausgeführt: ca. 2016: Einbau von Kunststofffenstern im EG und im Anbau ca. 2017/2018: Erneuerung von Gasanschluss und Elektroanlage 2024: Umbauarbeiten im EG (Einbau Bad, Verlegung Küche) 2025: Ausbau der Heizung
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Massivbauweise. Anbau als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecke und Flachdach.

Fundament:	Anbau mit Betonfundament, darüber hinaus nicht bekannt.
Außenwände/Fassade:	Keller unter Terrasse und Anbau Kalksandsteinmauerwerk. Darüber hinaus nicht bekannt. Auskunftsgemäß wurde unterhalb des Kellers im Bereich des Anbaus eine Drainage verlegt, ebenso entlang der südlichen Fassade und teilweise der östlichen Fassade.
Decken:	Betondecke im Anbau, darüber hinaus nicht bekannt.
Geschosstreppe:	Einfache Holztreppe zum Dachgeschoss. Die Innentreppe zum Keller- geschoss ist nicht nutzbar.
Innenwände:	Soweit erkennbar Mauerwerk, im Dachgeschoss teils sichtbare Ab- trennung zum Bad aus Spanplatten. Darüber hinaus nicht bekannt.
Dachkonstruktion/ -eindeckung:	Satteldach mit Pfannendeckung.
Wärmeschutz:	Nicht bekannt.
Schallschutz:	Nicht bekannt.
Wärmeversorgung:	Eine Heiztherme ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.
Schornstein:	Über Dach geführt.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt, ein Energieausweis liegt nicht vor.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Hauseingang:	Eingangspodest, überdachte Holzrahmentür mit Lichtelement. Klin- gel, Beleuchtung.
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen den in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundrissen aus der Bauakte. Abweichend hierzu wurde der Raum Schlafzimmer im Erdgeschoss in Bad und Küche unterteilt, der Zugang erfolgt vom Wohnzimmer. Der Kellerzugang unterhalb der Geschosstreppe ist verschlossen.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wird für die Wertermittlung auf der Grundlage eines eigenen überschlägigen Aufmaßes unter Hinzuziehung der aus der Bauakte vorliegenden Informationen mit rd. 118,00 m² als sachge- recht angehalten. Hierauf entfallen rd. 91 m ² auf das Wohnhaus und rd. 27 m ² auf den Anbau.

Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und orientiert:

<u>Raumbezeichnung</u> <i>(Nutzung lt. Grundriss)</i>	<u>Größenangabe</u>	<u>Ausrichtung</u>
<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen:	14,12 m ²	NW
Offene Küche:	5,53 m ²	SW
Duschbad:	5,14 m ²	innenliegend
Offenes Zimmer:	19,14 m ²	SO
Zimmer (vormals Küche):	4,49 m ²	NW
Flur:	6,64 m ²	innenliegend
Windfang:	3,33 m ²	
<u>Dachgeschoss:</u>		
Zimmer:	7,59 m ²	SO
Zimmer:	9,65 m ²	SO
Küche:	6,04 m ²	SW
Bad:	5,45 m ²	NW
Flur:	4,30 m ²	innenliegend
<u>Wohnraumanbau:</u>		
Wohnraum:	17,13 m ²	SO
Küche:	4,64 m ²	innenliegend
Bad:	4,92 m ²	innenliegend

Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,33 m im Erdgeschoss und im Anbau. Rd. 2,03 m im Dachgeschoss.
Besonnung/Belichtung:	Normal mit Einschränkungen im Wohnraumanbau. Aufgrund der Anbauweise erfolgt die Besonnung von Küche und Bad nur über die Fenster im Wohnraum.
Belüftung:	Normal, im Altbau ist eine Querlüftung möglich. Bäder im Erdgeschoss (Altbau und Anbau) ohne Fensterbelüftung.
Innentüren:	EG und Anbau: glatte weiße Innentüren. DG: Holztüren, teils mit Lichtelementen.
Fenster:	EG straßenseitig Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, teils abschließbar. Zur Terrasse und im DG Holzfenster mit Isolierverglasung. Im EG teils Aussenrollläden mit Handbetrieb.
Fußböden:	EG: Wohnraum mit Holzfußboden (auskunftsgemäß Mehrschichtparkett, lackiert), Küche und Bad gefliest, darüber hinaus teils ohne Belag. DG: Wohnräume mit Teppichbelag, Küche und Bad mit Linoleum. Anbau: Holzfußboden (geölt), Bad gefliest.
Wandbeläge:	EG: Glattputz mit Anstrich, teils ohne Belag.

	DG:	Glattputz mit Tapete/Anstrich.
	Anbau:	Glattputz.
Deckenbeläge:		Glattputz mit Anstrich/ohne Belag, teils abgehängte Decken mit Strahlern.
Technische Ausstattung:		Verteilerkasten im Keller, Lichtschalter und Steckdosen im EG nicht vollständig hergestellt. Im Dachgeschoss einfache Ausstattung. Ich verweise auf die Ausführungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten. Hebeanlage/Pumpe im Keller.
Sanitäre Installationen:	EG:	Eingebaute Dusche und Waschtisch.
	DG:	Eingebaute Eckdusche, WC, Waschbecken.
	Anbau:	Eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch.
		Ein zusätzliches WC im Keller stellt aufgrund des Alters und Zustandes keine Werthaltigkeit dar.
Küchenausstattung:	EG:	Dunstabzugshaube, darüber hinaus nicht vorhanden.
	DG:	Einbauküchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Herd, Dunstabzug, Spüle, Kühlschrank.
	Anbau:	Kühlschrank.
Einbaumöbel:		Küchenausstattung, darüber hinaus nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:		Dachgauben.
Besondere Einrichtungen:		Sind nicht vorhanden.
Kellergeschoss:		Die Aufteilung des Kellergeschosses entspricht dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Unterhalb des Wohngebäudes sind neben der Garage zwei Kellerräume und ein WC vorhanden. Der Zugang zum Keller über die Innentreppe war im Ortstermin verschlossen. Der Außenzugang erfolgt neben dem Anbau. Der Keller befindet sich teils im Rohbauzustand. Ich verweise auf die unten stehenden Ausführungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten.
Wirtschaftl. Wertminderung:		Unterhaltungsbesonderheiten, s.u.
Nebengebäude:		Nicht vorhanden.
Garage:		PkW-Einstellgarage als Kellergarage. Ausstattung mit einfachem Betonboden, Stahltür. Die Einfahrt mit dem PkW ist nicht möglich.
Außenanlagen:		Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Straßenseitige Einfriedung niedriger Holzzaun, Grundstück mit Ra-

senfläche, Anpflanzungen, Zuwegungen befestigt.

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen weisen in Teilen eine erhebliche wirtschaftliche Überalterung und Sanierungs-/Modernisierungsbedarf auf. Die neueren Bauteile/Innenausstattungen bedürfen der Fertigstellung.

Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden:

Im Folgenden werden die im Ortstermin offensichtlich erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Unterhaltungsbesonderheiten aufgeführt, die über übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) hinausgehen. Für die nicht einsehbaren Bauteile erhebt die Auflistung dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Allgemein

- Das Gebäude ist nicht beheizbar. Im Zuge eines Heizungseinbaus sind die gesetzlichen Auflagen lt. Heizungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Seit 2025 gelten Einschränkungen für die Installation neuer Gasheizungen, insbesondere besteht lt. Gebäudeenergiegesetz (GEG) eine Beratungspflicht vor dem Einbau vor.
- Der Außenzugang zum Wohnraumanbau ist nicht fertig hergestellt, der Eingang ist nur über ein Provisorium zugänglich.
- Die Garage ist mit dem PkW nicht anfahrbar.

Kellergeschoss

- Im Kellergeschoss besteht Fertigstellungsbedarf, um die Räume einer üblichen Nutzung zuzuführen. Die Wände sind nicht fertiggestellt, eine geplante Deckenabhängung mit Rigipsplatten ist nicht fertiggestellt. Die vorhandenen Platten weisen aufgrund der Feuchtigkeit einen desolaten Zustand auf. Ich unterstelle die Herstellung einer üblichen Nutzung als Abstellflächen.
- Die Wände im Bereich des Außenzugangs zeigen Mauerschäden und Ausblühungen. Zum Zeitpunkt des Ortstermins stand Wasser im Eingangsbereich des Kellers. Hier ist nach Auskunft des Eigentümers durch defekte Heizungsrohre ein Wasserschaden aufgetreten.
- Auch die Innenwand im Zugangsbereich zum Erdgeschoss weist starke Ausblühungen auf. Der Zugang zum Erdgeschoss wurde verschlossen. An der Innenwand zum Treppenaufgang zeigen sich Auswirkungen älterer Feuchtigkeitsschäden, die Ursache ist nicht bekannt.
- Die Kellerräume unterhalb des Anbaus sind nach behördlicher Nutzungsuntersagung einer wohnlichen Nutzung nicht fertiggestellt. Zudem ist nach Auskunft des Eigentümers im Jahr 2024 Wasser durch die Tür eingedrungen. Ich unterstelle die Herstellung der Räume und Zuführung zu einer üblichen Kellernutzung.
- Der Eigentümer weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zeitweise Probleme mit hohem Grundwasser auftreten. Ich empfehle zur Überprüfung der Bausubstanz im Keller ggf. einen Bauschadenssachverständigen hinzuzuziehen.

Erdgeschoss

- Die Umbauarbeiten sind nicht fertiggestellt, überwiegend fehlen Schalter und Steckdosen, ein WC und eine Küchenausstattung sind (mit Ausnahme des Dunstabzuges) nicht vorhanden.
- Der ehemalige Raum Küche befindet sich im Rohbauzustand.
- Im Wohnraum ist noch ein Holzfenster auszutauschen.
- Es fehlen Wand- und Deckenbeläge.
- Der Windfang weist Beschädigungen im Wandbereich auf.
- Am Treppenaufgang zum Dachgeschoss sind Mauerwerksschäden erkennbar.

Dachgeschoss

- Die Räume im Dachgeschoss zeigen eine wirtschaftliche Überalterung. Um diese Fläche einer marktgerechten Nutzung zuzuführen ist eine vollständige Sanierung der Fläche erforderlich. Sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Fenster, Türen und die Elektrik sind zu erneuern.
- An den Außenwänden und im Bad sind Mauerwerksschäden instanzzusetzen, nach Augenschein teils aufgrund von Feuchtigkeit. Insbesondere im größeren Zimmer sind Instandsetzungsarbeiten an der Außenwand und der Decke auszuführen. Schäden an den Innenwänden befinden sich auch im Flur, hier ist ein Loch in der Wand vorhanden.
Das Bad wurde durch Spanplatten zum Flur getrennt.
- Der Spitzboden konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden. Nach Auskunft des Eigentümers soll sich der Zustand nebst ggf. vorhandener Dämmung im Zustand des Ursprungsbaujahres befinden. Aufgrund der teilweise erkennbaren Schäden im Bereich des Wand-/Deckenanschlusses im Dachgeschoss wird ein Risikoabschlag am Verkehrswert angehalten.

Ich empfehle zur Überprüfung des Daches ggf. einen Bau-schadenssachverständigen hinzuzuziehen.

4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung

In dieser Wertermittlung werden nur die Investitionen pauschal berücksichtigt, von denen davon auszugehen ist, dass der Markt ihnen einen Werteinfluss beimißt und die in den Ansätzen der Wertermittlung für die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden. Der Werteinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf und die notwendigen Aufwendungen allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme im Ortstermin ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig schätzen kann
- Unsicherheiten bestehen in Bezug auf den Schadensgrad des Kellermauerwerks
- Unsicherheiten bestehen auf den Zustand des Daches
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen im Hinblick auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an den Innenausbau und insbesondere die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- die Kostenschätzung zum Wertermittlungsstichtag durch die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage und den hierdurch bedingten teils erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung sind allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenvoranschlägen angesetzt. Die Ansätze 1) sind aus [2], Band II, Kap. 3.02.2/3.1 ff. bezogen auf das Basisjahr 2010 entnommen und werden im Wertermittlungsmodell analog der verwendeten Kostenkennwerte (NHK 2010) mittels des Baupreisindex BPI auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss

1) Modernisierung/Unterhaltungsrückstand

DG: Sanitärinstallationen Komplett-Bauteil mit Dusche und Waschbecken, einschl. Vorarbeiten, anteilige Leitungen, Anschlüsse, Isolierungen, Armaturen und Zubehör, gehobene Ausführung, rd.

6.020,00 €

Überarbeitung/Modernisierung der Fenster, der Ansatz erfolgt für den Einbau von 1 Fenster im EG und 4 Fenstern im DG (Kunststofffenster, Wärmeschutzverglasung) einschl. Ausbau der alten Fenster, Schutttransport, Verglasung, Beschläge, Beputzen, umlaufende Fugenabdichtung pauschal rd.

5.460,00 €

Elektroinstallation, Komplett-Bauteil inkl. notwendiger Vorarbeiten, aller Installationen und zentraler Anlagen, der Ansatz erfolgt für das Dachgeschoss, Fläche rd. 33 m² * rd. 75,00 €/m²

2.475,00 €

Innentüren DG überarbeiten, pro Stück rd. 150,00 €

600,00 €

Summe

14.555,00 €

Anpassung an aktuelle Wertverhältnisse 14.555 € x 1,886⁴

27.450,73 €

Zwischensumme 1) rd.

27.451,00 €

⁴BPI 188,6 Stand Mai 2025

2) Pauschalansätze/Risikoabschläge

EG: Fertigstellung WC, Putz-/Malerarbeiten, rd.	1.000,00 €	
DG: Putz- und Malerarbeiten; der Ansatz erfolgt für einen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehenden Anteil, Fläche ca. 33 m ² * 3,4 ⁵ * 50,00 €/m ² , rd.	5.610,00 €	
DG: Überarbeitung/Erneuerung von Bodenbelägen, der Ansatz erfolgt für einen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehenden Anteil, ca. 33 x i.M. 80,00 €/m ² (Parkett/Fliesen) = rd.	2.640,00 €	
Heizungsanlage mit Warmwasserinstallation, komplettes System (pro m ² Wohnfläche), einschl. Vorarbeiten, Verteilung, Heizleitungen, Heizflächen, Wärmeerzeuger und Regelungen (ohne Abgasanlage), Gas-Zentralheizung, rd. 100,00 €/m ²	11.800,00 €	
KG: Pauschalansatz für die Fertigstellung (überwiegend Putz- und Malerarbeiten), vorbehaltlich der Überprüfung der Bausubstanz, der Ansatz erfolgt für eine Fläche von 45 m ² in Anlehnung an Kosten für eine vertikale Abdichtung von Mauerwerk à 500 €/m ² zzgl. eines Zuschlags für Putzarbeiten und die Deckenherstellung mit rd.	25.000,00 €	
Risikoabschlag Dachboden, der Ansatz wird angelehnt an Kosten für den Einbau einer wärmedämmenden Schicht einschl. Vorarbeiten, Mineralfaser oder Schaumkunststoff, rd. 50,00 €/m ²	5.000,00 €	
Herstellen einer Küchennutzung im Erdgeschoss, der Ansatz erfolgt anteilig nur für Geräte	5.000,00 €	
Herstellung Außeneingang Anbau, rd.	2.000,00 €	
Austausch des Garagentores	2.000,00 €	
Zwischensumme 2)		60.050,00 €
Summe 1) - 2)		87.501,00 €
Der Ansatz in der Wertermittlung erfolgt mit rd.		88.000,00 €

Über die Ansätze hinausgehende Investitionen der Innen- und Außenausstattung ebenso wie eine Änderung der Raumaufteilung im Dachgeschoss obliegen einem Erwerber und sind im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht einzuschätzen. Die Wertansätze orientieren sich am baulichen Bestand.

⁵ Faktor zur Ermittlung der Wand- und Deckenflächen in Abhängigkeit zur Wohnfläche bei üblicher Anzahl und Verteilung von Fenstern und Türen.

5. Ertragsverhältnisse

Aktuelle Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und auskunftsgemäß ohne bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse. In der Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Herangezogene Datenquellen:	<p>Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von einem in der Wertermittlung zu unterstellendem langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrag herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Immobilienmarktbericht GAA Hamburg 2025 – Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁶ – IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2024 – Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattform immoscout sowie vergleichbare Anbieter – Marktauswertungen des geoportals für Wohnraummieten – Internetrecherchen verschiedener Anbieter im Segment der Wohnimmobilien
Einordnung der Mietansätze für die Wohnungen:	<p><u>Hamburger Mietspiegel für Wohnraum</u></p> <p>Der zum Wertermittlungsstichtag noch aktuelle Hamburger Mietspiegel 2023 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 1968 bis 1977 in normaler⁷ Wohnlage in der Größenklasse ab 91 m² mit 6,40 €/m² in einer Spanne von 6,29 €/m² bis 6,54 €/m² aus. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden können. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.</p> <p>Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB (20%) auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.</p> <p>Zudem wurde die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse im Juni 2025 bis zum 31.12.2025 verlängert und läuft nach aktueller Rechtslage dann aus. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.</p>

⁶ Veröffentlicht am 12.12.2023

⁷ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dezember 2023

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist Mieten für Reihenhäuser aus dem Bestand (ohne Garage) in der Hansestadt Hamburg in durchschnittlicher Höhe von 1.536,00 € bei normalem Wohnwert und einer Größe von rd. 110 m² aus. Eine weitere Qualifizierung, z.B. in Baualtersklassen, findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportal

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage einen durchschnittlichen Mietpreis für die Nutzungsart Einfamilienhaus in einer Höhe von rd. 15,53 €/m² im 2. Quartal 2025 aus. Demnach ist zum Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Anstieg von rd. 5% zu verzeichnen. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Den Mietansatz beeinflussende Faktoren sind die Stadtteillage, die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und die Ausstattung.

Für die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist aufgrund der Lage im Hamburger Stadtteil Billstedt und der zentralen Standortbedingungen eine gute Nachfrage zu unterstellen. Die Grundstücksgröße ist für eine Reihendhaus vergleichsweise groß. Die Wohn-/Nutzfläche wurde durch den Erweiterungsbau zwar vergrößert, jedoch schränkt die Raumaufteilung die Nutzungsmöglichkeiten ein. Insbesondere im Erdgeschoss gestalten sich die Wohnräume als Durchgangszimmer/Flur bzw. Zugang zum Bad.

Unter Berücksichtigung der in den Bewertungsansätzen unterstellten Ausstattung schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.500,00 € pro Monat als sachgerecht ein.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

6. Beschreibung der Verkehrsfläche

Objektart:	Unbebaute Verkehrsfläche, Fußweg – Größe 162 m ²
Lage:	Südwestlich an die Reihenanlage angrenzend gewährt der Fußweg den gartenseitigen Zugang zum Steinadlerweg.
Beschreibung:	Im Bereich des Bewertungsobjektes unbefestigter Fußweg mit einer Breite von rd. 2 m. Der Weg war im Ortstermin nicht vollständig einsehbar und begehbar.
Miteigentumsanteil:	1/14 gem. Grundbuch.
Miteigentümergeinschaft:	Mit Kaufvertrag vom 07.02.2012 wurde eine Miteigentümergeinschaft beschlossen. U.a. wurde das Recht, die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen. Die Benutzungs- und Verwaltungsregelungen berechtigen jeden Miteigentümer zur Nutzung des Fußweges, um zu seinem Grundstück zu gelangen. Die Instandsetzung, Instandhaltung und der Winterdienst obliegt dem jeweiligen Eigentümer für den an sein Anliegergrundstück grenzenden Teilbereich des Weges. Ggf. anfallende Gemeinschaftskosten sind nach der Höhe der Miteigentumsanteile zu zahlen. Die Miteigentümer verwalten sich selbst. Der Verkauf und die Übertragung des Miteigentumsanteils am Wegegrundstück sind nur gemeinschaftlich mit dem angrenzenden Anliegergrundstück zulässig. Der Teilungsausschluss sowie die Benutzungsregelung wurden ebenso wie Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert. Ich verweise hierzu auf die Ausführungen in Kap. 3.4.1.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des jeweiligen Bewertungsgrundstücks entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung. Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs.

Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten, zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen / Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

In allen Wertermittlungsverfahren sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

7.1.1 Vergleichswertverfahren

Sofern für die zu bewertende Grundstücksart ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert und eine hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen verfügbar ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen. Dann sollte zu deren Bewertung möglichst das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Lage, Größe, Baualter, Bauart, Zustand) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegt. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungsstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

Die Vergleichskaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Entsprechende Vergleichskaufpreise liegen nicht vor, das Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann anstelle von Vergleichskaufpreisen auch auf der Grundlage geeigneter Vergleichsfaktoren erfolgen. Gem. § 26 ImmoWertV sind dies „durchschnittliche und auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte)“. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom zugrunde liegenden Normobjekt sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg (ohne Neuwerk). Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher lediglich der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

7.1.2 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Für diese Verkehrswertermittlung wird das Sachwertverfahren herangezogen, das im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes basiert. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte überwiegend zur Eigennutzung erworben werden.

Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen (Marktanpassung). Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

7.1.3 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Miet-/Pachtertrag, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV auf der Grundlage marktüblicher Erträge zu ermitteln. Dies trifft insbesondere für vermietete Wohnbaugrundstücke zu.

Für diese Verkehrswertermittlung wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen, das im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages basiert. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte nachrangig auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt, der sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann.

Im Folgenden unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Objektes:

Wohnnutzung von Gebäude und Anbau, vorrangig in Eigennutzung, nachrangig in Fremdnutzung.

7.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln. Dabei ist zwischen den für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigten sog. rentierlichen Flächen und den sonstigen Flächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind, zu unterscheiden.

7.2.1 Bodenwertermittlung 1) Wohnbaugrundstück

Für die Bodenwertermittlung des Flurstücks 110 liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhäuser
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	600 m ²
Stichtag:	01. Januar 2025
Bodenrichtwert:	545,27 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus
Gebäudestellung:	Reihenendhaus
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße anteilig:	539 m ²
Stichtag:	01. Juli 2025

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

Anpassung an die Grundstücksgröße und Anbauart:

Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des Bodenrichtwertes von 545,27 €/m² unter Berücksichtigung der Anbauart Reihenendhaus und die im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück kleinere Grundstücksgröße auf einen flächenangepassten Richtwert von 504,05 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Nach einer deutlichen Reduzierung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 um rd. 17% ist der Bodenrichtwert zum aktuellen Erhebungsstichtag in der Höhe stabil geblieben. Auswertungen über ggf. vorliegende Veränderungen des Bodenrichtwertes im Zeitraum vom Erhebungsstichtag 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 liegen nicht vor. Ich schätze den Bodenwert innerhalb dieses Zeitraum als stabil ein und halte keine zeitliche Anpassung an.

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße:		539	m ²
Relativer Bodenwert:	X	504,05	€/m ²
Summe:	=	271.682,95	€
Bodenwert rd.:	=	272.000,00	€

7.2.2 Bodenwertermittlung 2) anteilige Verkehrsfläche

Das Flurstück 2089 dient den Bewohnern der Reihenhausanlage als rückwärtiger Fußweg zur gemeinsamen Nutzung. Der unbefestigte Weg ist mit einer Größe von 162 m² sowie aufgrund der Lage und des Zuschnitts nicht für eine andere Nutzung geeignet. Der südlich an ein Privatgrundstück angrenzende Zugang war im Ortstermin verschlossen.

Aus dem auf das Bewertungsobjekt entfallenden 1/14 Miteigentumsanteil an 162 m² resultiert ein dem Bewertungsobjekt zuzuordnender Grundstücksanteil von 11,57 m². Der Miteigentumsanteil wird als zutreffend für den realen Anteil an den Flächen unterstellt.

Erfahrungsgemäß werden Miteigentumsanteile an vergleichbaren Flächen nicht gehandelt, ein von Angebot und Nachfrage dominierter Markt existiert nicht. Dementsprechend liegen weder Vergleichswerte noch gesonderte Bodenrichtwerte vor. Der GAA Hamburg empfiehlt für Nicht-Bauland-Nutzungen die Heranziehung des Bodenwertes für sonstige private Grünflächen. Diese werden aus dem Bodenwert in Höhe des 8-fachen Wertes für Erwerbsgartenbau ermittelt. Dieser errechnet sich in der Lage des Bewertungsobjekts für die zu bewertende Gesamtverkehrsfläche mit rd. 9,68 €/m² bzw. 8-fach rd. 77,00 €/m² und entspricht damit in etwa 15% des Bodenwertes des Anliegergrundstücks.

Mangels fehlender Vergleichsdaten halte ich es für sachgerecht, den Einzelverkehrswert für 1/14 Miteigentumsanteil am Fußweg aus dem Bodenwert der angrenzenden Nutzung zu ermitteln. Das Bewertungsgrundstück hat wenig Nutzen an dem Fußweg, ist jedoch an den Kosten und Lasten entsprechend dem Miteigentumsanteil beteiligt. Ich halte daher eine Reduzierung des o.g. Wertes für gerechtfertigt und halte einen rd. 10%-igen Anteil des Bodenrichtwertes für die angrenzende Wohnbebauung in Höhe von rd. 50,00 €/m² als sachgerecht an.

Der **ideelle Bodenwert für den Miteigentumsanteil von 1/14** an dem Flurstück 2089 errechnet sich wie folgt:

Anteilige Größe:		11,57	m ²
Relativer Bodenwert:	x	50,00	€/ m ²
	=	578,50	€
Ideeller Bodenwertanteil:		579,00	€

Vergleichswertermittlung

Aus dem Bodenwert wird der Vergleichswert unter Berücksichtigung sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Die Miteigentümergevereinbarung legt eine der Wohnnutzung zugeordnete Nutzung fest. Weitere über übliche Vereinbarungen hinausgehende Werteeinflüsse sind nicht erkennbar.

Ich schätze den **Vergleichswert** mit **rd. 600,00 €** als sachgerecht ein.

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Sachwertberechnung

Objekt			Endreihenhaus, Anbau
Basis des anteiligen Gebäudewerts			
Berechnungsbasis			
BGF reduziert in m ² , rd.			294,00
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)	<u>BPI</u>	<u>NHK</u>	
im Basisjahr 2010	100,0	1.304,00 €	
am Wertermittlungsstichtag	188,6	2.459,34 €	x 2.459,34 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)			= 723.047,14 €
Normgebäude			
Zu- und Abschläge			
besondere Bauteile			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 723.047,14 €
Baunebenkosten (BNK)			
absoluter Betrag			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (incl. BNK)			= 723.047,14 €
Alterswertminderung	Linear		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre		
prozentuale Alterswertminderung	60 %		
absoluter Betrag			- 433.828,28 €
Zeitwert (incl. BNK)			= 289.218,85 €
Gebäude			
besondere Bauteile/besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektsachwert			= 289.218,85 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 289.218,85 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, ohne gesonderten Ansatz			+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 289.218,85 €
Bodenwert			+ 272.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 561.218,85 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			= 448.975,08 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse	0%		- 0,00 €
			= 448.975,08 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 88.000,00 €
- Unterhaltungsbesonderheiten	- 88.000,00 €		= 360.975,08 €
Sachwert des Grundstücks			rd. 361.000,00 €

7.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Einfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Die BGF wurde aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Reihenendhaus
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Vollkeller

Standardstufe	Tabellierte NHK (für Teilkeller)	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	685 €/m ² BGF	40%	274 €/m ² BGF
3	785 €/m ² BGF	60%	471 €/m ² BGF
			745 €/m ² BGF
Regionalfaktor Hamburg		1,75	1.303,75 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.304,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 zum Stand Mai 2025 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. In der BGF ist ein Anteil für die Gaube bereits enthalten. Auch in dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Sachwertmodell des GAA Hamburg sind besondere Bauteile, wie z.B. Dachgauben in einem üblichen Umfang enthalten, so dass kein besonderer Wertzuschlag angehalten wird.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Für das Gebäude wird ein fiktives Baujahr 1961 zugrunde gelegt. Dieses berücksichtigt die unterschiedlichen Baujahresanteile an der BGF. Die vorläufige RND beträgt somit zum Wertermittlungstichtag noch rd. 16 Jahre.

Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die RND wird gem. Anl. 2 (zu § 12 ImmoWertV) auf der Grundlage des Modernisierungsgrades ermittelt. Dieser theoretische Modellansatz unterstellt eine Streckung der Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND). Für die durchgeführten Modernisierungen in relativ zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag werden ebenso wie für die in den Wertansätzen als bereits durchgeführt unterstellten Ausführungen Modernisierungspunkte vergeben. Für länger zurückliegende modernisierte Bauelemente können Teilpunkte vergeben werden.

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Punkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0

Auf Grundlage dieses Modells wird die RND mit rd. 32 Jahren⁸ als sachgerecht angehalten.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Im Sachwertmodell des GAA Hamburg sind Außenanlagen in einem üblichen Umfang enthalten. Über einen üblichen Umfang hinausgehende Außenanlagen waren im Ortstermin nicht vorhanden. Es wird daher kein gesonderter zusätzlicher Ansatz angehalten.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2025 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte Höhe des vorläufigen Sachwerts, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, die Anwendung bedarf jedoch der Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Die Lage ist zentral, das Grundstück für ein Reihendhaus vergleichsweise groß. Im Hinblick auf die Lage, die Nutzungsart und die Größe ist das Grundstück für einen großen Käuferkreis geeignet, jedoch schränkt die Raumaufteilung mit Durchgangsräumen die Nutzung ein. Ein Teil der Wohn-/Nutzfläche liegt in dem nur von außen erreichbaren Wohnraumanbau. Insbesondere das Sanierungsrisiko im Keller und die Unsicherheit auf den Zustand des Daches wird als einschränkend auf den Käuferkreis eingeschätzt. Ich halte daher einen rd. 20%igen Abschlag am vorläufigen Sachwert als sachgerecht an.

⁸ Vgl. ImmoWertA, Anl. 2, Tab. 2

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Nach den aktuellen Auswertungen des GAA Hamburg sind sowohl die durchschnittlichen Preise im Einfamilienhaussektor als auch der Bodenrichtwert in der Lage seit dem Erhebungsstichtag 01.01.2024 annähernd stabil geblieben. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Im Hinblick auf die für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungsstichtag zu beurteilende konjunkturelle Entwicklung halte ich nach den vorliegenden Informationen keinen zusätzlichen Werteeinfluss an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausföhrung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturennotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁹

⁹ Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 605 ff.

7.4 Ertragswertverfahren

7.4.1 Ertragswertberechnung

Jährliche (Nettokalt-) Miete 12 * 1.500,00 €		18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.371,00 €
Instandhaltungskosten 14,00 €/ m ²	1.652,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 €	
2% Mietausfallwagnis	360,00 €	
Jährlicher Reinertrag	=	15.629,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	8.160,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:	3,0 % x 272.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen	=	7.469,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	20,3888
p = 3,0% Liegenschaftszinssatz		
n = 32 Jahre Restnutzungsdauer		
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	152.283,69 €
Bodenwert	+	272.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	424.283,69 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse 0%	-	0,00 €
		424.283,69 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	88.000,00
- Unterhaltungsbesonderheiten - 88.000,00 €		
	=	336.283,69 €
Ertragswert des Grundstücks	rd.	336.000,00 €

7.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde im Ortstermin anhand eines eigenen überschlägigen Aufmaßes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Es wird entsprechend den Gepflogenheiten am Markt eine Gesamtnettokaltmiete inkl. aller Nutzungsflächen angehalten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben ange setzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemißt sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag. Im Immobilienmarktbericht 2025 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Diese ist jedoch nur zur Verwendung für die Wertermittlung von Wohnungsrechten empfohlen und liefert lediglich ei

nen Anhaltspunkt. Aufgrund der Nutzungsart Reihenhuisanlage mit 4 Wohnungen werden daher zusätzlich die Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen herangezogen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der vorliegenden Informationen ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3 % als sachgerecht angehalten.

Restnutzungsdauer/Anpassung an allg. Wertverhältnisse/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

7.5 Verkehrswertableitung 1) Wohnbaugrundstück

7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Einfamilienhäuser werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise zur Eigennutzung erworben und in der Wertermittlung als Eigennutzungs-Objekte eingestuft. Aufgrund der Nutzungsart wurden das Sachwertverfahren und stützend das Ertragswertverfahren sowie zur Plausibilitätsprüfung das indirekte Vergleichswertverfahren angewendet.

7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 361.000,00 €.
--	-------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 336.000,00 €.
---	-------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Sachwertverfahren in besserer Qualität als für das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[361.000,00 € * 1,00 + 336.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 353.857,00 €.$

Für das im Grundbuch von Schiffbek Blatt 1608 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 gebuchte Grundstück **Legienstr. 152 * 22119 Hamburg** wird der **Verkehrswert 1) für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

354.000,00 €

(in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 01. Juli 2025 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.000,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.730,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2025. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Garage, Wohnfläche sowie die Ausstattungsmerkmale Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der vor Abzug des Werteeinflusses der Unterhaltungsbesonderheiten ermittelte vorläufige Verkehrswert liegt mit rd. 3.746,00 €/m² Wohnfläche unter Würdigung des als fertig hergestellt unterstellten Ausstattungsstandards plausibel in vergleichbarer Höhe.

7.6 Verkehrswertableitung 2) anteilige Verkehrsfläche

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Bodenwert **rd. 568,00 €.**

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Vergleichswert **rd. 600,00 €.**

Für 1/14 Anteil des im Grundbuch von Schiffbek Blatt 7343 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück **Flurstück 2089 * 22119 Hamburg** (Verkehrsfläche, Fußweg) wird der **Verkehrswert 2) für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

600,00 €

(in Worten: sechshundert Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 01. Juli 2025 geschätzt.

7.7 Gesamt-Verkehrswert

Zum Wertermittlungstichtag 01. Juli 2025 wird der Gesamtverkehrswert wie folgt geschätzt:

- | | |
|---|---------------------|
| 1) Einzelverkehrswert des im Grundbuch von Schiffbek Blatt 1608
im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 gebuchten Grundstücks
Legienstr. 152 * 22119 | 354.000,00 € |
| 2) Einzelverkehrswert für 1/14 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch
von Schiffbek Blatt 7343 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1
gebuchten Grundstücks (Flurstück 2089, Verkehrsfläche, Fußweg) | 600,00 € |
| Gesamtverkehrswert | 354.600,00 € |

Börnsen, 29. August 2025



Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

8, Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen und Informationen. Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte telefonisch erteilt wurden bzw. nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2024).

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, sowie Kleiber, Digital, Stand 2025

[6] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021

[7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, Band 1, Instandsetzung/Sanierung/Moderernisierung/Umnutzung, 24. Auflage

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 26)

10. Verzeichnis der Anlagen


Anlage 1: Übersichtskarte	49
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	50
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
Anlage 4: Fotodokumentation	52
Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte	64
Anlage 6: Wohnflächenberechnung	68
Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	70
Anlage 8: Lageplan Flurstück 2089	73

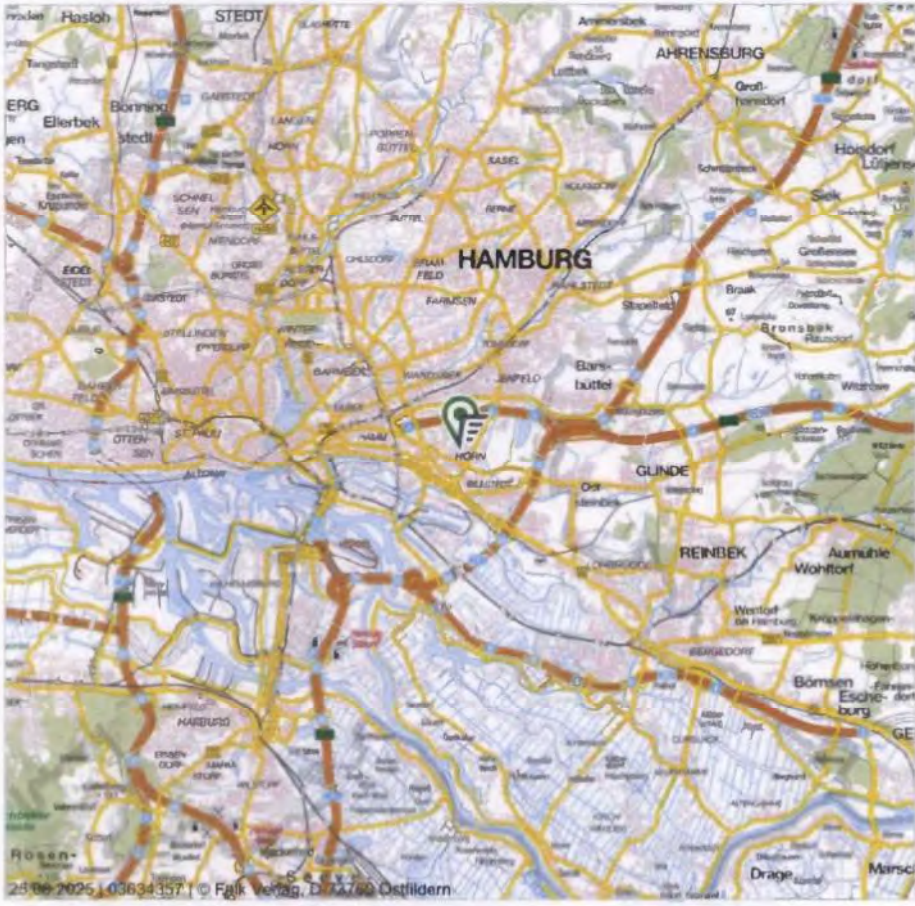
Anlage 1: Übersichtskarte

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

Übersichtskarte MairDumont

22119 Hamburg, Legienstr. 152






25.08.2025 | 03634357 | © Falk Verlag, D-74760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:1200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionsdienste.


Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03634357 vom 25.08.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-ges GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-ges & geoport 2025.Seite 1

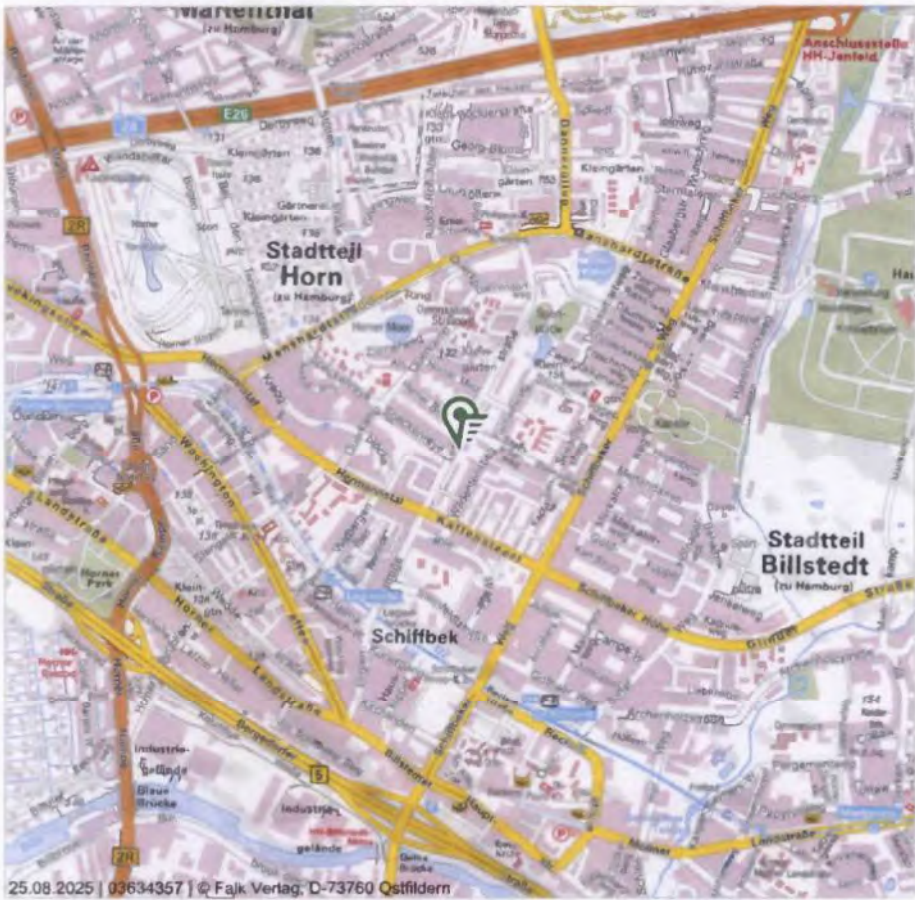
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

Regionalkarte MairDumont
22119 Hamburg, Legienstr. 152




geoport



25.08.2025 | 03634357 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG SEHRD: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03634357 vom 25.08.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.06.2025
Auftragsnummer:

Flurstück: 110

Gemarkung: Schiffbek



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 4: Fotodokumentation

Außenaufnahmen

Bild 1: Ansicht Nordwest



Bild 2: Ansicht Südost



Bild 3: Ansicht Anbau, Garten



Bild 4: Ansicht Südost Ost: Anbau, unterkellerte Terrasse



Bild 5: Terrasse



Bild 6: Ansicht Süd, Eingang Anbau



Bild 7: Ansicht Süd, Anbau



Bild 8: Ansicht KG-Anbau



Bild 9: Außenzugang Keller



Bild 10: Ansicht Garagenzufahrt



Bild 11: Garage



Innenaufnahmen

Bild 12: EG – Windfang, Flur



Bild 13: EG – Zimmer zur Terrasse



Bild 14: EG – Umbau Flur



Bild 15: EG – Wohnraum mit Küche und Zugang zum Bad



Bild 16: EG - Küche



Bild 17: EG - Bad

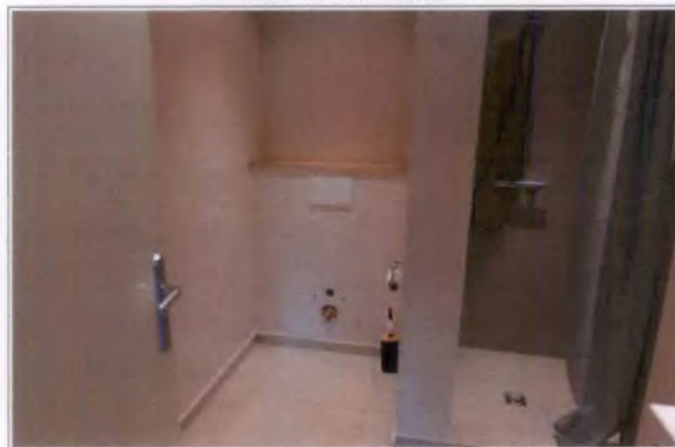


Bild 18: DG – Wohnraum



Bild 19: DG – Wohnraum



Bild 20: Wohnraum – Wand-/Deckenanschluss



Bild 21: DG – Flur



Bild 22: DG – Küche



Bild 23: DG – Küche



Bild 24: DG – Bad



Bild 25 : DG – Bad



Bild 26: DG – Bad



Bild 27: Anbau – Zugang zur Küche



Bild 28: Anbau - Wohnraum



Bild 29: Anbau - Bad



Bild 30: KG – Eingang



Bild 31: KG – ehemaliger Heizraum



Bild 32: KG



Bild 33: KG – Innenwand am Treppenaufgang



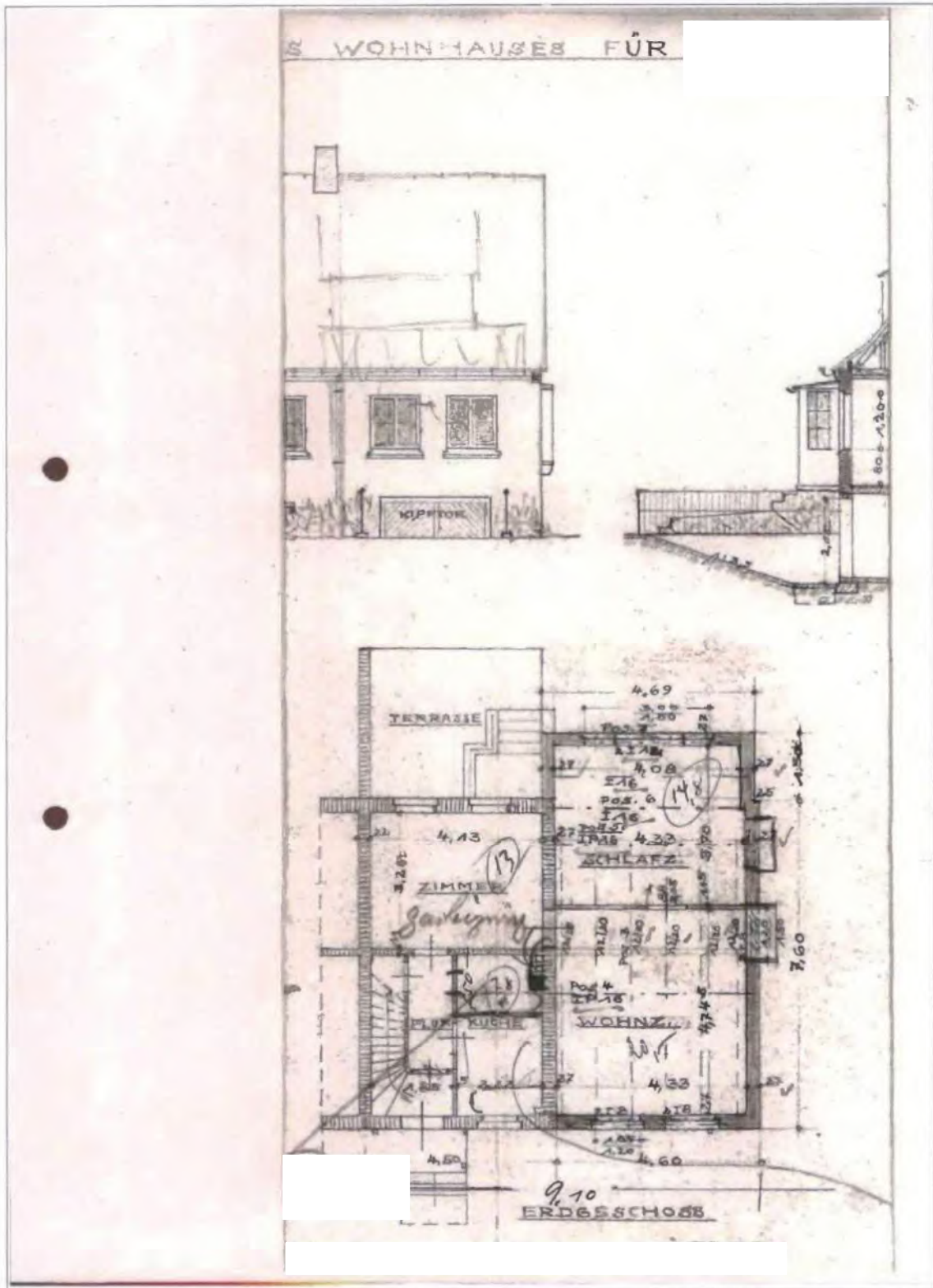
Bild 34: Verkehrsfläche (Fußweg) – Ansicht Süd



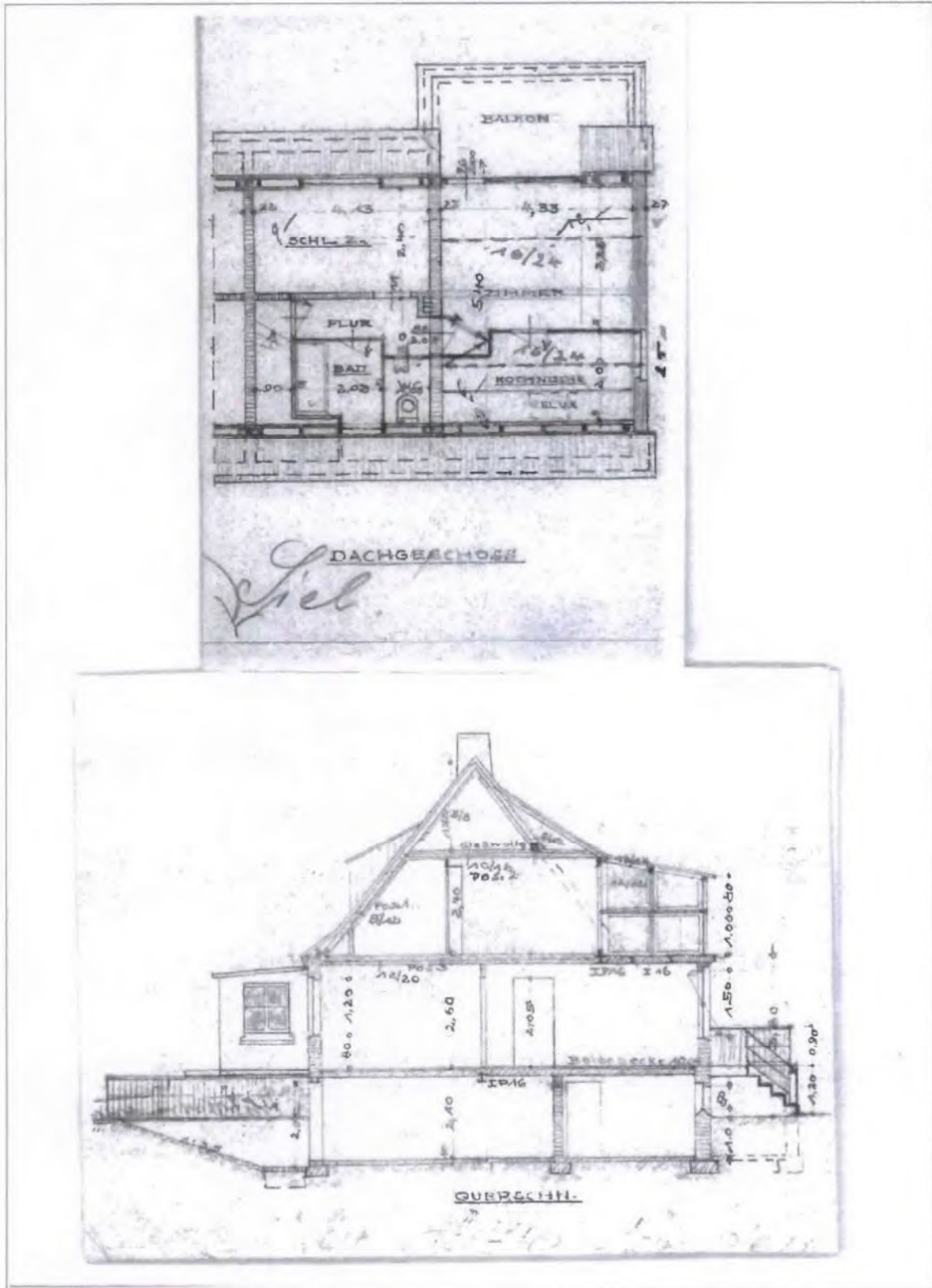
Bild 35: Fußweg – Ansicht Südwest



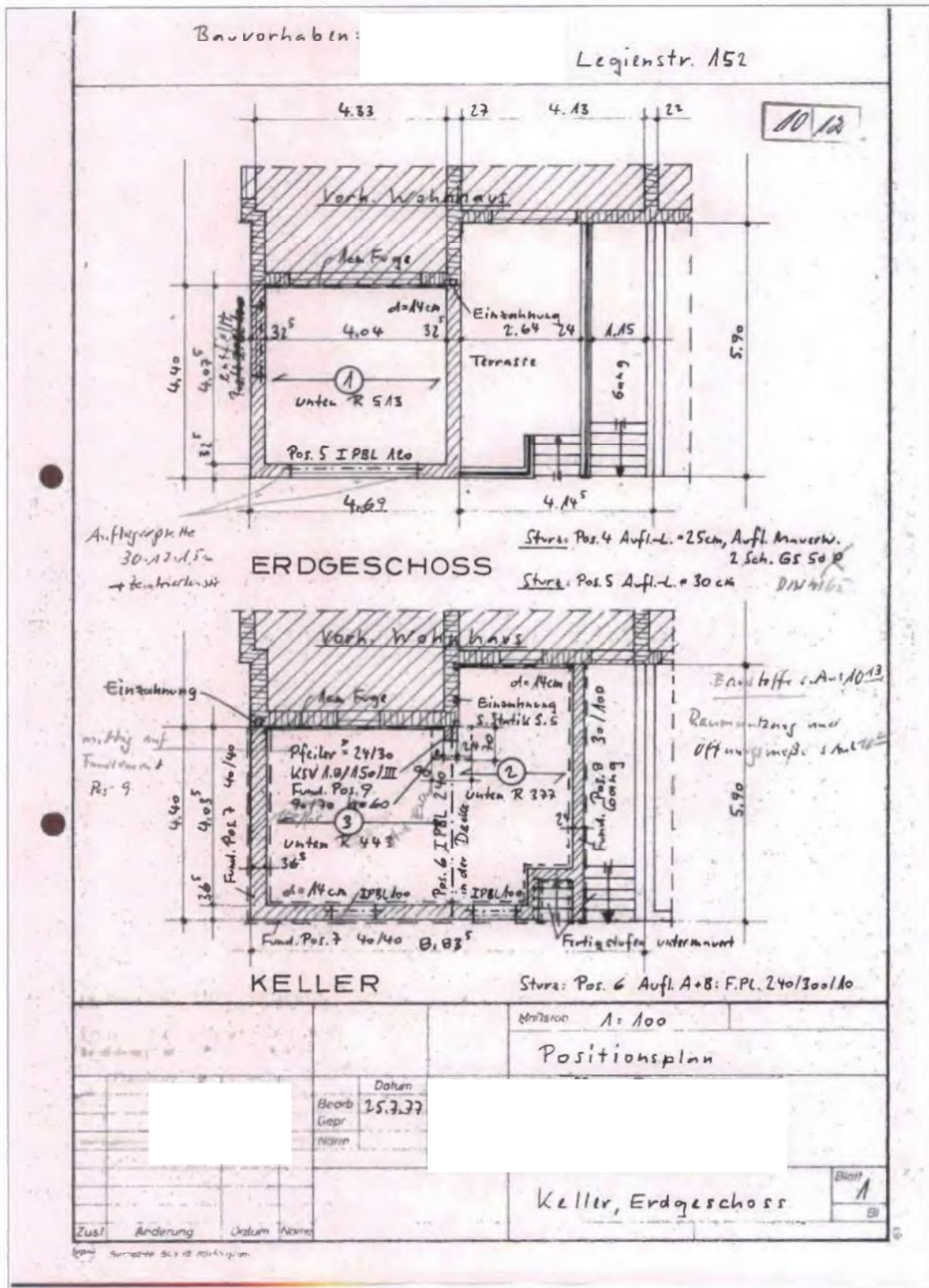
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitt



Grundriss Anbau KG und EG



Anlage 6: Wohnflächenberechnung

Gebäude

**Die Berechnung erfolgt anhand von
auf der Grundlage
Berechnungsart**

Rohbau- und Fertigmaßen
eines überschlägigen Aufmaßes
DIN 277/ wohnwertabhängig

Erdgeschoss:

Küche:	2,56 m	x	2,16 m	x	1,0	=	5,53 m ²
Wohnzimmer:	4,28 m	x	3,30 m	x	1,0	=	14,12 m ²
ehem. Raum Küche:	2,12 m	x	2,12 m	x	1,0	=	4,49 m ²
Bad:	2,00 m	x	2,57 m	x	1,0	=	5,14 m ²
Zimmer:	4,15 m	x	3,24 m	x	1,0	=	13,45 m ²
Flur:	3,20 m	x	1,78 m	x	1,0	=	5,70 m ²
	1,00 m	x	0,94 m	x	1,0	=	0,94 m ²
Windfang:	1,89 m	x	1,76 m	x	1,0	=	3,33 m ²

Dachgeschoss

Zimmer:	4,15 m	x	1,83 m	x	1,0	=	7,59 m ²
Zimmer:	3,48 m	x	3,02 m	x	1,0	=	10,51 m ²
	-0,80 m	x	1,07 m	x	1,0	=	-0,86 m ²
Küche:	4,25 m	x	1,42 m	x	1,0	=	6,04 m ²
Bad:	3,21 m	x	1,05 m	x	1,0	=	3,37 m ²
	1,86 m	x	1,28 m	x	1,0	=	2,38 m ²
	-0,60 m	x	0,50 m	x	1,0	=	-0,30 m ²
Flur:	1,72 m	x	2,00 m	x	1,0	=	3,44 m ²
	0,80 m	x	1,07 m	x	1,0	=	0,86 m ²

Summe: 91,42 m²

Gesamtnettowohnfläche Wohnhaus: rd. 91,00 m²

Wohnraumanbau

**Die Berechnung erfolgt anhand von
auf der Grundlage
Berechnungsart**

Fertigmaßen
eines überschlägigen Aufmaßes
DIN 277/ wohnwertabhängig

Wohnraum:	4,21 m	x	4,07 m	x	1,0	=	17,13 m ²
Küche:	1,90 m	x	2,44 m	x	1,0	=	4,64 m ²
Bad:	2,46 m	x	2,00 m	x	1,0	=	4,92 m ²
Summe:							26,69 m ²
Gesamtnettowohnfläche Anbau:						rd.	27,00 m ²

Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten instandgesetzten Ausstattungsstandard dar.

Gebäudestandard-Stufe				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (electr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfach Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage

Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)

Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
--	40%	60%	--	--

Anlage 8: Lageplan Flurstück 2089

Anlage aus der Bewilligung der grundbuchlichen Eintragungen

