



Sachverständigeninstitut DR. KATJA FRONTZKOWSKI
Im Alten Dorfe 24, 22359 Hamburg

Sachverständigeninstitut
DR. KATJA FRONTZKOWSKI

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von Grundstücken und die Ermittlung
von Mietwerten

MRICS Member of the Royal
Institution of Chartered Surveyors

REV Recognized European Valuer

Zertifizierte Sachverständige für Im-
mobiliabewertung ZIS Dia Zert (TGA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss
Hamburg

VERKEHRSWERT- GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
mit einem freistehenden Einfamilien-
haus bebauten Grundstücks

Sethweg 13a
22455 Hamburg

Aktenzeichen des Amtsgerichts Hamburg: 71 K 53 /25

Gutachten Nr.: 1179/26

Das Gutachten ist in zweifacher Ausfertigung erstellt
und umfasst insgesamt 42 Seiten
mit 28 Seiten Text sowie 14 Seiten Anlagen.

Dr. Katja Frontzkowski
Hamburg, den 27. Mai 2026

Im Alten Dorfe 24 | 22359 Hamburg
T 040 60 91 18 18 | F 040 64 20 88 21
E info@frontzkowski.de

IBAN DE81 2005 0550 1217 1230 49
BIC HASPADEHHXXX
Ust.-IdNr. DE177627890



Gutachtenaufbau

1. Gutachtenübersicht: Zusammenfassung der Ergebnisse	5
2. Der Gutachtenauftrag	6
3. Die Lage	9
3.1. Die Makrolage, Lage innerhalb Hamburgs	9
3.2. Die Mikrolage, Lage innerhalb Niendorfs	10
4. Objektqualität.....	12
4.1. Das Grundstück	12
4.1.1. Beschreibung des Grundstückes, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
4.1.2. Rechte und Belastungen im Grundbuch	15
4.1.3. Baurechtliche Gegebenheiten	17
4.1.4. Erschließung und Außenanlagen	18
4.2. Das Gebäude	19
4.2.1. Baujahr und Bauweise	19
4.2.2. Flächenangaben	19
4.2.3. Grundrissfunktionalität.....	20
4.2.4. Ausstattungsfaktoren.....	21
4.2.5. Baulicher Zustand, Reparaturstau, sonstiger wertbeeinflussender Umstand	21
5. Bewertung	23
5.1. Grundlagen der Bewertung	23
5.2. Ermittlung des Bodenwertes.....	24
5.3. Ermittlung des Vergleichswertes	25
5.3.1. Das indirekte Vergleichswertverfahren	25
5.3.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Wertminderungen aufgrund von Bauschäden und Baumängel nach § 8 ImmoWertV	26
5.3.3. Der indirekte Vergleichswert.....	26
6. Ergebnis: Der Verkehrswert.....	27
Anlage 1: Makrolage/Mikrolage	29
Anlage 2: Lageplan/Flurkartenausschnitt.....	30
Anlage 3: Kartenausschnitt Starkregenereignisse.....	31
Anlage 4: Grundrisszeichnungen	32
Anlage 5: Ermittlung der Standardstufe	35
Anlage 6: Vergleichswertberechnung	36
Anlage 7: Fotos vom Ortsbesichtigungstermin.....	37

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Eckdaten Makrolage	9
Tabelle 2: Grundstückseckdaten	12
Tabelle 3: Eintragungen im Grundbuch	15
Tabelle 4: Planungsrechtliche und bauliche Gegebenheiten	17
Tabelle 5: Bauweise des Gebäudes	19
Tabelle 6: Wohnflächen in ca. Angaben	20
Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale	21
Abb. 1: Baulastfläche	14
Abb. 2: Wege und Leitungsrecht	16
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Niendorf 75, nicht maßstabsgerecht!	18

Literaturverzeichnis:

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- Kleiber digital (online über Wertermittlerportal, reguvis.de), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Wolfgang Kleiber
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021, BGBl. I S. 2805
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, 2026
- IVD Wohn-Preisspiegel, Immobilienverband Deutschland, 2019/2020
- IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019, 2020
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, verschiedene Ausgaben
- Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142), Stand: 18.11.2025, Behörde für Kultur und Medien Hamburg, Denkmalschutzamt
- Kartengrundlage für die Lageplanausschnitte: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Geo-online, www.geoportal-hamburg.de
- Statistikamt Nord, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteil-Profile, Berichtsjahr 2024, Reihe „NORD.regional“, www.statistik-nord.de, veröffentlicht am 24. November 2025
- Straßen- und Gebietsverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg, 2011, 7. aktualisierte Auflage vom Januar 2017 mit Erhebungsstand 21. November 2016, Statistikamt Nord, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

- 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Berichtszeitraum 2021-2070, Statistisches Bundesamt, erschienen am 02. Dezember 2022
- IMV online, Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, Software zur Immobilienmarktbeobachtung
- Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Hamburgs bis 2040, Statistische Berichte des Statistikamt Nord, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, herausgegeben am 30. Januar 2024
- Wohnlagenverzeichnis 2025 der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung



1. Gutachtenübersicht: Zusammenfassung der Ergebnisse

Zur Übersicht und zum schnellen Finden sind die wichtigsten Daten tabellenförmig auf dieser Seite zusammengefasst. Die Herleitung der Daten sowie detaillierte Begründungen sind im Gutachten zu finden.

Grundstück	Gemarkung Niendorf
Flurstück 11792	619 m ²
Lage	
Bundesland Hamburg	Bezirk Eimsbüttel, Stadtteil Niendorf
Einwohner im Stadtteil	Ca. 42.496
Lage/Verkehrsanbindung	Ca. 10,6 km zur Hamburger City/zum HBF Ca. 3,2 km zum Flughafen Hamburg Ca. 5,0 km zur A23, Anschluss HH-Eidelstedt Ca. 2,8 km zur A7, Anschluss HH-Schnelsen Ca. 4,4 km zum Bahnhof Burgwedel Ca. 500 m zur U-Bahnstation Joachim-Mähl-Straße Ca. 550 m zur U-Bahnstation Schippelsweg Ca. 1 km zur nächsten Bushaltestelle
Gebäude	Einfamilienhaus
Baujahr ¹	2005
Wohnfläche ² insg.	ca. 140,40 m ²
Geschosse	Vollkellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bewertung gesamt	
Bodenwert	€ 460.000
Vergleichswert	€ 893.000
Verkehrswert	€ 893.000

¹ Die Angabe zum Baujahr haben wir der Mitteilung über die endgültige Fertigstellung vom 30.04.2005 aus der Bauakte entnommen.

² Siehe die Ausführungen in Abschnitt 4.2.2.

2. Der Gutachtenauftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg Abteilung für Zwangsversteigerung- und Zwangsverwaltung Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
Eigentümer	1) gelöscht 2.a) 2.b) - zu je ½ Anteil - Laut Grundbuchauszug vom 04.08.2025 ³
Datum der Auftragserteilung	09.03.2026
Ortstermin	04.05.2026 im Beisein von Herr Ra. und Frau Dr. Katja Frontz- kowski sowie (beide Sachverständigeninstitut)
Beweisbeschluss des Amts- gerichts Hamburg AZ: 71 K 53/25 vom 09.03.2026	„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeob- jekte zu schätzen.“
Unterlagen vom Auftraggeber	Folgende Unterlagen haben wir per E-Mail von der Klägerseite am 07.04.2026 erhalten ▪ Immobilienbewertung Sethweg 13a, 22455 Hamburg Niendorf von ohne Datumsangabe Folgende Unterlagen haben wir per E-Mail von der Beklagten am 13.05.2026 erhalten ▪ Schornsteinfeger Rechnung für das Jahr 2025, Nr. J-25-01737 von Schornsteine- germeister vom 13.09.2025 Folgende Unterlagen haben wir postalisch von der Beklagten am 21.04.2026 erhalten ▪ Schreiben vom Amtsgericht Hamburg über die Weiterleitung an Dokumenten an das SVI Frontzkowski vom 17.04.2026 ▪ Ansichtspläne von der Ingenieurgemein- schaft Puszies vom 21.05.2003 ▪ Grundrisszeichnung des Kellergeschosses von der Ingenieurgemeinschaft Puszies vom 21.05.2003

³ Der Grundbuchauszug war in der Gerichtsakte des Amtsgerichts Hamburg vorhan-
den.

	▪ Grundrisszeichnung des Erd- und Dachgeschosses von der Ingenieurgemeinschaft Puszies vom 21.05.2003
Wertermittlungstichtag	04.05.2026
Qualitätstichtag	04.05.2026
Erstellung des Gutachtens durch	Dr. Katja Frontzkowski unter Mithilfe von
Methodisches Vorgehen	Es wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes auf Grundlage der genormten Verfahren der ImmoWertV 2021 ermittelt.
Wertermittlungsgrundlagen	Alle Feststellungen während des Ortsbesichtigungstermins sind nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung) getroffen worden. Eingriffe in die Substanz oder Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf gegebenen Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen, denen die üblichen Ausführungen im Baujahr zu Grunde liegen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Dabei werden in erster Linie die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nur wenn evtl. Abweichungen davon einen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden diese beschrieben.

Alle im Gutachten verwendeten Daten beruhen auf den o.g. uns vom Auftraggeber in Kopie überlassenen Unterlagen sowie weiteren mündlichen Auskünften. Die weiteren Daten basieren auf von uns eingeholten Auskünften bei

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung	Bodenrichtwertauskunft online, Flurkartenausdruck online, über BORIS.HH, www.geoportal-hamburg.de
Amtsgericht Hamburg	Gerichtsakte AZ 71 K 53/25
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft	Auskunft aus dem Altlastthinweiskataster Hamburg vom 25.03.2026
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Finanzen und Bezirke	Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 24.03.2026
Internetrecherche, Bebauungspläne online	Online-Auskunft zur baurechtlichen Ausweisung unter: www.hamburg.de/planportal

Bezirksamt Hamburg Eimsbüttel für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt	Bauakteneinsicht am 17.04.2026
--	--------------------------------



3. Die Lage

3.1. Die Makrolage, Lage innerhalb Hamburgs

Niendorf

Das Gebäude liegt in Hamburg-Niendorf im Bezirk Eimsbüttel. Es handelt sich um einen großen Hamburger Stadtteil im Nordwesten der Stadt an der Grenze zu Norderstedt in Schleswig-Holstein mit großen Grünzonen wie dem Niendorfer Gehege und einer heterogenen Bebauung von gehobenen Einfamilienhäusern bis hin zu Geschosswohnungsbau.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten sich rund um den Niendorfer Marktplatz mit dem Einkaufszentrum Tibarg-Center und zahlreichen Einzelhandels- sowie Dienstleistungsgeschäften.

Mit insgesamt 4 U-Bahn Haltestellen (Linie U2) innerhalb des Stadtteils sowie verschiedenen Busanbindungen ist die infrastrukturelle Anbindung als gut zu bezeichnen. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt ca. 11 km, dies entspricht bei mäßigem Verkehr ca. 30-35 Autominuten.

Mehrere Grundschulen, verschiedene weiterführende Schularten und Kindergärten sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich im Stadtteil oder in den angrenzenden Stadtteilen.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Bevölkerungsstruktur ist relativ homogen und besteht mit ca. 24,7 % aus einer großen Zahl an über 65-Jährigen, deren Anteil im Vergleich hamburgweit nur bei ca. 17,9 % liegt. Die Arbeitslosenquote in Niendorf liegt bei unterdurchschnittlichen 3,9 % (Hamburg insg. 6,6 %) und der Anteil der ausländischen Bevölkerung bei ca. 14,4 % (Hamburg insg. 21,1 %). Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt in Niendorf ca. 86,7 m² im Vergleich zu hamburgweit ca. 76,0 m². Auch die Wohnfläche je Einwohner liegt mit ca. 43,4 m² über dem Hamburger Durchschnitt von etwa 38,7 m².⁴

Der Wohnwert der Makrolage ist aufgrund der oben beschriebenen Merkmale insgesamt als normal zu bezeichnen.

Tabelle 1: Eckdaten Makrolage

Bezirk Eimsbüttel	Stadtteil Niendorf
Einwohner im Stadtteil	Ca. 42.496
Lage/Verkehrsanbindung	Ca. 10,6 km zur Hamburger City/zum HBF Ca. 3,2 km zum Flughafen Hamburg Ca. 5,0 km zur A23, Anschluss HH-Eidelstedt Ca. 2,8 km zur A7, Anschluss HH-Schnelsen Ca. 4,4 km zum Bahnhof Burgwedel
Öffentliches Nahverkehrsnetz	Ca. 500 m zur U-Bahnstation Joachim-Mähl-Straße

⁴ Siehe Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2024, Statistikamt Nord, S. 71

**Bevölkerungs-
entwicklung**

	Ca. 550 m zur U-Bahnstation Schippelsweg Ca. 1 km zur nächsten Bushaltestelle
Einkaufsmöglichkeiten	Rund um die Paul-Sorge-Straße fußläufig Ca. 1,9 km zum Niendorf Markt, Tibarg-Center

Die Bevölkerungsentwicklung wird insbesondere durch die sogenannte Koordinierte Bevölkerungsvorausschau des Statistischen Bundesamtes prognostiziert, die von den Statistischen Landesämtern regionalisiert wird. Demnach wird laut aktueller 15. Koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung die deutsche Bevölkerung zukünftig weiter abnehmen, jedoch mit regional signifikant unterschiedlichen Auswirkungen. Für die Hansestadt Hamburg wird noch etwa bis 2045 ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Für Niendorf direkt wird mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2,0 % gerechnet.⁵

Niendorf ist ein großer Stadtteil im Nordwesten Hamburgs, der durch seine Nähe zum Flughafen und gleichzeitig großzügige Grünflächen, u.a. durch das Niendorfer Gehege, auch langfristig gesehen eine ständige Nachfrage nach Wohnraum aufweisen wird.

3.2. Die Mikrolage, Lage innerhalb Niendorfs

Die zu bewertende Belegenheit liegt in der Straße Sethweg im Hamburger Stadtteil Niendorf. Der Sethweg geht im Westen von der Paul-Sorge-Straße ab und verläuft von Westen nach Osten hin zum Quedlinburger Weg und wird von mehreren Seitenstraßen gekreuzt. Das zu bewertende Grundstück liegt rückwärtig in zweiter Reihe südlich zum Sethweg und hat keine direkte Straßenlage. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über ein Wegerecht über das vorstehende Grundstück. Westlich schließt das Grundstück an eine öffentliche Grünanlage mit Weg an.

**Umliegende
Bebauung**

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre und Baustile. Am Sethweg ist auch vereinzelt Geschosswohnungsbau errichtet.

Nahgelegene Grünflächen sind vor allem im Vielohmoor im angrenzenden Schnelsen gegeben. Mit Wegen entlang der Kollau und dem Kollauteich bietet dieses gute Naherholungsmöglichkeiten in rund einem Kilometer Entfernung zum zu schätzenden Grundstück im Sethweg und ist somit fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich die Grundschule Sethweg und die Stadtteilschule Niendorf an der Paul-Sorge-Straße sowie mehrere Kindertagesstätten u.a. ebenfalls an der Paul-Sorge-Straße als auch die KiTa am Wernigeroder Weg.

Parkmöglichkeiten sind am Straßenrand bedingt gegeben, wobei sich auf dem Bewertungsgrundstück zwei Stellplätze befinden. Durch die direkte Nähe zum Hamburger Flughafen sind erhöhte Lärmimmissionen festzustellen.

Es handelt sich bei der Mikrolage um eine dennoch weitestgehend ruhige Wohnlage im Norden von Hamburg mit guter Erreichbarkeit des Niendorfer

⁵ Siehe Statistikamt Nord, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Hamburgs bis 2040, S. 7

Zentrums und auch der Hamburger Innenstadt, sowie einer schnellen Anbindung an die Autobahn A7 Anschluss HH-Schnelsen und den Hamburger Flughafen.



4. Objektqualität

Nach der Lage sind die wesentlichen Bewertungsfaktoren für die Immobilie die Grundstücksqualität, die sich aus der Beschaffenheit des Grundstücks, der Größe und den sonstigen Eigenschaften zusammensetzt und die Gebäudequalität, die vor allem die Art des Gebäudes, das Baujahr, die Bauweise, die Grundrissaufteilung, Größe und Beschaffenheit umfasst.

4.1. Das Grundstück

4.1.1. Beschreibung des Grundstückes, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Es handelt sich um ein südwestlich ausgerichtetes Grundstück.

Auf dem Grundstück ist neben den Wegen und Einfriedungen ein rückwärtiger Garten vorhanden.

Tabelle 2: Grundstückseckdaten

Flurstück 11792	619 m ²
Flurstücks- und Eigentumsnachweis / Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025 handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 619 m ² mit der tatsächlichen Nutzung Wohnbaufläche (offen). Die weiteren Angaben zu Lage und Eigentümerangaben stimmen mit den Angaben im Grundbuchauszug überein.
Zuschnitt, Belegenheit	Es handelt sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück mit einer Breite von ca. 15 m sowie einer mittleren Grundstückstiefe von etwa 43 m.
landschaftliche / topographische Lage	Das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.
Erschließungszustand ⁶	Laut Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 24.03.2026 hat das Grundstück keine Belegenheit an einer Straße, wird jedoch als Hinterliegergrundstück von der Straße Sethweg erschlossen. Die Straße Sethweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben. Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

⁶ Siehe dazu auch die Ausführungen unter dem Gliederungspunkt 4.1.4.

Ver- und Entsorgung ⁷	Anschlüsse an die öffentlichen Leitungsnetze für elektrische Energie, Gas, Frischwasser, Telekommunikation und Schmutzwasser- sowie Regenwasser- sind vorhanden.
Parkmöglichkeiten	Am Straßenrand ergeben sich bedingt Parkmöglichkeiten.
Baulasten	Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2025 sind keine Belastungen eingetragen. Es gibt aber eine Baulast zugunsten des Grundstücks am davorliegenden Grundstück mit der Baulastenblattnummer 3184, die besagt Verpflichtung für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben (begünstigtes Grundstück, Sethweg 13a) die in dem darstellenden Teil des flächenbezogenen Informationssystems (FIS)(Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltenden Zugang in einer Breite von mindestens 2,75 m zur Verfügung zu stellen. für das begünstigte Vorhaben die Herstellung, Veränderung, Unterhaltung und gegebenenfalls die Erneuerung der in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystem (FIS (Liegenschaftskarte) dargestellten privaten Schmutz und Regenwasserleitung einschließlich der Revisionsschächte zu gestatten und eine Bebauung der Leitungen sowie sonstige Einwirkungen, die die Abwasserableitung gefährden könnten zu unterlassen (§ 8 Abs. 3 HmbAbwG). Sofern es zur Ausführung von Arbeiten an der Entwässerungsanlage notwendig ist, wird das Betreten, Befahren und das vorübergehenden Lagern von Baustoffen, Aushubboden und Geräten auf dem Grundstück geduldet.

⁷ Siehe dazu auch die Ausführungen unter dem Gliederungspunkt 4.1.4.

	diese Bewertung aufgrund der bestehenden Bebauung von keiner diesbezüglichen Wertbeeinträchtigung aus.
Entwicklungszustand	Es handelt sich gemäß § 5 ImmoWertV21 um Bauland. Die umliegende Bebauung ist überwiegend gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, sowie tlw. auch kleinerem Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Baujahre und Baustile.
Straßenausbau	Die Straße Sethweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben. Es handelt sich bei der Straße Sethweg um eine fest ausgebaute asphaltierte Straße mit befestigten Gehwegen auf beiden Straßenseiten und Beleuchtung.
Naturgefahren	Hinsichtlich Hochwassergefahren ergeben sich u.E. für das Bewertungsgrundstück keine erhöhten Risiken, die ggf. zusätzlichen Werteeinfluss haben. ⁸

4.1.2. Rechte und Belastungen im Grundbuch

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

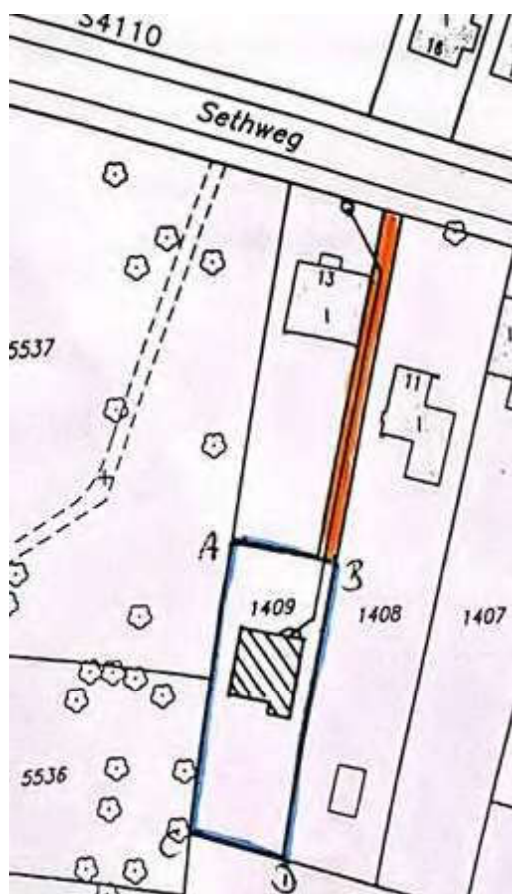
Tabelle 3: Eintragungen im Grundbuch

Grundbuch von	Niendorf
Blatt	18008
Eigentümer	1) gelöscht 2.a) 2.b) - zu je ½ Anteil - Laut Grundbuchauszug vom 04.08.2025
Bestandsverzeichnis	Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Vers- und Entsorgungsleitungsrecht, Schachtanschlußrecht) an dem Grundstück Niendorf Blatt 5736, Bestandsverzeichnis Nr. 1; dort eingetragen in Abteilung II Nr. 4
Abt. II	1) gelöscht 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Hamburg, Az: 71 K 53/25, ON 11); eingetragen am 22.07.2025
Abt. III	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

⁸ Siehe dazu Anlage 3

Die Eintragung im Bestandsverzeichnis wird vereinbart in der Urkundenr. 18870/2003 der Notarin Dörte Christiansen in § 5 wie folgt vereinbart: „Zur Absicherung der Zuwegung sowie der Leitungen zur Ver- und Entsorgung des übertragenen Grundstücks wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhaltes im Grundbuch des bei der Überlasserin verbleibenden Restgrundstücks (neue Flurstücksbezeichnung 11791) bewilligt und beantragt: Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 11792 ist berechtigt die im anliegenden Lageplan orange eingezeichnete Wegefläche zu begehen und mit einem PKW zu befahren. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 11792 ist weiter berechtigt auf der vorgenannten orange eingezeichneten Fläche Leitungen zur Ver- und Entsorgung des übertragenen Grundstücks zu verlegen und instandzuhalten. Der Berechtigte darf seine Zu- und Abwasserleitung an den auf dem vorderen Grundstücksteil befindlichen Schacht anschließen. Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung der Zuwegung einschließlich der Kosten der Schneebeseitigung trägt der Berechtigte, ebenso die Kosten der Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen.“

Abb. 2: Wege und Leitungsrecht



Quelle: Urkundenrollenr. 1870/2003 der hamburgischen Notarin Dr. Dörte Christiansen

Es handelt sich mithin um ein unentgeltliches Wege- und Leitungsrecht, für dass die Unterhaltungskosten (Winterdienst) und Instandhaltungskosten bei dem Bewertungsgrundstück liegen. Da das Recht für die zu bewertende Immobilie einen Vorteil darstellt, der die Befahrbarkeit und auch die Erschließung

sicherstellt, ist die Instandhaltungspflicht üblich. Die Befahrbarkeit ist im Bodenrichtwert bereits abgebildet.

Die Eintragung mit der laufenden Nummer 2 in der Abteilung II des Grundbuches dokumentiert die Anordnung der Zwangsvollstreckung und hat darüber hinaus keinen weiteren Werteeinfluss.

4.1.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt nach Online-Recherche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Niendorf 75 mit folgender baurechtlicher Ausweisung:

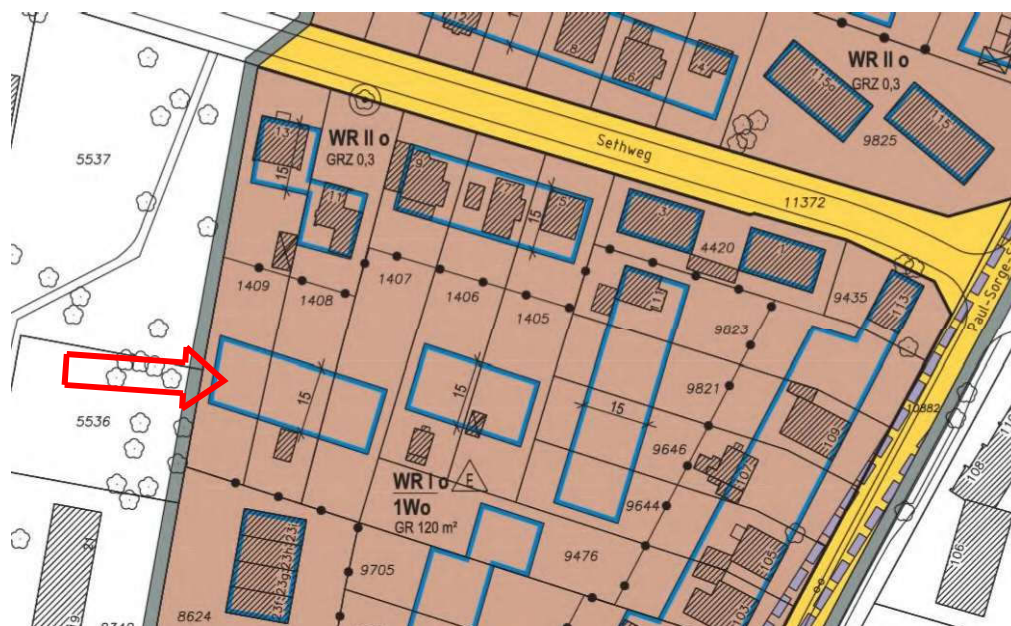
Tabelle 4: Planungsrechtliche und bauliche Gegebenheiten

**Bebauungsplan
Niendorf 75**

Baurecht	Bebauungsplan Niendorf 75 vom 13.06.2006
Baurechtliche Ausweisung	WR I o, 1 Wo mit einer GR⁹ von 120 m² und Baugrenzen, d.h. reines Wohngebiet mit zulässiger eingeschossiger offener Bauweise mit höchstens einer Wohnung im Wohngebäude sowie einer max. zulässigen bebaubaren Grundfläche von 120 m². Das Gebäude wird im Bebauungsplan nicht dargestellt. Es sind Baugrenzen ausgewiesen, welche mit der aktuellen Bebauung ungefähr übereinstimmen.
Baunutzungsverordnung	Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 mit der Änderung vom 22.04.1993.
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt wird in der Denkmalliste der Stadt Hamburg nicht geführt.
Baugrund	Hinsichtlich der tatsächlichen Baugrundverhältnisse können wir keine Aussage treffen, hier wäre ein Sondergutachten erforderlich.
Städtebauliche Erhaltungsverordnung	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereichs einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung.
Soziale Erhaltungsverordnung	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereichs einer sozialen Erhaltungsverordnung.
Milieugebiet	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines Milieugebiets.

⁹ GR = Grundflächen des Gebäudes

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Niendorf 75, nicht maßstabsgerecht!



Quelle: www.hamburg.de/planportal

4.1.4. Erschließung und Außenanlagen

Erschließungszustand

Zu den Außenanlagen gehören auch die Erschließungsanlagen. Es handelt sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Laut Anliegerbescheinigung vom 24.03.2026 hat das Grundstück keine Belegenheit an einer Straße, wird jedoch als Hinterliegergrundstück von der Straße Sethweg erschlossen. Die Straße Sethweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Vor der Front zum Sethweg liegt ein Regenwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Vor einem Teil der Front zum Sethweg liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Bei Verlängerung des Schmutzwassersiels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Auf dem zu bewertenden Grundstück welches durch eine Zuwegung über das straßenseitige Flurstück 11791 erschlossen ist, sind neben der Auffahrt im vorderen Bereich des Grundstücks zwei Stellplätze mit Betonsteinen angelegt. Links und rechts des Gebäudes führen zwei Wege in den rückwärtigen Garten. Vor dem Einfamilienhaus sowie an den Zuwegungen sind Blumenbeete angelegt. Im rückwärtigen Garten ist eine Terrasse mit Bangkirai Belag und zudem sind Ziersträucher und Rasen angelegt. Das Grundstück ist seitlich und nach hinten eingezäunt.

4.2. Das Gebäude

Das Grundstück ist wie oben beschrieben mit einem freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss im sogenannten Toskana-Stil im Jahr 2005 erbaut und verfügt über eine Holzverkleidung im ausgebauten Dachgeschoss.

4.2.1. Baujahr und Bauweise

Bauhistorie

Das zu bewertende Grundstück wurde laut dem uns vorliegenden Grundstück-süberlassungsvertrag von der hamburgischen Notarin Dr. Dörte Christiansen vom 11.08.2003 als unbebautes Trennstück an den Antragsteller überlassen. In der Bauakte lag auch eine Teilungsgenehmigung vom 20.08.2003 vor, wonach das ursprüngliche Flurstück 1409 geteilt wird.

Die Bauweise wird im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tabelle 5: Bauweise des Gebäudes

Baujahr	2005
Bauweise	Massive Bauweise, Dachgeschoss mit Holz verkleidet
Anzahl Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Decken	Betondecken
Dachart	Betondach mit grauer Pfanneneinkleidung
Fenster	Kunststofffenster
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei ausgebaut.
Beheizung und Warmwasser	Brennwertheizung Gastherme Junkers aus dem Baujahr, Viessmann Warmwasserbereiter
Haustechnik	Baualtersgemäße Elektrik,
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag uns nicht vor, wir gehen von baualtersgemäßen energetischen Eigenschaften aus.
Balkon	Das Gebäude verfügt über einen Balkon mit Bangkirai Belag
Sonstiges	Das Haus verfügt nach Auskunft von über eine Drainage mit zwei Schächten Außenwasserhahn

4.2.2. Flächenangaben

Flächenberechnungen

Für die Wohnflächenermittlung gibt es - außer im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraumes - keine verbindlichen Vorgaben. In der Vermietungspraxis wird sich an den Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung bzw. an der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 orientiert.

**Wohn- und
Nutzflächen**

In der Bauakte waren sowohl bemaßte Grundrisszeichnungen als auch eine Wohn- und Nutzflächenberechnung des Dipl. Ing. Gerhard Puszies, beide vom 21.05.2003 vorhanden. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung weist eine Wohnfläche von ca. 140,40 m² aus. Die Grundrisse weisen pro Raum Flächen aus, welche wir summiert haben. Auch hier ergeben sich ca. 140,40 m². Wir haben zudem zur Überprüfung der Wohnfläche die Flächen der Räume grob überschlägig aus den bemaßten Grundrisszeichnungen ermittelt. Wir kommen demnach auf eine Fläche von rund 140,70 m². Die Differenz von rund 0,3 m² führen wir auf Rundungsdifferenzen zurück und halten wir für vernachlässigbar.

Die Übereinstimmung der Grundrisszeichnung mit den örtlichen Gegebenheiten haben wir nur per Augenschein zum Ortsbesichtigungstermin geprüft. Für die Richtigkeit dieser Angaben können wir keine Garantie übernehmen. Wir legen diesem Gutachten eine Wohnfläche von ca. 140,40 m² zu Grunde.

Tabelle 6: Wohnflächen in ca. Angaben

EG	m ²
Wohnen	35,00
Küche	20,39
Flur	14,19
WC	2,54
DG	
Schlafen	18,10
Kind	14,97
Arbeiten	5,97
Kind 2	12,07
Bad	8,84
Flur	8,33
Gesamtwohnfläche	140,40

Ein eigenes örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt.

4.2.3. Grundrissfunktionalität

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 5 Zimmer-Einfamilienhaus mit einem Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus ist vollunterkellert.

Im Erdgeschoss sind alle Räume vom Flur aus zu betreten. Vom großen Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse im rückwärtigen Garten. Vom Flur aus führt eine Holztreppe mit offenen Stufen in das ausgebaute Dachgeschoss.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das Vollbad sowie 4 weitere Zimmer, darunter ein großes Schlafzimmer, von dem aus der zum rückwärtigen Garten gerichtete Balkon zu betreten ist, zwei Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer, indem sich die Gastherme und der Schornsteinzug befindet. Es sind Dachschrägen vorhanden, welche jedoch aufgrund der Bauart als Toskana-Villa deutlich geringer ausfallen als z.B. bei einem Satteldach.

Das Gebäude ist vollunterkellert, bestehend aus drei großen Räumen. Im Keller befindet sich der Warmwasserbereiter.

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebäude um ein großzügiges Einfamilienhaus mit einem funktionalen Grundriss. Wohnwertmangel wie gefangene Zimmer bestehen nicht.

4.2.4. Ausstattungsfaktoren

Zum Wertermittlungstichtag war das Objekt in einem baualtersgemäßen Zustand mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale

Eingangsbereich	Eingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Türen	Holztüren und Holzzargen
Gäste-WC (EG)	WC mit Sanbloc, Handwaschbecken, beheizbarer Handtuchhalter, Kunststofffenster
Fußböden	Verschiedene Bodenbeläge: Parkett im Erdgeschoss, Meerbaum in der Diele, Birke im Wohnzimmer, unterschiedliche Bodenbeläge im Obergeschoss, teilweise Teppichboden, teilweise auch OSB-Platten als Bodenbelag im DG und KG
Küche	Alte Einbauküche mit Unterschränken, Oberschränken, Vier-Plattenceranfeldherd, Spüle, Kühlschrank, Waschmaschine. Die Einbauküche wurde bereits im gebrauchten Zustand in den Neubau des Hauses installiert.
Treppen	Holztreppe mit offenen Stufen in den Keller und das ausgebaut Dachgeschoss
Badezimmer im DG	WC mit Sanbloc, Dusche, Außenfenster, Badewanne, Handwaschbecken
Elektrik	Stromkasten im Keller, altersgemäße Elektrik mit zwölf Sicherungen
Balkon	Bangkirai Belag
Heizkörper	Heizkörper in den Räumen, auch KG-Räume beheizt
Kellerräume	Tlw. mit OSB-Platten belegt, tlw. beheizt

Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend baualtersgemäße Ausstattung, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

4.2.5. Baulicher Zustand, Reparaturstau, sonstiger wertbeeinflussender Umstand

Unter Beschaffenheit wird der bauliche Zustand des Gebäudes verstanden, der zum Wertermittlungstichtag als normal bezeichnet werden kann und die Höhe des Reparaturstaus bestimmt.

Nähere Untersuchungen über die Bauart des Gebäudes, die verwendeten Baumaterialien sowie über die Qualität der Bausubstanz und Ausstattung wurden von uns nicht vorgenommen.

Nicht Gegenstand des Gutachtens sind die Überprüfung von Bauschäden und Baumängeln, Untersuchungen auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall (Schwamm, Hausbock, usw.) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) sowie auf schadstoffhaltige Baustoffe (wie z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Ein definitiver Ausschluss von Schädlingsbefall und die Verwendung schadstoffhaltiger Baustoffe kann nur durch einen darauf spezialisierten Sachverständigen erfolgen.

Der Reparaturstau beinhaltet die Kosten, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes erforderlich wären. Eine genaue Ermittlung dieser Kosten ist kaum möglich, denn die Kosten zur Behebung der Mängel beinhalten immer eine Aufwertung des altersgemäßen Zustandes des Gebäudes, da reparierte Teile im Neuzustand sind. Eine Beseitigung der Mängel und Wiederherstellung des Gebäudes in einen baualtersgemäßen Zustand wird i.d.R. nicht durchgeführt. Daher kann der Reparaturstau nur anhand von pauschalen Erfahrungssätzen eingeschätzt werden. Die so ermittelten Kosten müssen daher nicht mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Mängel übereinstimmen.

Im Rahmen dieses Gutachtens können nur allgemeine Annahmen über den Reparaturstau getroffen werden.

- Die Küche war zum Ortstermin in einem abgängigen Zustand, die Spüle sowie der Herd waren teilweise defekt, unterhalb der Schränke fehlte die Verblendung, dies wird über das Vergleichswertverfahren berücksichtigt (ohne Einbauküche)
- Die Böden im DG aus OSB-Platten sind u.E. eher provisorisch und zu erneuern, pauschal überschlägig € 5.000
- Der Schornsteinzug im Arbeitszimmer im DG weist zum Wertermittlungsstichtag einen immensen Wasserschaden auf, die Ursache ist zu finden und zu beheben, pauschal überschlägig € 5.000
- Die Elektrik mit insgesamt nur 12 Sicherungen ist u.E. in Anbetracht der Gebäudegröße eher unterdimensioniert, pauschal überschlägig € 10.000

Reparaturstau

Aufgrund dieser Faktoren schätzen wir den pauschalen Reparaturstau überschlägig insgesamt auf

Reparaturstau pauschal auf insgesamt ca.	€ 20.000
---	-----------------

5. Bewertung

5.1. Grundlagen der Bewertung

Definition**Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist definiert im § 194 BauGB:

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

Damit entspricht der Verkehrswert dem Preis, der beim freien Verkauf am Markt üblicherweise, d.h. unter normalen Geschäftsbedingungen zu einem bestimmten Stichtag erzielt werden kann.

Zur Verkehrswertermittlung stehen dem Gutachter in der Regel laut § 6 ImmoWertV aus dem Jahre 2021 das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, abhängig von der üblichen Nutzung des Grundstückes, zur Verfügung. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes und nach den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vergleichs-**wertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichspreis aus einer Vielzahl vorhandener Vergleichspreise mittels statistischer Methoden berechnet, bzw. über die Einordnung des Bewertungsobjektes in eine Vergleichspreisspanne gefunden. Das Vergleichswertverfahren ist immer dann ein sehr geeignetes und sehr marktnahes Verfahren, wenn ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Wir haben das indirekte Vergleichswertverfahren über die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelte Vergleichspreisformel gewählt. Diese beruht auf der Erhebung und Auswertung echter Vergleichskaufpreise und wird im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht.

Sachwert-
verfahren

Ebenfalls geeignet ist im Fall eines selbst genutzten Einfamilienhauses das Sachwertverfahren, das die Gebäudesubstanz in den Mittelpunkt der Bewertung stellt. Es basiert überwiegend auf der Einschätzung der technischen Merkmale, die mit den am Markt tatsächlich gezahlten Preisen jedoch nicht unbedingt übereinstimmen müssen. Daher muss der Sachwert gegebenenfalls über Marktanpassungsfaktoren korrigiert werden.

Ertragswert-
verfahren

Weniger gut geeignet ist für ein selbstgenutztes Einfamilienhaus das Ertragswertverfahren. Es basiert auf den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen und auf der nachhaltigen Vermietung des Objektes nach Renditegesichtspunkten. Da das Gebäude zurzeit nicht vermietet ist und es sich bei Einfamilienhäusern ohnehin nicht um klassische Renditeobjekte handelt, wenden wir das Ertragswertverfahren nicht an.

Insofern ermitteln wir den Verkehrswert des gesamten Objektes basierend auf dem indirekten Vergleichswertverfahren.

5.2. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert soll nach § 14 ImmoWertV 2021 mit Hilfe einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen von solchen Grundstücken ermittelt werden, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Erfahrungsgemäß liegen jedoch im innerstädtischen Bereich nicht ausreichend vergleichbare Grundstückspreise vor. Nach ImmoWertV können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zugleich können aber auch anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden, was hier vor allem die Bodenrichtwerte sind. Da die Bodenrichtwerte sich konkret auf die Lage beziehen und die Lage einen entscheidenden Einfluss auf die Grundstückspreise hat, haben wir uns für die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage der Bodenrichtwerte entschieden. Dies erscheint uns weniger fehleranfällig als der Versuch, die Vergleichskaufpreise aus anderen Lagen an die Lage des Bewertungsobjektes freihändig anzupassen.

Der nach § 196 BauGB durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt laut Auskunft im Onlineverfahren:

- zum 01.01.2026: € 741,68 /m² bei Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Hinterlage (in zweiter Reihe durch Wegerecht erschlossen) und mit einer Grundstücksgröße von ca. 619 m²
- zum 31.12.2020: € 760/m² bei Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW20)

Es ist zu überlegen, welche Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert, aufgrund von Besonderheiten des Grundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück zu machen sind.

**Berücksichtigung
Nutzungsart
Lage
Größe**

Zeitliche Anpassung

Da der zum Wertermittlungsstichtag gültige Bodenrichtwert sich auf den Stichtag 01.01.2026 bezieht und der Wertermittlungsstichtag der 04.05.2026 ist, mithin zwischen beiden Stichtagen ca. 4 Monate liegen in denen signifikante Bodenwertveränderungen stattgefunden haben könnten, muss u.E. über eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nachgedacht werden. In dieser Zeit ist jedoch u.E. aufgrund verschiedener teilweise gegenläufiger Einflüsse, wie den nach wie vor gestiegenen Hypothekenzinsen, den gestiegenen Baukosten, und den gestiegenen Energiekosten sowie einer doch wieder steigenden Nachfrage aufgrund der engen Wohnungssituation von keinen klaren Einflüssen auf die Bodenrichtwerte auszugehen.

Weitere Besonderheiten sind u.E. nicht zu berücksichtigen.

Folgender Bodenwert kann mithin ermittelt werden:

Bodenwert insgesamt gerundet	€ 460.000
-------------------------------------	------------------

5.3. Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren wird in den § 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Es ist immer dann ein geeignetes Verfahren, wenn es für das zu bewertende Objekt genügend ähnlich gebaute und somit vergleichbare Gebäude gibt.

5.3.1. Das indirekte Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt in seinem Marktbericht 2026 für die Ermittlung des Vergleichswertes von Einfamilienhäusern eine Formel zur Ermittlung des Quadratmeterpreises an. Diese beruht auf der Auswertung von Verkäufen von Einfamilienhäusern. Insofern ermitteln wir den Vergleichswert für das freistehende Einfamilienhaus im indirekten Vergleichswertverfahren anhand dieser Formel. Die dabei zu Grunde liegende multiple Regressionsanalyse hat folgende Einflussgrößen ergeben, die entsprechend dem Wertermittlungsobjekt wie folgt verwendet wurden:

- Lagefaktor = $(\text{NormBRW20}/630)^{0,6798}$; wenn NormBRW20 > € 3700
- Altersfaktor = $1,09 - 0,003 \cdot \text{Alter}$; wenn Alter > 30: 1,0
- Baujahresfaktor: nach Baujahresklassen, bei Baujahr ab 1990: 1,0
- Grundstücksgrößenfaktor = $0,9109 + 0,0001485 \cdot \text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)}$
- Kellerfaktor: Keller über min. 75% Grundfläche, 1,042, ohne Keller: 1
- Garagenfaktor: ohne Garage: 1,0
- Wohnflächenfaktor: für Einfamilienhaus: $(\text{Wohnfläche}/140,40 \text{ m}^2)^{0,1772}$; wenn Wfl. $\geq 260 \text{ m}^2$
- Standardstufenfaktor: $0,8452 + 0,0516 \cdot (\text{Standardstufe, bei Standardstufe 3,0: } 1,0)$
- Ecklagenfaktor: 0,987, keine Ecklage: 1,0
- Wohnungszahlfaktor: 1 WE: 1; 2 WE: 0,897; 3 WE: 0,818
- Einbauküchenfaktor: 1,030, keine EBK: 1,0, mithin 1,0
- Geschossfaktor: 1,00, 1 Vollgeschoss
- Fußbodenheizung: 1,022, keine Fußbodenheizung: 1,0
- Solarenergiefaktor: wenn Fotovoltaik oder Solartherme: 1,021, keine Solarenergie: 1,0
- Rechtsform: Volleigentum: 1,0
- Stellungsfaktor: freistehend: 1,0
- Stadtteilkfaktor: Niendorf: 1,013
- Aktualisierungsfaktor: 1,025 (zum 01.01.2026)

Keinen Einfluss haben dagegen laut Veröffentlichungen im Marktbericht des Gutachterausschusses folgende Faktoren:

- Modernisierungspunktzahl
- Carport
- Stellplatz
- Pfeifenstiel
- Wegerecht
- Endenergiebedarf
- Wärmepumpe

Die entsprechende Vergleichswertberechnungen für das Einfamilienhaus im Sethweg 13a ist im Anhang 6 dieses Gutachtens zu finden.

Es ergibt sich im indirekten Vergleichswertverfahren mithin folgendes:

Vorläufiger Vergleichswert aus dem Gebädefaktor € 6.394,51 / m² * 140,40 m², gerundet	898.000 €
--	------------------

5.3.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Wertminderungen aufgrund von Bauschäden und Baumängeln nach § 8 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sofern sie nicht bereits erfasst sind, müssen durch marktgerechte Zu- oder Abschläge erfasst werden. Dabei ist eine Wertminderung oder Steigerung nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht in den Bewertungsparametern eingeflossen ist.

Das freistehende Einfamilienhaus weist zum Wertermittlungstichtag einen Reparaturstau auf, welchen wir in Abschnitt 4.2.5. bereits dargestellt haben und welcher wertmindernd angesetzt wird. Wir gehen davon aus, dass ein gewisser Reparaturstau in den Vergleichsobjekten auch gegeben ist, so dass wir nur den Aufwand für den offensichtlichen Feuchtigkeitsschaden am Kamin von pauschal überschlägig ca. € 5.000 zusätzlich ansetzen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe zur Straße Sethweg, dessen Zuwegung sowohl durch eine Baulast als auch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Darüber hinaus sind u.E. an dieser Stelle keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen.

5.3.3. Der indirekte Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der vorgenannten objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich mithin folgender im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelter Wert für das freistehende Einfamilienhaus zum Wertermittlungstichtag 04.05.2026 von gerundet

Indirekter Vergleichswert aus dem Gebädefaktor abzüglich. Reparaturstau € 6.394,51 / m² * 140,40 m² ./. € 5.000 gerundet	893.000 €
---	------------------

Dies entspricht einem Preis von ca. € 6.360,40 /m² Wohnfläche für das freistehende Einfamilienhaus in Niendorf.

6. Ergebnis: Der Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf Grundlage der vorangegangenen Berechnungen bemessen.

Vergleichswert, unbelastet	€ 893.000
-----------------------------------	------------------

Unter Berücksichtigung der vorangestellten Berechnungen und Überlegungen schätzen wir den gerundeten gesamten Verkehrswert der Immobilie aus dem indirekten Vergleichswertverfahren auf insgesamt gerundet

Verkehrswert	€ 893.000
---------------------	------------------

Plausibilisierung des Verkehrswertes

Regionaler und sektoraler Immobilien- markt

Grundsätzlich besteht für Einfamilienhäuser in Hamburg-Niendorf zum Wertermittlungstichtag eine eher hohe Nachfrage.

Der von uns ermittelte Verkehrswert entspricht einem Kaufpreis von ca. € 6.360 / m² Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rund 6.360 €/m² Wohnfläche. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg weist für freistehende Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 2000 bis 2009 in mittlerer Lage¹⁰ für das Jahr 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von rund 5.608 €/m² in einer Spanne von 3.283 €/m² bis 6.851 €/m² aus. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Wert liegt damit rund 13 % über dem Durchschnittswert dieser Vergleichsgruppe eher am oberen Spannenrand.

Diese Abweichung wird als plausibel beurteilt, da das Bewertungsobjekt innerhalb Niendorfs in einer nachgefragten Wohnlage liegt, der maßgebliche Normbodenrichtwert mit 970 €/m² am oberen Rand der im Marktbericht als mittlere Lage klassifizierten Spanne liegt und das Gebäude mit Baujahr 2005, Vollkeller, funktionalem Grundriss und ca. 140 m² Wohnfläche eine marktgängige Objektkonfiguration aufweist.

¹⁰ Als mittlere Lage werden im Marktbericht des Gutachterausschusses Lagekategorien bezeichnet, deren Norm-Bodenrichtwert für ein 1.000 m² großes Einfamilienhausgrundstück zum 01.01.2022 zwischen € 690 bis € 990/m² lag. Für die Belegenheit im Sethweg beträgt dieser Wert € 970/m² und entspricht damit bereits fast der guten Lage.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am oben genannten Ortstermin von mir be-
sichtigt und das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung er-
stellt.

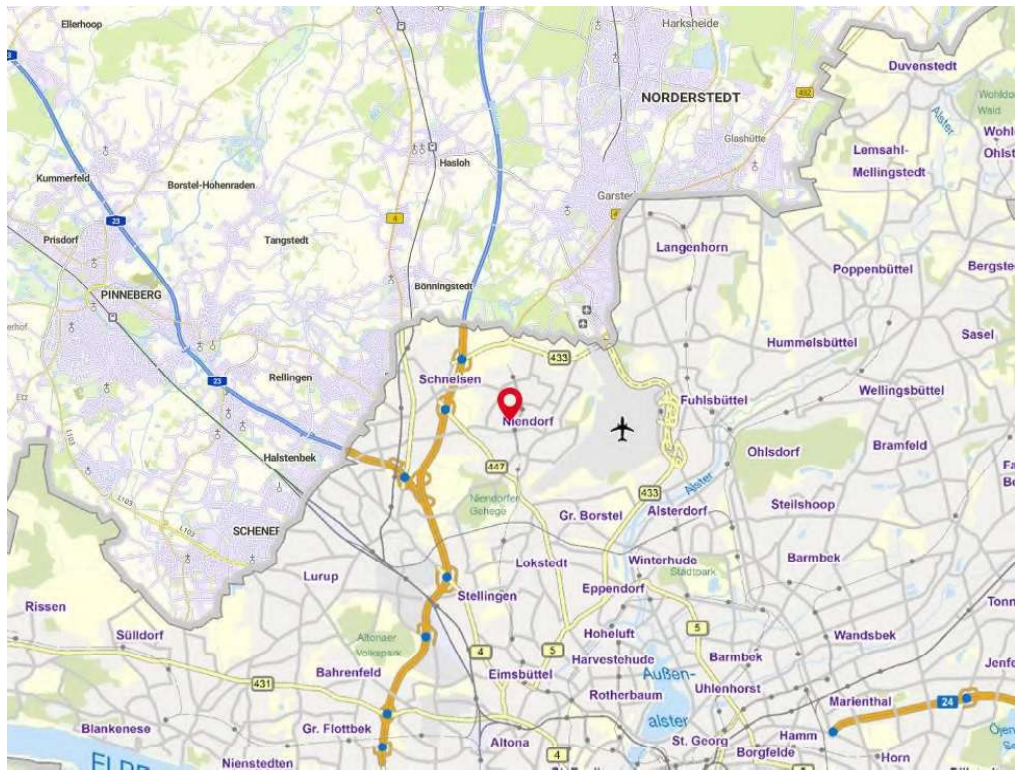
Hamburg, den 27. Mai 2026

K. Frontzkowski

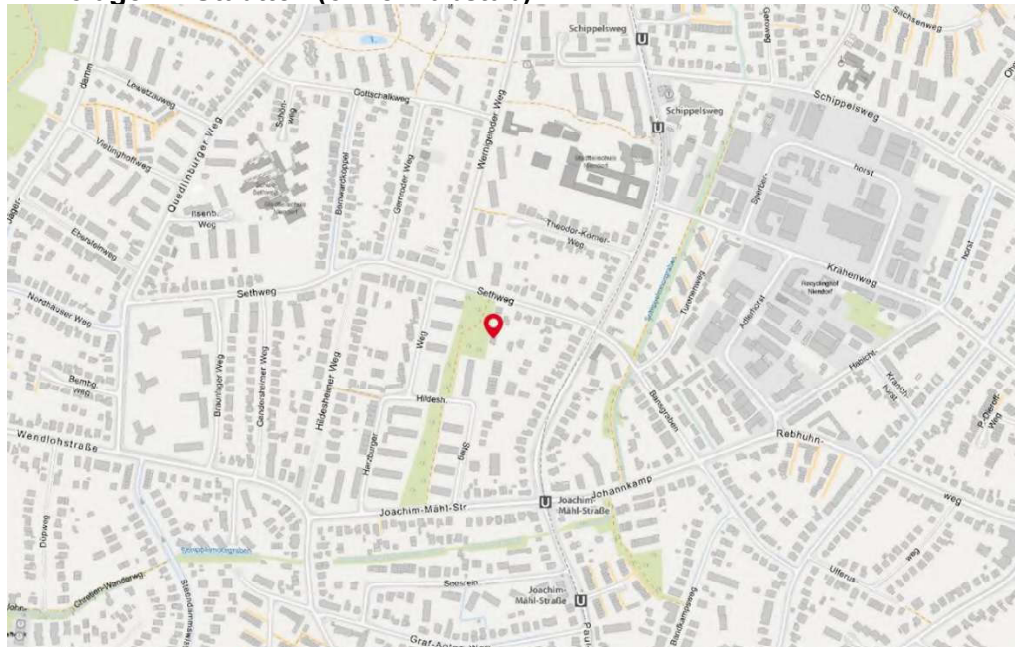


Anlage 1: Makrolage/Mikrolage

Makrolage (ohne Maßstab)



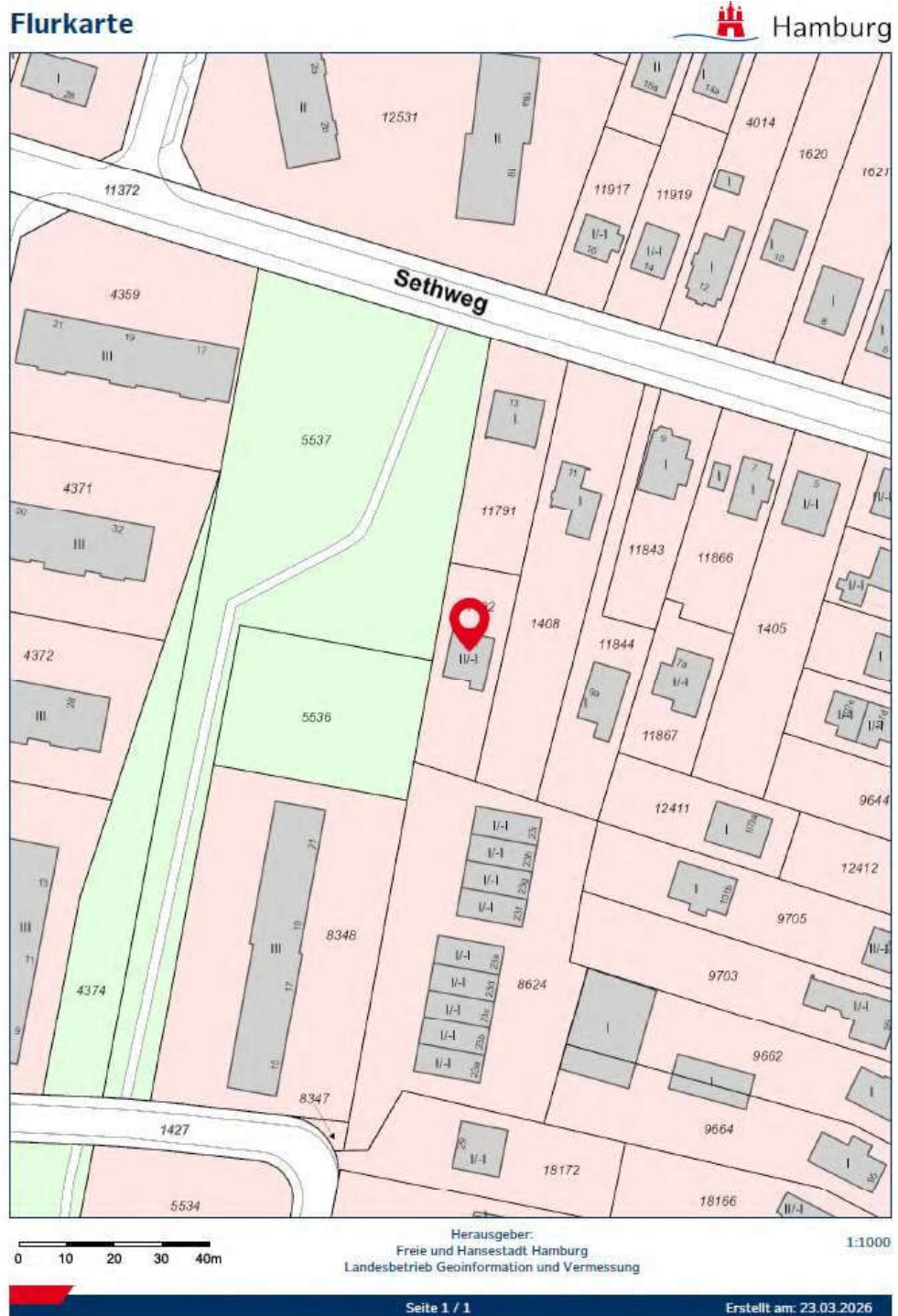
Mikrolage im Stadtteil (ohne Maßstab)



Quelle (beide): www.geoportal-hamburg.de

Anlage 2: Lageplan/Flurkartenausschnitt

Es handelt sich um einen nicht maßstabsgerechten verkleinerten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte.



Quelle: www.geoportal-hamburg.de

Anlage 3: Kartenausschnitt Starkregenereignisse



Legende

SRI-05 Fließgeschwindigkeit intensiver Starkregen / SRI-07 Fließgeschwindigkeit

- gering ($< 0,2$ m/s)
- mäßig ($> 0,2$ m/s bis $0,5$ m/s)
- hoch ($> 0,5$ m/s bis $2,0$ m/s)
- sehr hoch ($> 2,0$ m/s)

- gering ($< 0,2$ m/s)
- mäßig ($> 0,2$ m/s bis $0,5$ m/s)
- hoch ($> 0,5$ m/s bis $2,0$ m/s)
- sehr hoch ($> 2,0$ m/s)

SRI-05 Wassertiefe intensiver Starkregen / SRI-07 Wassertiefe außergewöhnlicher

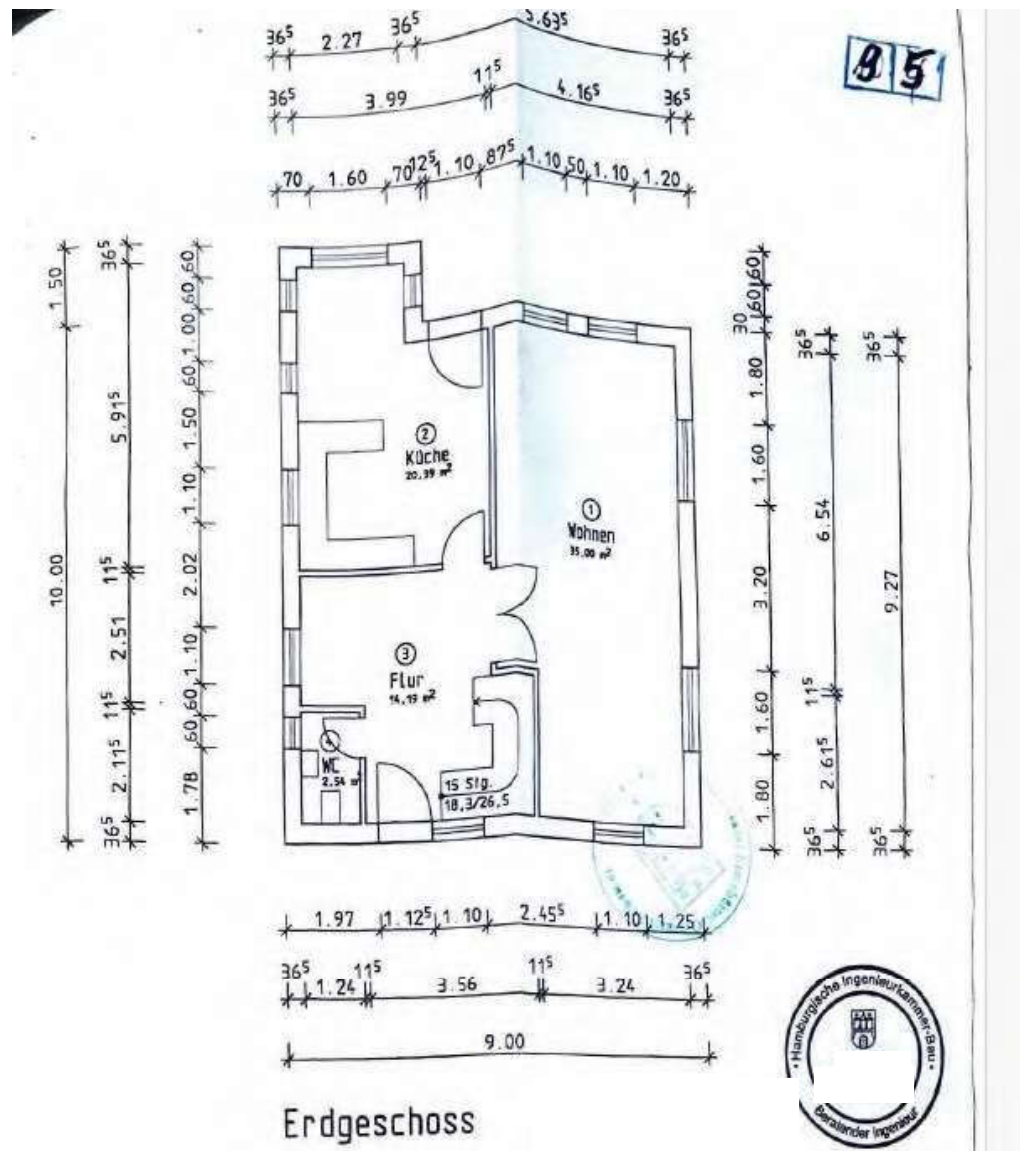
- 5 cm bis 10 cm
- 10 cm bis 30 cm
- 30 cm bis 50 cm
- 50 cm bis 100 cm
- > 100 cm

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

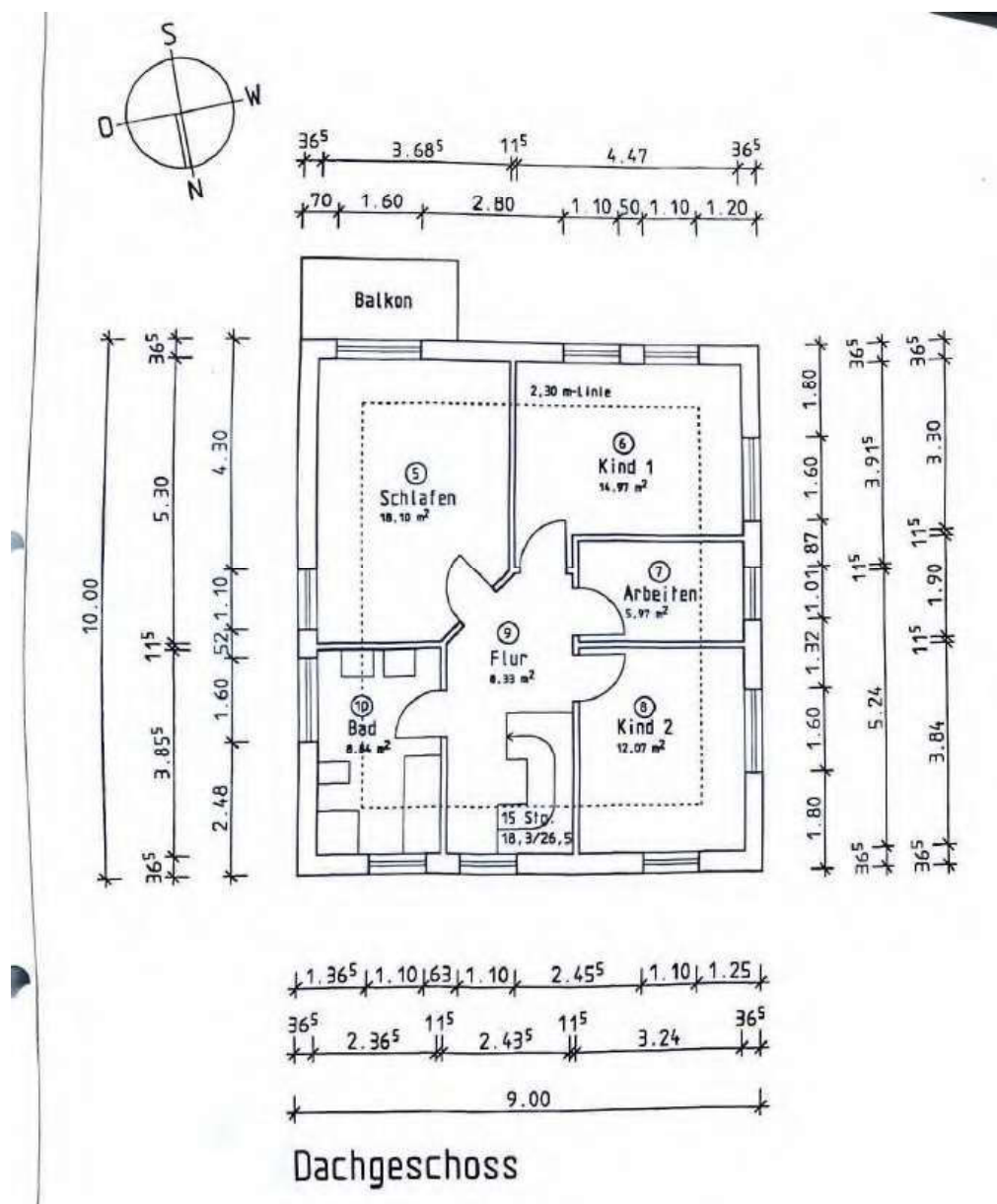
Anlage 4: Grundrisszeichnungen

Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgerecht, die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wurde nur per Augenscheinnahme überprüft.

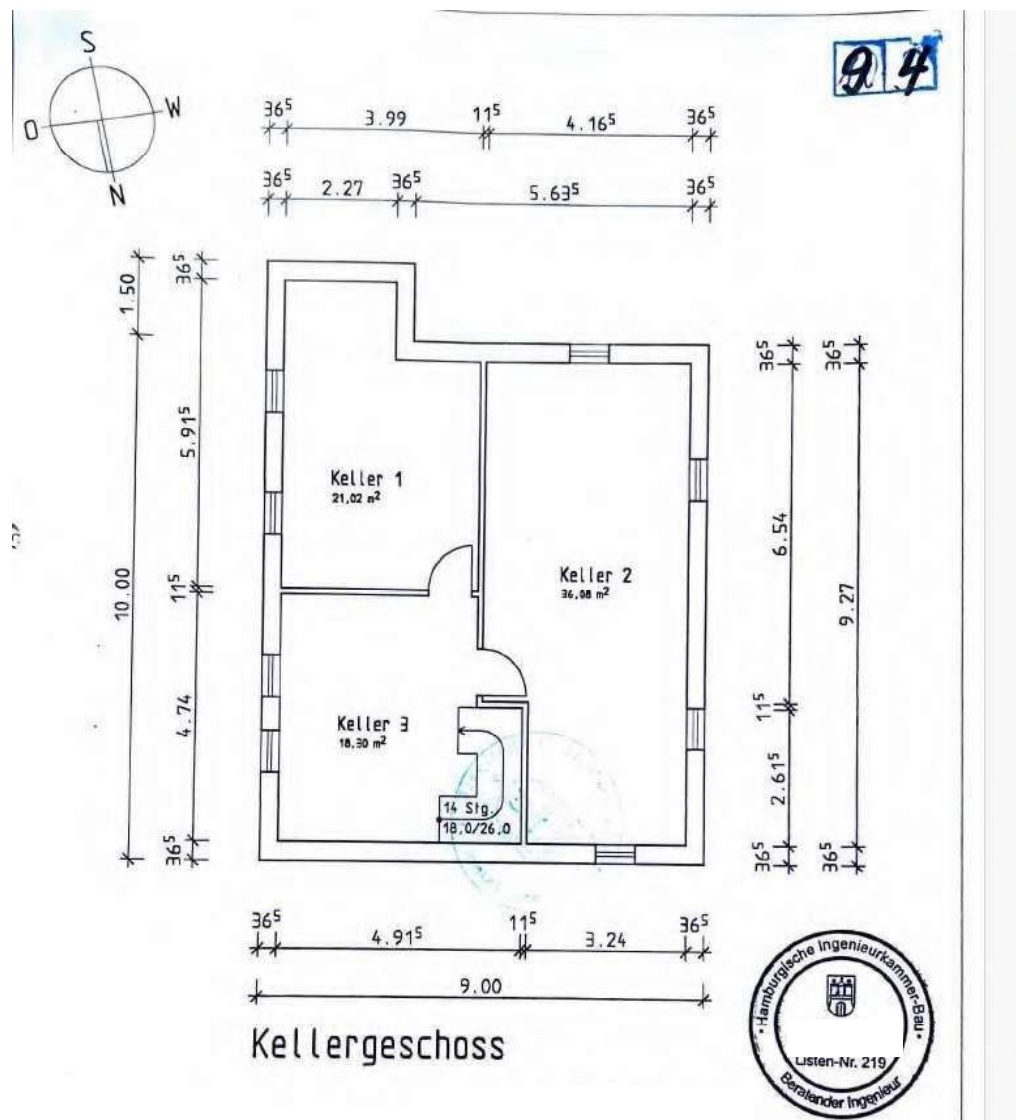
Erdgeschoss (ohne Maßstab!)



Quelle: aus der Bauakte, Grundriss Erdgeschoss von der Ingenieurgesellschaft Puszies vom 21.05.2003

Dachgeschoss, ohne Maßstab!

Quelle: aus der Bauakte, Grundriss Erdgeschoss von der Ingenieurgesellschaft Puszies vom 21.05.2003

Kellergeschoss, ohne Maßstab!

Quelle: aus der Bauakte, Grundriss Erdgeschoss von der Ingenieurgesellschaft Puszies vom 21.05.2003

Anlage 5: Ermittlung der Standardstufe

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe gem. Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser						
Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz, Wärmdämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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	23
						3
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten, keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünungen, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
						3
Fenster und Außentüren	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, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
						3
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massiv 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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
						2
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterschutz, 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 Hartholztreppe mit hochwertigen Geländern	11
						3
Fußböden	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	5
						3
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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)	9
						3
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Casaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
						2
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 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	6
						2
ermittelte Standardstufe für das Bewertungsobjekt:						2,7



Anlage 6: Vergleichswertberechnung

Formel Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) von Einfamilienhäusern,

basiert auf Verkäufen von Einfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009 bis 2020, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte

5.355,00 €/m²			
*	1,136	Lagefaktor	wenn NormBRW20 >3700: 3,381, sonst: (Norm-BRW20/630) ^{0,6798}
*	1,027	Altersfaktor	wenn Alter>30: 1,0, sonst: 1,09-0,003*Alter;
*	1,000	Baujahresfaktor	bei Baujahr ab 1990:1,
*	1,003	Grundstücksgrößenfaktor	bei Grundstück 600 m²: 1, sonst: 0,9109+0,0001485*Grundstücksfläche [m²]
*	1,042	Kellerfaktor	ohne Keller: 1, Keller über min. 75% d. Grundfläche: 1,042
*	1,000	Garagenfaktor	ohne Garage: 1, freist. EFH oder DHH:1,008, RHH:1,026
*	0,956	Wohnflächenfaktor	bei 120 m² Wfl.:1,
*	0,987	Standardstufenfaktor	Standardstufe 3: 1, sonst: 0,8452+0,0516 * Standard- stufe
*	1,000	Ecklagenfaktor	keine Ecklage: 1, sonst 0,987
*	1,000	Wohnungszahlfaktor	1 Wohnung: 1, 2 Wohnungen: 0,897, 3 Wohnungen: 0,818
*	1,000	Einbauküchenfaktor	keine Einbauküche: 1, sonst: 1,03
*	1,000	Geschossfaktor	eingeschossig mit DG ausgebaut:1,
*	1,000	Fußbodenheizungsfaktor	keine Fußbodenheizung: 1, sonst: 1,022
*	1,000	Solarenergiefaktor	keine Solarenergie: 1, mit Fotovoltaik und/oder Solar- thermie: 1,021
*	1,000	Rechtsform	Volleigentum: 1,
*	1,000	Stellungsfaktor	Einfamilienhaus,
*	1,013	Stadtteulfaktor	Niendorf
*	1,025	Aktualisierungsfaktor	01.01.2026
Quadratmeterpreis			6.394,51 €/m²

Quelle: Immobilienmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte in Hamburg, S. 109ff.

Anlage 7: Fotos vom Ortsbesichtigungstermin

Eine Fotodokumentation der Innenräume erfolgte auf Wunsch der anwesenden Eigentümer nur eingeschränkt; die Besichtigung der Innenräume war hiervon nicht betroffen.



Frontansicht



Ansicht Zuwegung zum rückwärtigen Garten



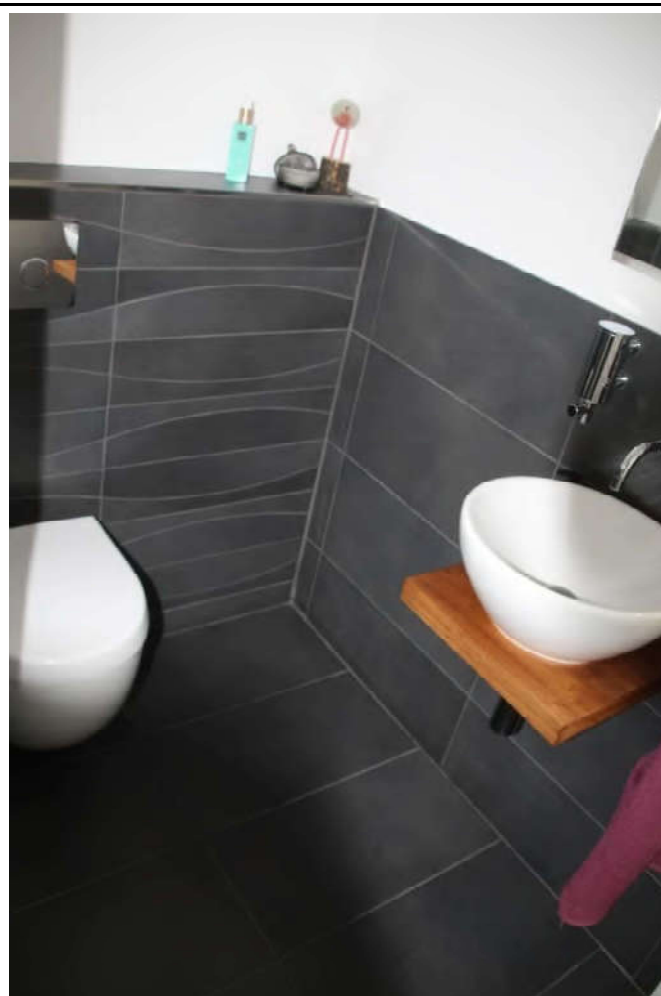
Rückwärtige Ansicht



Hauszugang



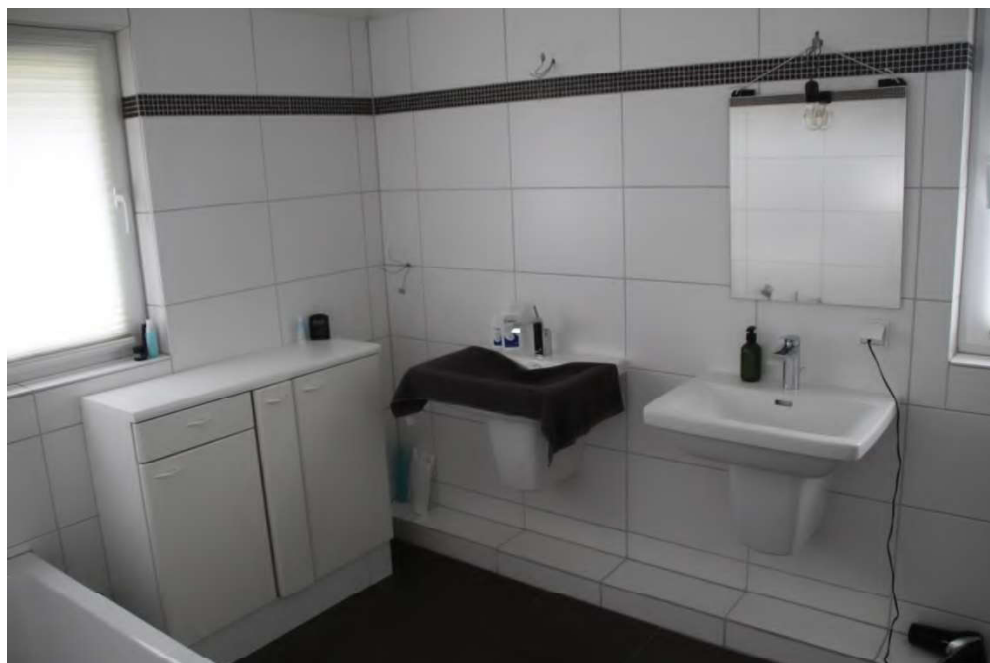
Küche



Gäste-WC



Bad im DG



Bad im DG weitere Ansicht



Feuchtigkeitsschaden am Schornsteinzug



Zufahrt



Terrasse



Zuwegung zum Grundstück