



Amtsgericht Hamburg
Abt. 71
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1539-2026**
Auftraggeber AZ: **71 K 68/25**
Hamburg, den 17.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 22453 Hamburg, Lokstedter Holt 32**

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Lokstedt	2690	1	Lokstedt	-	28



Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks**

wurde zum Stichtag 24.02.2026 ermittelt mit rd.

650.000 €.

Ausfertigung Nr. von 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 99 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Hausverwaltung	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	berechtigte Gutachtenverwender	5
1.5	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Mietverträge, Nutzungsverträge.....	16
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	18
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Nebengebäude.....	20
3.4	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22



4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.4.3	Sachwertberechnung	28
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.4.4.1	Schätzung des Zeitwerts des Schwimmbads	39
4.5	Verkehrswert	45
4.6	Separate Ermittlung des Werteeinflusses der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
5.1	Urheberschutz	47
5.2	Haftung	47
5.3	Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden	47
5.4	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
5.6	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Anlagen	50
6.1	verwendete Information	50
6.2	Lagepläne	52
6.2.1	Übersichtskarte	52
6.2.2	Straßenkarte 1:20.000	53
6.2.3	Straßenkarte 1:10.000	54
6.2.4	Liegenschaftskarte	55
6.2.5	Lageplan	56
6.2.6	Bebauungsplan	57
6.3	Bauzeichnungen	58
6.3.1	Gebäudeansichten	58
6.3.2	Gebäudeschnitte	60
6.3.3	Geschossgrundrisse	61
6.4	Fotos	64
6.4.1	Luftbild	64
6.4.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	65
6.4.2.1	Anfahrtsituation	65
6.4.2.2	Hauptgebäude	65
6.4.2.3	Kellergeschoss	72
6.4.3	Schwimmbad	75
6.4.3.1	Gebäudeansichten	75
6.4.3.2	Erdgeschoss	76
6.4.3.3	Kellergeschoss	78
6.4.4	Außenanlagen	79

6.4.5	Bauschäden	80
6.5	Berechnungen.....	81
6.5.1	Wohnfläche (14.03.1968).....	81
6.5.2	Wohnflächen- und Nutzflächen (14.04.1990).....	82
6.5.3	umbauter Raum (04.04.1990)	83
6.5.4	Brutto-Grundfläche.....	84
6.6	Marktdaten	85
6.6.1	Immobilienmarkbericht 2025 (Stand 01.01.2025)	85
6.6.1.1	Bodenrichtwerte	85
6.6.1.2	Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser.....	92
6.6.2	Marktdaten aus dem Internet	97
6.6.2.1	Kaufpreis-Angebote von Immobilienscout24	97



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Lokstedter Holt 32 22453 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lokstedt, Band 66, Blatt 2690, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lokstedt, Flurstück 28, Fläche 838 m ²

1.2 Hausverwaltung

Grundstücksverwaltung:	Der Eigentümergeinschaft verwaltet das Objekt selbst.
------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg Auftrag vom 08.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Der Namen der Eigentümer werden aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

1.4 berechnete Gutachtenverwender

berechtigte Gutachtenverwender:	• Versteigerungsgericht • Eigentümer • Bietinteressenten
---------------------------------	--

1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	24.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	24.02.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• ein Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten für den Antragsteller • Antragsgegnerin zu 1) • Antragsgegnerin zu 3) • der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen

1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Kreis/Bezirk:	Bezirk Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Bezirk Eimsbüttel (ca. 276.000 Einwohner); Stadtteil Lokstedt (ca. 31.400 Einwohner) (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	Alle Angaben als geschätzte Entfernungen ab Kreuzungsbereich "Siemersplatz". <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City (6,3 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 447 (0,0 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 "Hamburg-Stellingen" (3,1 km) <u>ICE-Bahnhof:</u> Hamburg-Hauptbahnhof (6,3 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (6,8 km) Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum o.g. Standort be- trägt ca.3,7 km.
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 46,3 Jahre. <u>Altersverteilung:</u> • 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 12 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 19 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 28 % • 65 Jahre oder älter: ca. 25 % <u>Bevölkerungsentwicklung:</u> • im letzten Jahr: ca. 0,39 % • in den letzten 5 Jahren: ca. 4,06 % • in den letzten 10 Jahren: ca. 5,79 % • Prognose für das kommende Jahr: ca. -0,16 % • Prognose für die kommenden 11 Jahre: ca. 0,86 % <u>Haushaltsnettoeinkommen pro Monat:</u> • bis 1.500 €: ca. 22,5 % • 1.500 € – 2.500 €: ca. 27,7 % • 2.500 € – 3.500 €: ca. 18,0 % • 3.500 € – 5.000 €: ca. 16,1 % • mehr als 5.000 €: ca. 15,7 %

Haushaltsgröße:

- 1 Person im Haushalt: ca. 50,3 %
- 2 Personen im Haushalt: ca. 28,2 %
- 3 Personen im Haushalt: ca. 10,6 %
- 4 Personen oder mehr im Haushalt: ca. 10,9 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab
Kreuzung "Lokstedter Holt" / "Borndeel".

Lage im Stadtteil:

westlich abzweigend von B447 "Kollaustraße";

Entfernung zum Stadtteil(Orts-)zentrum:

"Tibarg-Center" (1,9 km)

Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:

"Tibarg-Center" (1,9 km)

Schulen:

im Umkreis von 2-3 km für alle Altersklassen

öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien 5, 28, 391 (300 m)

Stadtteilverwaltung:

Kundenzentrum Lokstedt (1,2 km);

Bezirksamt Eimsbüttel (5,1 km)

als Geschäftslage geeignet:

nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort
beträgt 60 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Flugverkehr):

Lage im Lärmschutzbereich

- "Nacht-Schutzzone", Zone III

- "Tag-Schutzzone 2", Zone II

- "Tag-Schutzzone 1", Zone I

Würdigung des Werteinflusses:

Diese lagetypische Wertminderung wird implizit in den Boden-
richtwerten, d.h. bei der Bodenwertermittlung, automatisch be-
rücksichtigt.

Topografie:

eben;

Garten mit Nordausrichtung



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m;

mittlere Tiefe:

ca. 52,4 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 838,00 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Parkplätze nicht separat ausgewiesen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.01.2026 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge-
führt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

lfd. Nr. 6: Nutzungsbeschränkung

"Dieses Grundstück darf nur für Wohnzwecke (Villa und Nebengebäude) benutzt werden...eingetragen 1935...."

Würdigung des Werteinflusses:

Dieser Eintrag resultiert aus einer Zeit vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans, der für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein "reines Wohngebiet" definiert. Diese Nutzungsbeschränkung ist daher für diese Wertermittlung ohne Werteinfluss.

lfd. Nr. 10: Wohnrecht

"Lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht an allen Räumen für....geb. am1937...."

Würdigung des Werteinflusses:

Der Berechtigte ist verstorben. Das Wohnrecht ist daher ohne Werteinfluss.

lfd. Nr. 11: Abwasseranlagenbetriebsrecht

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit....für die Hamburger Stadtentwässerung....."

Würdigung des Werteinflusses:

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan betrifft die Belastung lediglich den straßenseitigen Randbereich des Grundstücks. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Hauptbebauung oder der wesentlichen baulichen Ausnutzbarkeit ist nicht erkennbar. Der wirtschaftliche Nachteil beschränkt sich damit im Wesentlichen auf eine eingeschränkte Nutzbarkeit des betroffenen Teilbereichs sowie auf die Duldung von Kontroll-, Unterhaltungs- und gegebenenfalls Reparaturmaßnahmen.

Der Werteinfluss wird sachverständig aus dem anteiligen Bodenwert der belasteten Teilfläche abgeleitet.

Bei einer überschlägig belasteten Fläche von ca. 16 m Breite und 10 m Tiefe = 160 m² und einem angesetzten Bodenwert von 541,36 €/m² (siehe Bodenwertermittlung) ergibt sich zunächst ein Teilbodenwert von rd. 86.618,60 €.

Unter Berücksichtigung der lediglich randlichen Lage, der fehlenden Beeinträchtigung der Hauptbebauung sowie der gleichwohl bestehenden Nutzungs- und Duldungsbeschränkungen erscheint ein Minderungsansatz von 15 % (freie Schätzung des Sachverständigen) des Teilbodenwerts sachgerecht.

Hieraus ergibt sich eine Wertminderung von 12.992,64 € = rd. 13.000,00 €

lfd. Nr. 12: Bebauungsverbot und Verbot von leitungsgefährdenden Einflüssen

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit....für die Hamburger Stadtentwässerung....."

Würdigung des Werteinflusses:

Analog zu lfd. Nr. 11 wird der Abschlag mit rd. 13.000,00 € geschätzt.

lfd. Nr. 13: Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerungsvermerk

Würdigung des Werteinflusses

Dieser Eintrag ist ohne Werteinfluss.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

keine bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis vom 28.10.2025 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Niendorf70, in Kraft getreten am 27.09.1989, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise; E = Einzelhausbebauung; 2W = max. 2 Wohnungen; 15 m = Abstand von vorderer zu hinterer Baugrenze
---------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist gemäß der Auskunft vom 04.02.206 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinweis:

Gemäß der o.a. Auskunft ist die Erschließungsanlage nur teilweise hergestellt und die Front unbesielt.

- "Für die zukünftige Herstellung von weiteren Teileinrichtungen der Erschließungsanlage können, nach deren Herstellung, Erschließungsbeiträge erhoben werden."
- "Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge....erhoben werden."

"...Beitragspflicht für...Schmutzwassersiel...Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein.. siel angeschlossen ist/wird."

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Kellergarage und 1 Carport;
Das Objekt ist frei lieferbar, aber am Bewertungsstichtag noch nicht geräumt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend;
Baujahr:	1969
Modernisierung:	1979 Schallschutzfenster 1990 Anbau Wintergarten Anbau Übergang zu Schwimmbad 2006 Gas-Heizkessel mit Brauchwasser
Flächen:	Die Wohnfläche (ohne Wintergartenflächen) beträgt rd. 167,67 m ² . Wegen der unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern von Hauptgebäude und Wintergartenanbauten werden diese im Rah- men dieser Wertermittlung nicht auf die Wohnfläche angerech- net, sondern als wertsteigernde Bauteile separat erfasst.
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 12.12.2017 legt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 204,6 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 203,5 kWh / (m ² * a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Außenansicht:

Vormauerziegel (weiß);
Sockel Vormauerziegel (rot)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- 1 Flur;
- 1 Kellergarage;
- 1 Wohnzimmer (vormals Hobby);
- 1 Schlafzimmer (vormals Keller);
- 1 Küche (vormals Heizung);
- 1 Abstellraum (vormals Tankraum);
- 1 Heizungsraum (vormals Keller);
- 1 Abstellraum (vormals Waschküche);

Hinweis:

Die wohnlich genutzten Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer) sind bauordnungsrechtlich unzulässig und auch nicht nachgenehmigungsfähig, da die lichte Raumhöhe nur 2,10 m beträgt.

Räume, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, müssen gemäß § 47 HBauO *„...eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m....haben“*.

Erdgeschoss: Hauptwohnung

- 1 Diele;
- 1 Küche;
- 1 Wohnraum;
- 1 Wintergarten (genehmigt);
- 1 Wintergarten (überbaute Terrasse, Genehmigung liegt nicht vor);
- 1 Gastzimmer;
- 1 Duschbad;
- 1 Kinderzimmer;
- 1 Elternzimmer;
- 1 Balkon (über Zugangstrakt zum Schwimmbad);
- 1 Vollbad;

Dachgeschoss: Einliegerwohnung

- 1 Flur;
- 1 Zimmer (Südseite);
- 1 Zimmer (Westseite);
- 1 Zimmer (Nordseite);
- 1 Duschbad;
- 1 Pantry-Küche

Spitzboden:

Abstellflächen (nicht ausgebaut)

3.2.3 Mietverträge, Nutzungsverträge

keine vorhanden, da frei lieferbar

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

Konstruktionsart:	massive Fertigbauweise aus Porenbeton;
Fundamente:	gemäß Gebäudeschnitt-Zeichnung Streifenfundament
Umfassungswände:	<u>Keller und Erdgeschoss:</u> geschoss hohe tragende "dp"-Wandplatten aus Gasbeton GSB 35 ca. 30 cm dick (Kellergeschoss); ca. 20 cm dick (Erdgeschoss); <u>Hinweis:</u> Es handelt es sich um großformatige, vorgefertigte und über die gesamte Geschosshöhe reichende tragende Wandbauteile aus Gasbeton bzw. Porenbeton eines definierten damaligen Materi- altyps. Die Wände übernehmen statische Funktionen und sind daher konstruktiv nicht mit nichttragenden Trennwänden gleichzuset- zen.
Innenwände:	tragende Innenwände (Material wie Umfassungswände); tragende Wände ca. 24 cm dick nicht tragende Wände ca. 11,5 cm dick
Geschossdecken:	Kellerdecke aus Stahlbeton; Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecke;
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; <u>Dachraum:</u> nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt;
Fußboden gedämmt, aber überaltertes Dämmmaterial

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen (Keller);
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	für die Baujahresklasse durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gemäß Bescheinigung des Schornsteinfegers vom 09.02.2024 gilt: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2006; Brenner 32,2 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2006; Abgasverlustwert: keine Angabe Modell Junkers, ZBS 30/150 S-2 M A23, 109 FD 592 08488, C93x Es wurden keine Mängel festgestellt. <u>Hinweis:</u> Es handelt sich um eine Gas-Brennwert-Wärmezentrale, die zum Einbauzeitpunkt einem zeitgemäßen technischen Standard entsprach. Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich die Anlage altersbedingt in einem fortgeschrittenen Nutzungsstadium. Sie ist deshalb nicht mehr als neuwertig, sondern als ältere, jedoch noch werterhöhend zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahme einzuordnen. Aufgrund des Alters ist mittelfristig mit einem Modernisierungsbzw. Erneuerungserfordernis zu rechnen. Die Berücksichtigung des Werteinflusses erfolgt im Rahmen der Beurteilung des Ausstattungsstandards.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

Bodenbeläge:

Hauptwohnung:

Fliesen;
Holzparkett (Wohnraum, Eltern);
Kunststoff (Kind);
Betonplatten (Balkon);

Einliegerwohnung:

Kunststoff (Flur);
Parkett (Zimmer Süd);
Teppichware (Zimmer West, Nord);
Fliesen (Bad)

Wandbekleidungen:

Hauptwohnung:

Tapeten
Keramikfliesen (Sanitärräume);
Fliesenspiegel (Küche);

Einliegerwohnung:

Tapeten;
Teilfliesung (Bad, Küche);

Deckenbekleidungen:

Deckenputz

Fenster:

Hauptwohnung:

Glasbausteine (Diele);
Isolierglasfenster mit Mahagonirahmen;
Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen (Wintergarten Nord);

Einliegerwohnung:

Isolierglasfenster mit Mahagonirahmen;

Türen:

Hauptwohnung:

Holztüren mit Holzzargen;
Holztüren mit großen Lichtausschnitt (Wohnungseingangstür);

Einliegerwohnung:

Holztüren mit Holzzargen;

sanitäre Installation:

Hauptwohnung:

Duschbad:

1 Duschkabine;
1 WC;
1 Waschtisch;

Vollbad:

1 Duschkabine;
1 Wanne;
1 WC;
1 Bidet;
1 Waschtisch;



Einliegerwohnung

Duschbad:

1 Duschkabine;
1 WC;
1 Waschtisch;

besondere Einrichtungen:

Hauptwohnung:

1 Einbauküche (wirtschaftlich überaltert);
1 Feststoffofen;

Einliegerwohnung:

1 Pantryküche (wirtschaftlich überaltert)

Küchenausstattung:

Hauptwohnung:

Einbauküche mit 2 1/2 Zeilen

Einliegerwohnung:

Pantry-Küche

Bauschäden und Baumängel:

Hauptwohnung:

Einliegerwohnung:

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

1 Eingangstreppe;
1 Kelleraußentreppe;
2 Wintergärten;

besondere Einrichtungen:

Alarmanlage (technisch überaltert);

Besonnung und Belichtung:

gut, da Wohnzimmerfenster nach Süden und Westen

Bauschäden und Baumängel:

Feuchteschäden:

Vollbad in der Hauptwohnung:

Im Vollbad sind an der Decke, im Bereich des Fensters, verschiedene kleinere, scheinbar ältere, Feuchtezeichen erkennbar. Ob es sich um schon behobene Feuchteschäden handelt, konnte vor Ort vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass es sich entweder um schon behobene Schäden oder nur solche mit einem marginalen Wertminderungseinfluss handelt, die im Zuge einer marktüblichen Modernisierungsmaßnahme vor Einzug "sowieso" mit behoben würden. Eine separate Wertminderung wird daher hierfür nicht angesetzt.



Wintergarten Süd in der Hauptwohnung:

An einzelnen Stellen Holzschäden oder mangelnder Feuchteschutz, augenscheinlich wegen nicht ausreichender Instandhaltungsmaßnahmen.

Kelleraußentreppe:

Die Stützwand ist stark durchfeuchtet, die Eisentür zeigt Rostschäden.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut und entspricht augenscheinlich überwiegend einem Ausstattungsstandard von Anfang der 1990er Jahre.

Die Fenster sind jedoch älter (überwiegend 1979) und die Heizungsanlage jünger (2006);

3.3 Nebengebäude

Carport:

Baujahr 1983;

- Gemäß Baugenehmigungsbescheide Nr. 273/68 vom 19.07.1968 gilt unter "Besondere Bedingungen und Auflagen" Ziffer 23: *"Die Anlage von Kfz-Stellplätzen im Vorgarten ist nicht zulässig."*
- Mit Baugenehmigungsbescheid Nr. 1056/83 vom 19.12.1983 wurde eine Ausnahme für die Herstellung der Stellplatzanlage im Vorgarten erteilt.
- Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.11.2025 gilt:
"Für das Carport im Vorgarten liegt keine Genehmigung vor."

Würdigung der baurechtlichen Situation:

Die "Stellplatz"anlage wurde nur „ausnahmsweise“ genehmigt, d.h. ein ebenerdiger Kfz-Stellplatz, aber nicht die Errichtung eines Carports. Für die Wertermittlung ist daher der Rückbau der Carportinstallation wertmindernd anzusetzen.

Spiellaube:

Baujahr 1974 (wirtschaftlich überaltert)

Schwimmbad:

Baujahr 1990

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Einfriedung (Maschendrahtzaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22453 Hamburg, Lokstedter Holt 32 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Lokstedt	66	2690	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Lokstedt	-	28	838 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **506,42 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	838 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	506,42 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.02.2026	x 1,069	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 541,36 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	838	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	1	1	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 541,36 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	541,36 €/m ²	
Fläche	x	838 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	453.659,68 € rd. 454.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 insgesamt 454.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt durch eine geometrische Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für die letzten Jahre vor dem zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert.

(geometrische) Extrapolation des Bodenpreisindex bis Bewertungstichtag

	250,70	01.07.2024 Index	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungstichtag
:	92,80	01.07.2007 Index	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
=	2,701509	Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	0,058824	17,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
=	1,060202	Faktor	mittlere Indexveränderung (jährlich)
rd.	0,060202	mittlere Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		24.02.2026 Stichtag	Wertermittlung
		- 01.01.2025 Stichtag	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungstichtag
		=	419,00 Tage/Differenz
		:	365,25 Tage/Jahr
x	1,1472	=	1,1472 Jahre Differenz
=	0,0691	24.02.2026 Änderung bis Datum	Bewertungstichtag
=	1,069	Anpassungsfaktor	

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	849,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	375,72 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	329.986,28 €
Baupreisindex (BPI) 24.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	628.953,85 €
Regionalfaktor	x	1,750
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.100.669,24 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		71,25 %
• Faktor	x	0,2875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	316.442,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	16.656,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	333.098,41 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		333.098,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	333.098,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	454.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	787.098,41 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	637.549,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	12.240,00 €
Sachwert	=	649.789,71 €
	rd.	650.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden gemäß dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses angesetzt. Dieses verwendet die Kostenkennwerte, die in der Sachwert-Richtlinie für unterschiedliche Nutzungsarten und Gebäudetypen veröffentlicht sind. Hierbei handelt es sich um modellierte Kostenkennwerte, die ausschließlich in der modellkonformen Anwendung dieses Sachwertverfahrens verwendet werden. Die tatsächlichen regionalen Normalherstellungskosten weichen hiervon in der Regel deutlich ab.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	44,0 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	49,0	384,65
3	900,00	44,0	396,00
4	1.085,00	7,0	75,95
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 856,60 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 856,60 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 845,46 €/m² BGF
rd. 849,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) wohnlicher Kellerausbau ca. 55 m ² x 200 €	11.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	11.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten Süd ca. 44,5 m ² x 1.600 € x 4/40 Jahre RND/GND	7.120,00 €
Wintergarten Nord ca. 47,1 m ² x 1.600 € x 4/40 Jahre RND/GND	7.536,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
1 Feststoffofen (pauschal)	2.000,00 €
Summe	16.656,00 €

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1969 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Modells und der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 3 Wohnungen)

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

Sachwertfaktor			
	0,7880 Modellvorgabe		
x	0,9711 Lage	540,00 €/m ²	NormBRW20 (BRW 1.000 m ² ; 31.12.2020)
x	1,0701 Sachwerthöhe	787.098 €	vorläufiger Sachwert
x	0,9616 Bodenwertanteil	52 %	
x	0,9627 Grundstücksgröße	838 m ²	
x	0,9610 Baujahr	1969	
x	1,0351 Restnutzungsdauer	23 Jahre	
x	1,0540 Keller	100,00 %	Unterkellerung
x	1,1620 Wohnfläche	176,67 m ²	
x	0,9643 Modernisierung	0,00	Modernisierungspunkte
x	0,9760 Ecklage	ja	
x	0,8950 Wohnungszahl	2	(ggf. auch 3)
x	1,0000 Einbauküche	ja	36 Jahre alt
x	1,0000 Dach		1G DG ausgebaut
x	1,0000 Fußbodenheizung	0,00 %	
x	1,0000 Solarenergie	nein	
x	1,0200 Wärmepumpechne Solarenergie		
x	1,0000 Stellung		Einfamilienhaus freistehend
x	1,0180 Stadtteil		Niendorf
x	1,0058 Aktualisierung	24.02.2026	geometrische Extrapolation
=	0,8124	Die relative Standardabweichung der Kaufpreise	
rd.	0,81	vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16 %	

Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 3 Wohnungen)

Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (Seiten 117 ff.)

anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009

(vom Sachverständigen teilweise ergänzt und differenziert)

Modellvorgabe

0,7880

Faktor: Lage

NormBRW20 (BRW 1.000 m ² ; 31.12.2020)		540,00 €/m ²	
Median der NormBRW20		: 630,00 €/m ²	
Quotient		= 0,8571	
Modellvorgabe		^ 0,1902	
		= 0,9711	= 0,9711

Faktor: Sachwerthöhe

A	vorläufiger Sachwert		787.098 €		
	Normsachwert		: 952.249 €		
	Quotient		= 0,8266		
	Modellvorgabe		^ -0,3558		
	nur wenn Quotient kleiner	1,87	= 1,0701		1,0701
B	nur wenn Quotient größer gleich	1,87	= 0,8000		
					= 1,0701

Faktor: Bodenwertanteil

	Modellvorgabe				0,67318
	Modellvorgabe		0,5547		
	Bodenwertanteil des Normsachwerts	52%	x 0,5200		
	Produkt		= 0,2884		+ 0,2884
					= 0,9616

Faktor: Grundstücksgröße

	Grundstücksgröße		838 m ²		
	Modellvorgabe		: 600 m ²		
	Quotient		= 1,3967		
	Modellvorgabe		^ -0,1138		
			= 0,9627		= 0,9627

Faktor: Baujahr

A		- 1919	1,007		
B		1920 - 1939	0,997		
C		1940 - 1959	0,934		
D	Baujahresklasse	1960 - 1979	0,961		0,961
E	1969	1980 - 1989	1,000		
F		1990 -	1,018		
				= 0,961	= 0,9610



Faktor: Restnutzungsdauer

A	Restnutzungsdauer Jahre	0 - 15		1,0160	
B	Modellvorgabe			-0,0013	
	Restnutzungsdauer Jahre			x 23	
	Produkt			= -0,0299	
	Modellvorgabe			+ 1,0650	
	Restnutzungsdauer Jahre	16 - 50		= 1,0351	1,0351
C	Restnutzungsdauer Jahre	51 - 80		= 1,0000	
					= 1,0351

Faktor: Keller

A		keine		1,0000	
B	Unterkellerung	teilweise			
C		voll	100,00%	1,0540	1,0540
					= 1,0540

Faktor: Wohnfläche

A	Wohnfläche kleiner	< 300		176,67 m²	
	Modellvorgabe			: 120,00 m²	
	Quotient			= 1,4723	
	Modellvorgabe			^ 0,3881	
	Faktor			= 1,1620	1,1620
B	Wohnfläche größer gleich	>= 300			
					= 1,1620

Faktor: Modernisierung

Modellvorgabe					1,0000	
Modellvorgabe				0,0076		
Modernisierungspunkte tatsächlich		0,00				
Modernisierungspunkte Baujahrsklasse		-	4,70	x -4,7000		
		=	-4,70			= -0,0357
A	Baujahr 1969 Modernisierungspunkte in den Baujahrsklassen	-	1919	5,74	4,70	-0,0357
B		1920 -	1939	5,25		
C		1940 -	1959	5,23		
D		1960 -	1969	4,70		
E		1970 -	1979	4,10		
F		1980 -	1989	3,53		
G		1990 -	1999	2,32		
H		2000 -	2009	1,79		
I		2010 -		1,00		
					4,70	= 0,9643

Faktor: Ecklage

A	Ecklage		0,976	0,9760
B	keine Ecklage		1,000	
				= 0,9760

**Faktor: Wohnungszahl**

A	1 Wohnung	1,000	
B	2 Wohnungen (oder 3 Wohnungen)	0,895	0,8950
			= 0,8950

Faktor: Einbauküche

A	Einbauküche: keine	1,000	
B	Einbauküche: vorhanden (gebraucht) 36 Jahre alt	1,000	1,0000
C	Einbauküche: vorhanden (neu)	1,049	
D	Einbauküche: relativer Anteil an Küchen DG ausgebaut %	0,0000	- 0,0000
			= 1,0000

Faktor: Dach

A	Bungalow	0,985	
B		Flachd. / Staffelgesch.	0,985
C	EFH/ZFH: 1 Vollgeschoss zzgl.	DG: nicht ausgebaut	0,942
D		DG: ausgebaut	1,000
E		Flachd. / Staffelgesch.	1,020
F	EFH/ZFH: 2 Vollgeschosse zzgl.	DG: nicht ausgebaut	0,990
G		DG: ausgebaut	1,015
			= 1,0000

Faktor: Fußbodenheizung

A	Fußbodenheizung: keine 0,00 %	1,000	1,0000
B	Fußbodenheizung: teilweise		
C	Fußbodenheizung: vorhanden	1,068	
			= 1,0000

Faktor: Solarenergie

A	Fotovoltaik oder Solarthermie: keine	1,000	1,0000
B	Fotovoltaik oder Solarthermie: vorhanden	1,043	
			= 1,0000

Faktor: Wärmepumpe

A	Wärmepumpe: keine	1,000	
B	Wärmepumpe: ohne Solarenergie	1,020	1,0200
C	Wärmepumpe: mit Solarenergie	1,000	
			= 1,0200

Faktor: Stellung

A	Einfamilienhaus freistehend	1,000	1,0000
B	Doppelhaushälfte	0,977	
C	Mittelreihenhaus	0,998	
D	Endreihenhaus	0,981	
			= 1,0000

Faktor: Stadtteil

Niendorf	1,018	= 1,0180
----------	-------	-----------------

Faktor: Aktualisierung (letzter Stichtag)

Stichtag (letzter)	01.01.2025	0,9330	= 0,9330
--------------------	------------	--------	-----------------

Faktor: Aktualisierung (Bewertungsstichtag)

geometrische Extrapolation	24.02.2026	1,0058	= 1,0058
----------------------------	------------	--------	-----------------

Sachwertfaktor**= 0,81**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeines

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

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

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

Ermittlung des Werteinflusses von Zustandsbesonderheiten

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

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

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

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

Modell der Schätzung

Der Werteinfluss wird mittels Pauschalsätzen nach auf Wohn-/Nutzflächen bezogenen Kostentabellen bzw. freier Schätzung des Sachverständigen ermittelt. Der anzusetzende Werteinfluss wird näherungsweise als pauschalierter Faktor entsprechend dem anteiligen Gebäudezeitverhältnis (=Jahre Restnutzungsdauer : Jahre Gesamtnutzungsdauer) ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-1.000,00 €
• Rückbau Carport (pauschal)	-1.000,00 €	
Bauschäden		-6.760,00 €
• Marderschaden (pauschal)	-500,00 €	
• Dämmung im Spitzboden ca. 44 m² x 40 €	-1.760,00 €	
• Stützwand Kelleraußentreppe (pauschal)	-2.000,00 €	
• Kelleraußentür	-2.500,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		
• Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (ohne Berücksichtigung)		
Weitere Besonderheiten		20.000,00 €
• Zeitwert Schwimmbad	20.000,00 €	
Summe		12.240,00 €

4.4.4.1 Schätzung des Zeitwerts des Schwimmbads

4.4.4.1.1 Marktstellung / Nachfrage nach dem Ausstattungsmerkmal „separates Schwimmbad“

Für den Hamburger Grundstücksmarkt wird das Ausstattungsmerkmal „separates Schwimmbad“ nicht als eigener Teilmarkt statistisch ausgewiesen. Die Marktgängigkeit eines derartigen Merkmals ist daher nicht isoliert, sondern nur mittelbar aus dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, aus der Lagequalität des Objektstandorts sowie aus der aktuellen Angebotsstruktur abzuleiten.

Für den Stadtteil Niendorf weist der Immobilienmarktbericht 2025 für das Jahr 2024 insgesamt 90 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Damit ist für den Objektstandort grundsätzlich ein tragfähiger Teilmarkt für eigengenutzte Wohnhäuser nachgewiesen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Untergruppe der Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Hamburg weit nur mit 25 ausgewerteten Kauffällen statistisch erfasst ist und damit bereits dieser Gebäudetyp einem engeren Marktsegment zuzuordnen ist.

Das Vorhandensein eines separaten Schwimmbades ist im vorliegenden Zusammenhang als besonderes, aber nicht marktübliches Zusatzmerkmal zu beurteilen. Ein aktueller Online-Marktsnapshot für Niendorf weist 3 Häuser mit Pool bei insgesamt 67 zum Kauf angebotenen Häusern aus. Daraus folgt keine eigenständige breite Nachfragekategorie, sondern lediglich ein kleines, selektives Nachfragesegment innerhalb des gehobenen Wohnhausmarktes. Das Merkmal kann die Vermarktung im Einzelfall unterstützen, erweitert den Käuferkreis jedoch typischerweise nicht wesentlich. Maßgeblich bleibt vielmehr, ob das Schwimmbad in das Gesamtniveau von Lage, Grundstück, Gebäudegröße, Privatsphäre, technischer Ausstattung und Unterhaltungsaufwand stimmig eingebunden ist. Die aus Online-Angeboten ableitbare Marktbeobachtung ist hierbei nur als ergänzender Hinweis zu verstehen. ([ImmoScout24](#))

Trendseitig ist für den Hamburger Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Rückgang im Jahr 2023 wieder eine Belebung festzustellen. Die Zahl der Kauffälle stieg 2024 auf 2.551; bei freistehenden Einfamilienhäusern erhöhte sich der Mittelwert der Gesamtkaufpreise auf 1.011.000 €. Gleichzeitig beschreibt der Hamburger Bestandsmarktbericht 2024/2025 eine nachhaltige Erholung insbesondere für energetisch sanierte Objekte und Objekte mit stabilem, marktgerechtem Zustand. Vor diesem Hintergrund ist für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen, dass das Wohnhaus zwar im Teilmarkt eigengenutzter Einfamilienhäuser grundsätzlich marktfähig ist, das Baujahr 1969 sowie der im Wesentlichen dem Stand um 1990 entsprechende Ausstattungsstandard jedoch gegen eine überdurchschnittlich breite Nachfrage sprechen. Ein separates Schwimmbad wirkt bei dieser Ausgangslage nicht automatisch werterhöhend, sondern nur dann marktunterstützend, wenn technischer Zustand, Funktionstüchtigkeit, energetische Vertretbarkeit und das übrige Ausstattungslevel den Erwartungen der in Betracht kommenden Erwerber entsprechen.

Zusammenfassende Würdigung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für eigengenutzte Einfamilienhäuser in Niendorf eine grundsätzlich tragfähige Nachfrage besteht. Das zusätzliche Merkmal eines separaten Schwimmbades begründet jedoch keinen eigenständigen Massenmarkt, sondern lediglich ein enges, anspruchsvolles Nachfragesegment. Im vorliegenden Fall ist deshalb von einer nur begrenzten und stark zustandsabhängigen Nachfragewirkung des Schwimmbades auszugehen. Ein positiver Marktbeitrag kommt nur insoweit in Betracht, als die Anlage technisch intakt, wirtschaftlich vertretbar und in das gehobene Nutzungskonzept des Gesamtobjekts schlüssig eingebunden ist; andernfalls kann das Merkmal aus Sicht potenzieller Eigennutzer auch als unterhaltsintensiv und modernisierungsbedürftig wahrgenommen werden.

4.4.4.1.2 Methodischer Rahmen

- Die Bewertung erfolgt nicht schematisch über die NHK-Gebäudeart 12.4 "Freizeitbäder/Heilbäder".
- Ein solches Vorgehen würde bei dem vorliegenden kleinen privaten Schwimmbadgebäude zu einer offenkundigen Überhöhung der Herstellungskosten führen. Der Herstellungswert wird daher sachverständig in drei Teilbereiche untergliedert:
 - Baukörper des Schwimmbadgebäudes,
 - badtypischer Ausbau einschließlich Becken, Abdichtung und feuchtebeanspruchter Innenausbildung,
 - Schwimmbadtechnik im engeren Sinne (Filter, Pumpen, Wasseraufbereitung, Wärmetauscher, Entfeuchtung, Steuerung).
- Die NHK 2010 stellen auf die Brutto-Grundfläche (BGF) in EUR/m² ab. Maßgebliche Bezugsgröße ist deshalb nicht der umbaute Raum, sondern die aus den Planmaßen ableitbare BGF.

4.4.4.1.3 Ausgangsdaten und Bewertungsprämissen

Parameter	Ansatz
Gebäudeart	Separates privates Schwimmbadgebäude
Baujahr Schwimmbad	1990
Bewertungsjahr	2026
Gebäudealter	36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (Gebäude)	40 Jahre
Restnutzungsdauer	4 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	$4 / 40 = 0,10$
NHK-Anpassungsfaktor	1,906
Regionalfaktor Hamburg	1,75
Modernisierung der Schwimmbadtechnik	Keine

4.4.4.1.4 Herleitung der maßgeblichen Brutto-Grundfläche (BGF)

Der Architekt hat für das Schwimmbad einen umbauten Raum von 337,11 m³ angegeben. Für die NHK-basierte Wertermittlung ist dieser Wert nicht unmittelbar der Kostenmaßstab.

Maßgeblich ist die Brutto-Grundfläche. Aus den vorliegenden Maßen ergeben sich folgende Teilflächen:

Bauteil / Ebene	Rechenansatz	Teilfläche	Bewertungshinweis
Hallenebene	10,50 x 6,87	72,14 m ²	BGF-relevant
Technik-Keller	6,87 x 2,50	17,18 m ²	BGF-relevant
Bereich "Keller/Balkon"	4,00 x 1,25	5,00 m ²	BGF-relevanz aus Skizze nicht ganz eindeutig
Beckenfläche	4,25 x 8,75	37,19 m ²	keine zusätzliche BGF, da innerhalb der Hallenfläche

Daraus folgen zwei rechnerisch vertretbare BGF-Varianten für den Baukörper:

Variante	Berechnung	Ergebnis
Variante 1	Hallenebene 72,14 + Technik-Keller 17,18	89,31 m ²
Variante 2	Variante 1 + Bereich "Keller/Balkon" 5,00	94,31 m ²
Mittelansatz	(89,31 + 94,31) / 2	91,81 m ²

Für die weitere Rechnung wird der gesamte Korridor offen dargestellt. Dadurch bleibt erkennbar, dass die Einbeziehung oder Nichteinbeziehung des 5,00-m²-Bereichs das gerundete Endergebnis nicht verändert.



4.4.4.1.5 Herleitung des Kostenkennwerts von 970 EUR/m² BGF

Ein spezieller NHK-2010-Kennwert für kleine private Schwimmbadgebäude ist in der Tabelle nicht gesondert ausgewiesen. Der Kostenkennwert für den Baukörper ist daher im Wege der Analogie herzuleiten. Als Vergleichswerte kommen insbesondere folgende NHK-2010-Gebäudearten in Betracht:

NHK-Art	Bezeichnung	Kennwert	Einordnung für das Bewertungsobjekt
12.4	Freizeitbäder / Heilbäder	2.450 €/m ²	Für das Kleinobjekt deutlich zu hoch; bildet typologisch größere und technisch komplexere Bäder ab.
12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	1.320 €/m ²	Obere Plausibilitätsgrenze für einen einfachen hallenartigen Baukörper.
15.1	Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig	970 €/m ²	Naheliegender Analogiewert für den reinen Baukörper ohne badspezifische Sonderausstattung.

Der Ansatz von 970 EUR/m² ist damit kein originärer NHK-Wert für private Schwimmbadgebäude, sondern ein sachverständig gewählter Analogiewert für den Baukörper. Er wird gerade deshalb gewählt, weil Becken, badtypischer Ausbau und Schwimmbadtechnik in der vorliegenden Herleitung nicht im Baukörperansatz aufgehen, sondern getrennt erfasst werden. Würde stattdessen der Kennwert für Freizeitbäder übernommen, würden badtypische Sonderqualitäten strukturell übergewichtet.

Der Kennwert von 970 EUR/m² bildet somit den unteren, aber noch belastbaren Vergleichswert innerhalb eines fachlich nachvollziehbaren Plausibilitätskorridors.

4.4.4.1.6 Neubauwert des Baukörpers

Der Neubauwert des Baukörpers ergibt sich aus folgender Grundformel:

BGF x 970 EUR/m² x NHK-Anpassungsfaktor 1,906

Ansatz	BGF	Rechnung	Neubauwert Baukörper
Variante 1	89,31 m ²	89,31 x 970 x 1,906	165.118,11 €
Variante 2	94,31 m ²	94,31 x 970 x 1,906	174.362,21 €
Mittelansatz	91,81 m ²	91,81 x 970 x 1,906	169.740,16 €

Ein Regionalfaktor von 1,75 wird hier bewusst nicht angewendet. Dieser Faktor ist Bestandteil des Hamburger Sachwertmodells für Einfamilienhäuser und kein allgemeiner Zuschlagsfaktor für Sondergebäude.

4.4.4.1.7 Alterswertminderung des Baukörpers

Für das Schwimmbadgebäude werden angesetzt: Baujahr 1990, Bewertungsjahr 2026, Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre. Daraus folgen:

Parameter	Rechnung / Ergebnis
Alter	2026 - 1990 = 36 Jahre
Restnutzungsdauer	40 - 36 = 4 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	4 / 40 = 0,10

Zeitwertformel Baukörper:

Neubauwert Baukörper x 0,10

Ansatz	Neubauwert Baukörper	Faktor	Zeitwert Baukörper
Variante 1	165.118,11 €	0,10	16.511,81 €
Variante 2	174.362,21 €	0,10	17.436,22 €
Mittelansatz	169.740,16 €	0,10	16.974,02 €

4.4.4.1.8 Badtypischer Ausbau einschließlich Becken

Der Baukörperansatz von 970 EUR/m² erfasst nicht sämtliche schwimmbadtypischen Sonderbauteile. Gesondert zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Schwimmbecken und Beckenumgang,
- Abdichtung und feuchtebeanspruchte Oberflächen,
- badtypische Innenausbildung im Bereich der Halle.

Mangels detaillierter Abrechnungs- oder Rechnungsunterlagen wird hierfür ein sachverständiger Neubauwertkorridor von 25.000 € bis 35.000 € gebildet. Für die Endrechnung wird der Mittelansatz von 30.000 € verwendet.

Ansatz	Rechnung	Zeitwert
Neubauwert badtypischer Ausbau	30.000,00 EUR	
Alterswertminderungsfaktor	0,10	
Zeitwert badtypischer Ausbau	30.000,00 x 0,10	3.000,00 EUR

4.4.4.1.9 Schwimmbadtechnik

Zur Schwimmbadtechnik gehören insbesondere Filteranlage, Pumpen, Verrohrung, Wasseraufbereitung, Wärmetauscher, Steuerung sowie gegebenenfalls Entfeuchtungs- und Lüftungseinrichtungen.

Die Technik ist Bestandteil des Objekts und muss deshalb dem Grunde nach wertmäßig gewürdigt werden.

Für das vorliegende Objekt ist jedoch keine Modernisierung der Technik bekannt. Bei einem Einbaujahr 1990 und einem Bewertungsjahr 2026 ist die ursprüngliche Schwimmbadtechnik damit 36 Jahre alt. Solche technischen Anlagen weisen typischerweise deutlich kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern auf als der Baukörper selbst. Mangels Erneuerung wird deshalb kein nennenswerter positiver Zeitwert mehr angesetzt.

Teilbereich	Ansatz
Schwimmbadtechnik	Zeitwert 0,00 €
Begründung	Keine Modernisierung; wirtschaftlich verbraucht

4.4.4.1.10 Gesamtrechnung und Ergebnis

Die Gesamtrechnung wird sowohl für die beiden BGF-Varianten als auch für den Mittelansatz dargestellt. Dadurch bleibt erkennbar, dass jede vertretbare Flächenvariante nach Rundung zum gleichen Endergebnis führt.

Ansatz	Zeitwert Baukörper	Ausbau	Technik	Gesamt
Variante 1	16.511,81 €	3.000,00 €	0,00 €	19.511,81 €
Variante 2	17.436,22 €	3.000,00 €	0,00 €	20.436,22 €
Mittelansatz	16.974,02 €	3.000,00 €	0,00 €	19.974,02 €

Gerundeter Zeitwert des separaten Schwimmbadgebäudes

20.000 €

Das Ergebnis bleibt innerhalb des offen gelegten BGF-Korridors nach Rundung unverändert.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **650.000,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus
Grundstück
in 22453 Hamburg, Lokstedter Holt 32

bebaute

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Lokstedt	2690	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Lokstedt	-	28

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026 mit rd.

650.000 €

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.6 Separate Ermittlung des Werteinflusses der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wurde der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die grundbuchlich gesicherten Belastungen wurden auf Seite 10 unter Ziffer 2.4 Privatrechtliche Situation sachverständig beurteilt. Hieraus ergeben sich folgende Werteinflüsse:

lfd. Nr. 6: Nutzungsbeschränkung:	Werteinfluss	0,00 €.
lfd. Nr. 10: Wohnrecht:	Werteinfluss	0,00 €.
lfd. Nr. 11: Abwasseranlagenbetriebsrecht:	Wertminderung rd.	13.000,00 €
lfd. Nr. 12: Bebauungsverbot etc.:	Wertminderung rd.	13.000,00 €.
lfd. Nr. 13: Zwangsversteigerungsvermerk:	Werteinfluss	0,00 €

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

Hamburg, den 17.03.2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Urheberrecht

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

5.2 Haftung

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

5.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

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



5.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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



5.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2026) erstellt.



6 Anlagen

6.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u>		
• Grundbuchauszug	Amtsgericht	30.10.2025
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	28.10.2025
• Baulasten	Landesvermessungsamt	28.10.2025
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2025
• Straßenkarten	MairDumont	
• Lagepläne	Architekt	12.02.1991
• Bebauungsplan	Online-Planportal	27.09.1989
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	03.03.2026
• Luftbildaufnahme	Landesvermessungsamt	2021
• Altlasten	Altlastenhinweiskataster	21.01.2026
• Anliegerbeiträge	Finanzbehörde	04.02.2026
• Bebauungsplan	Bauamt	
• Berechnung: Wohnfläche	Architekt	14.03.1968
• Berechnung: Wohn- u. Nutzflächen	Architekt	14.04.1990
• Berechnung: umbauter Raum	Architekt	04.04.1990
Carport		
• Bautyp	Hersteller	10.11.1983
• Genehmigungsstatus	Bauamt	06.11.2025
Haus		
• Gasbetonplatten	Hersteller	01.06.1965
• Gebrauchsschein	Bauamt	13.02.1969
• Kellerfenster	Bauamt	23.09.1970
		05.05.1972
• Hauseingang	Bauamt	15.05.1974
• Spiellaube: Zeichnung	Architekt	06.07.1974
• Baugenehmigung	Bauamt	16.07.1974
• Schallschutzfenster: Schlussabnahme	Bauamt	09.07.1979

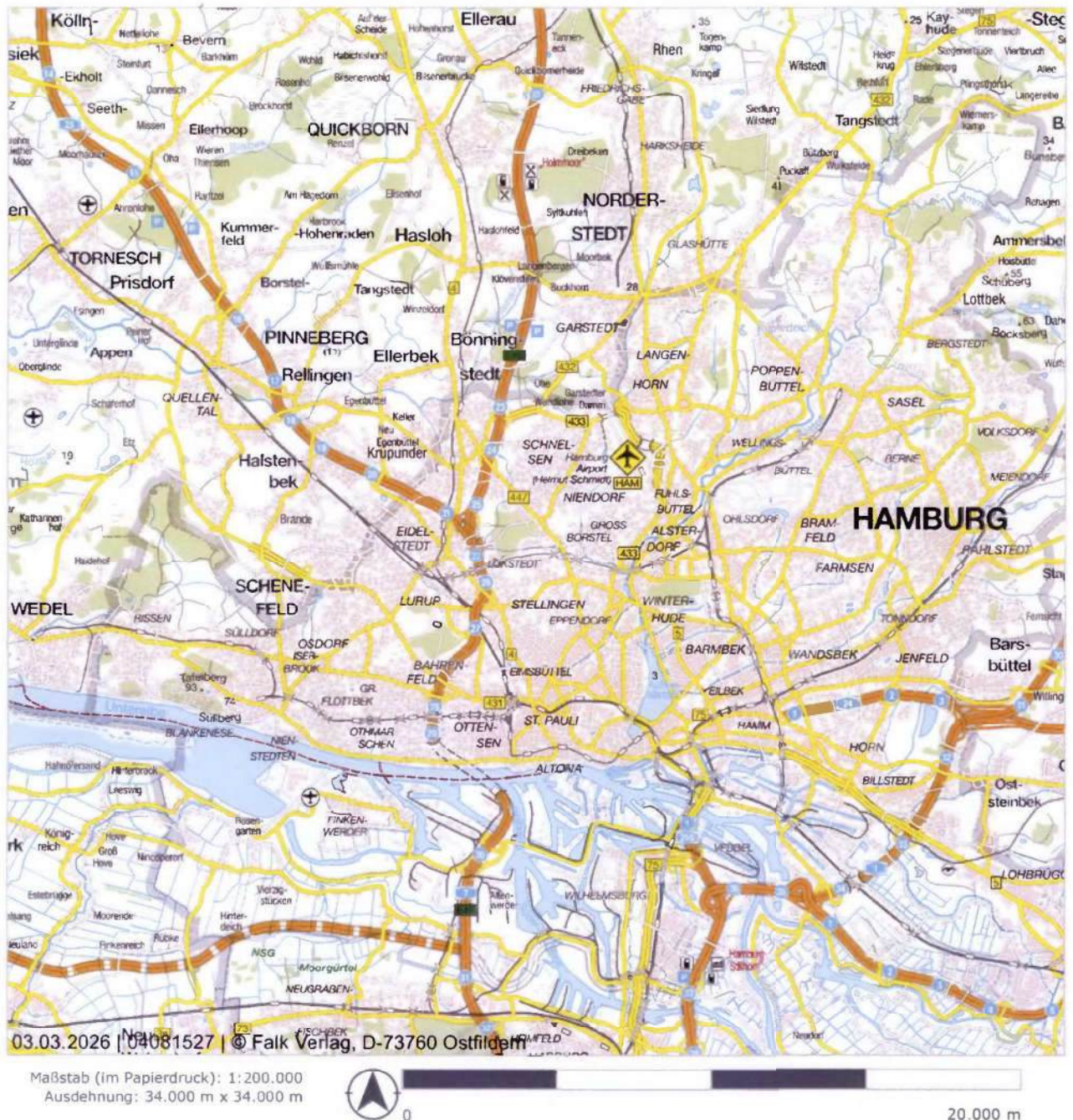


Bauzeichnungen

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--|
| • Schnitte, Ansichten, Grundrisse | Architekt | 29.03.1990 |
| • Marktdaten: Bodenpreise | Gutachterausschuss | 01.01.2025
01.01.2022
31.12.2020 |
| • Marktdaten: Kaufpreise | Immobilienscout 24 | 30.09.2025 |

6.2 Lagepläne

6.2.1 Übersichtskarte



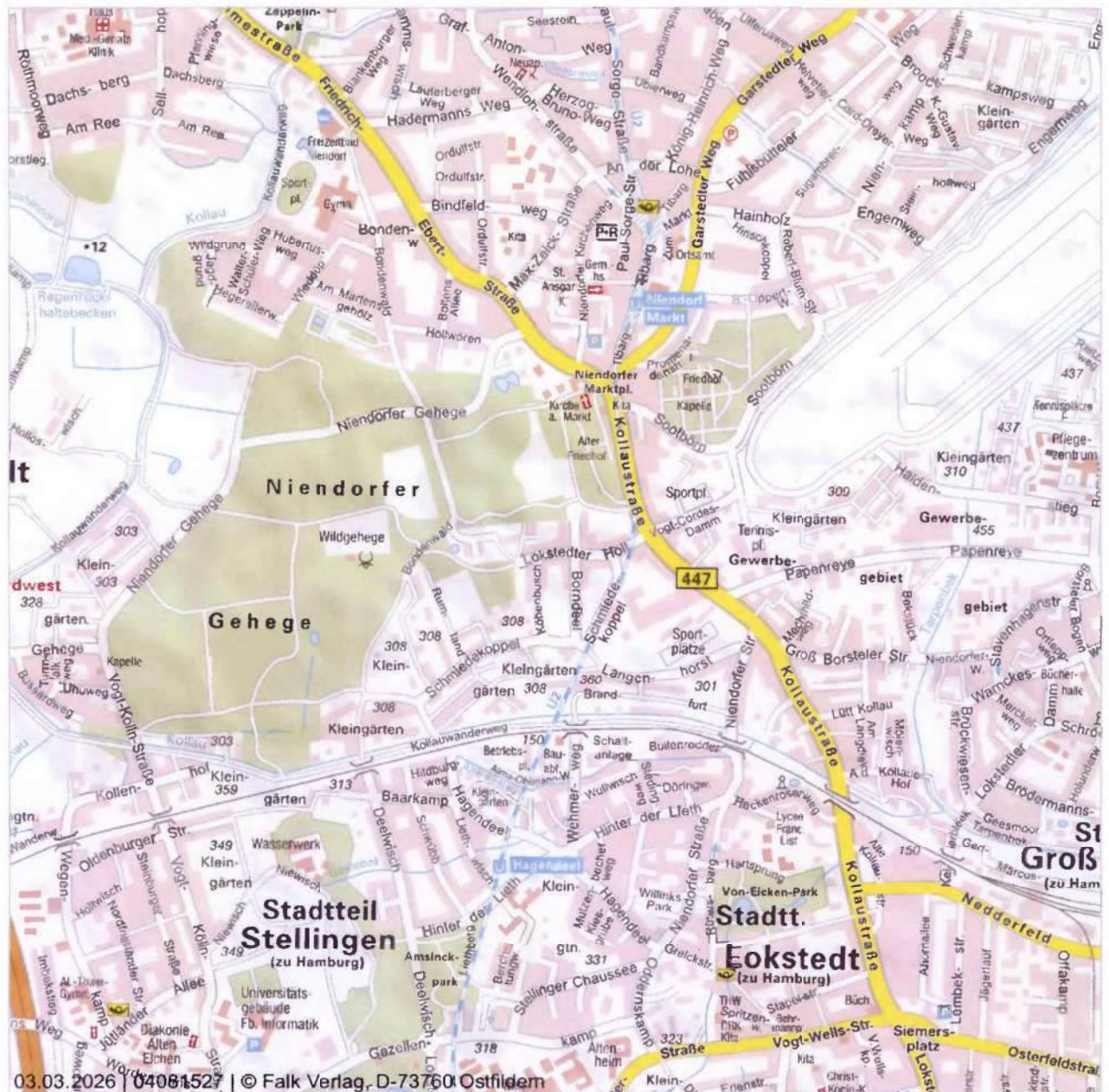
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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 Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

6.2.2 Straßenkarte 1:20.000



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



2.000 m

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

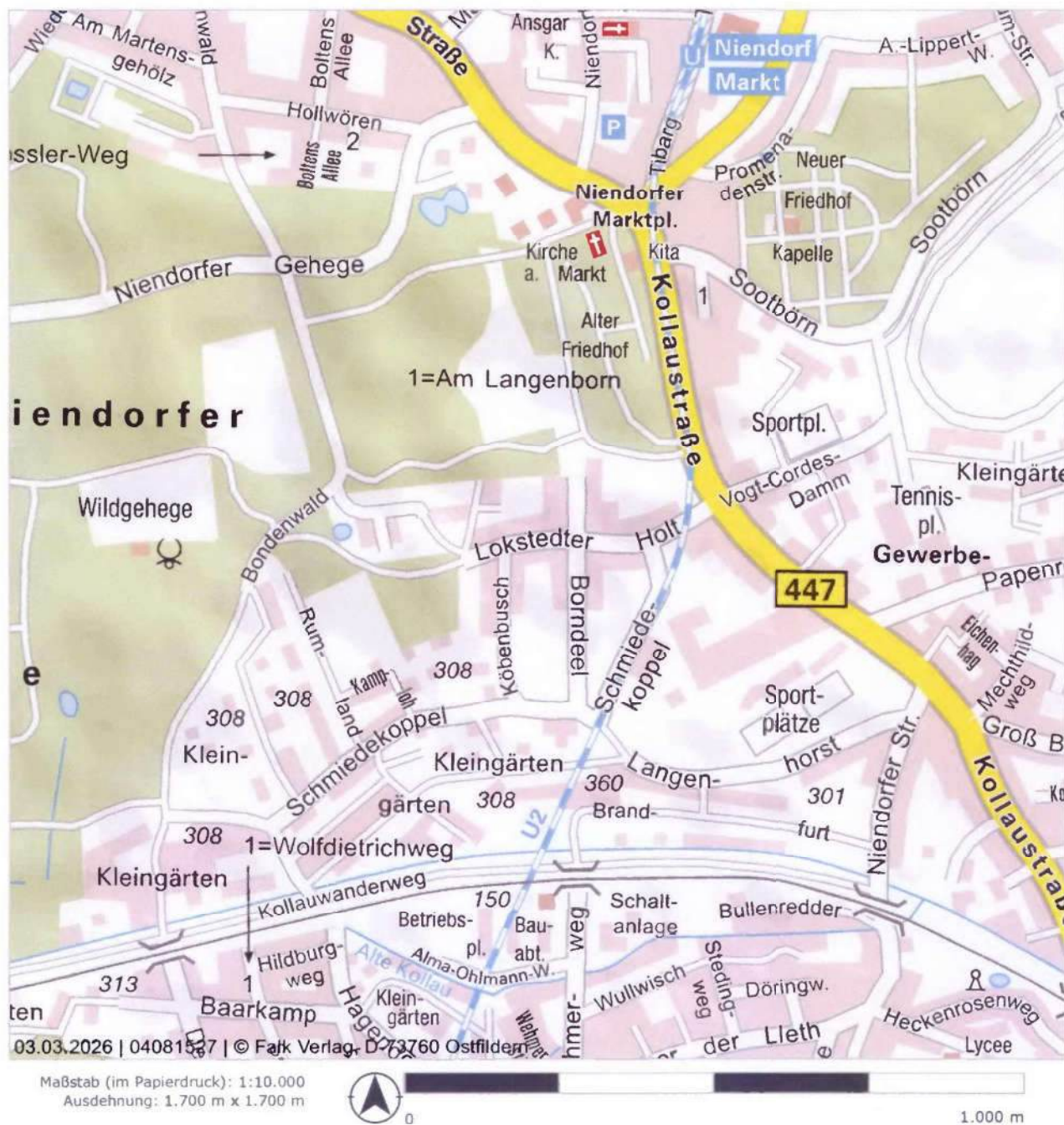
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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 Stand: 2026



6.2.3 Straßenkarte 1:10.000



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

6.2.4 Liegenschaftskarte



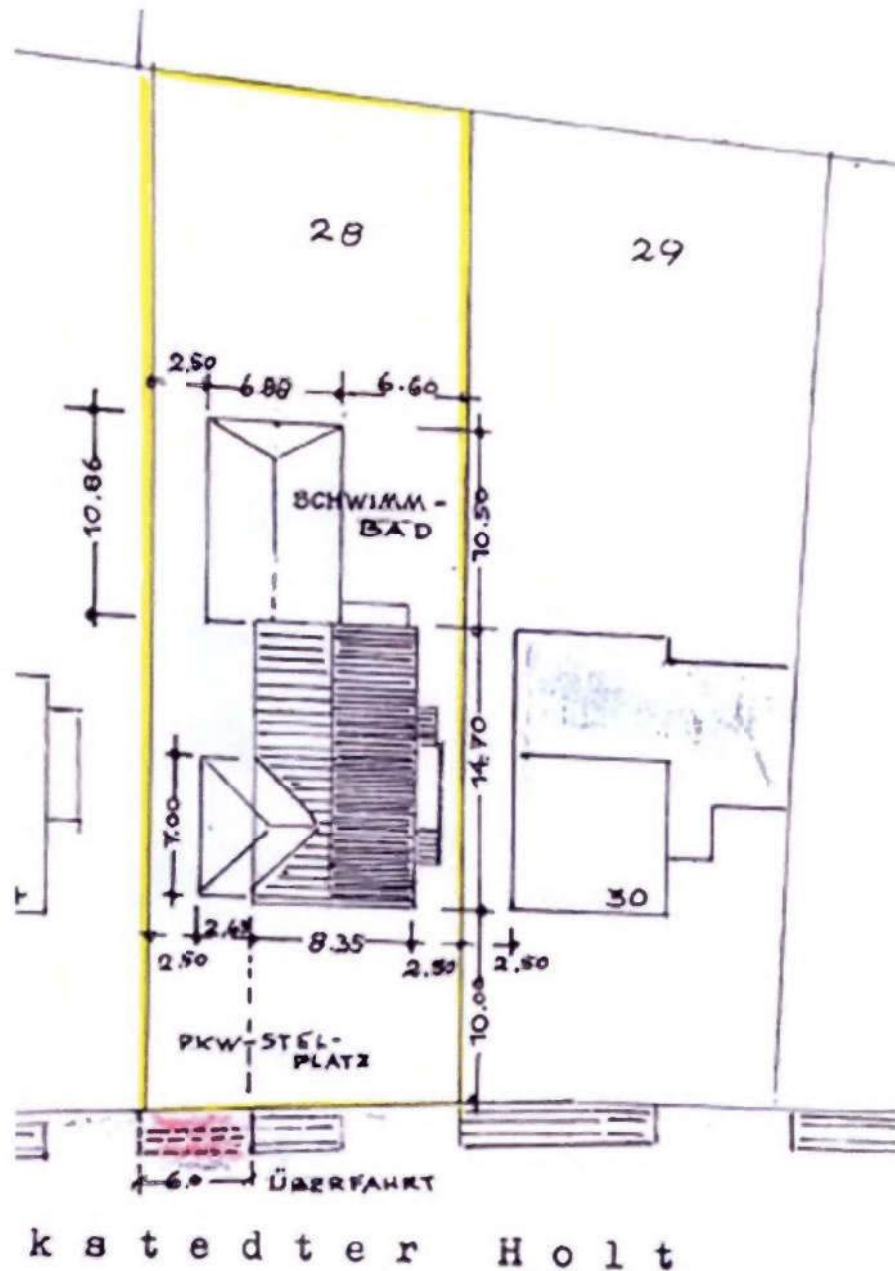
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle

Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www.geoinfo.hamburg.de Stand: März 2026

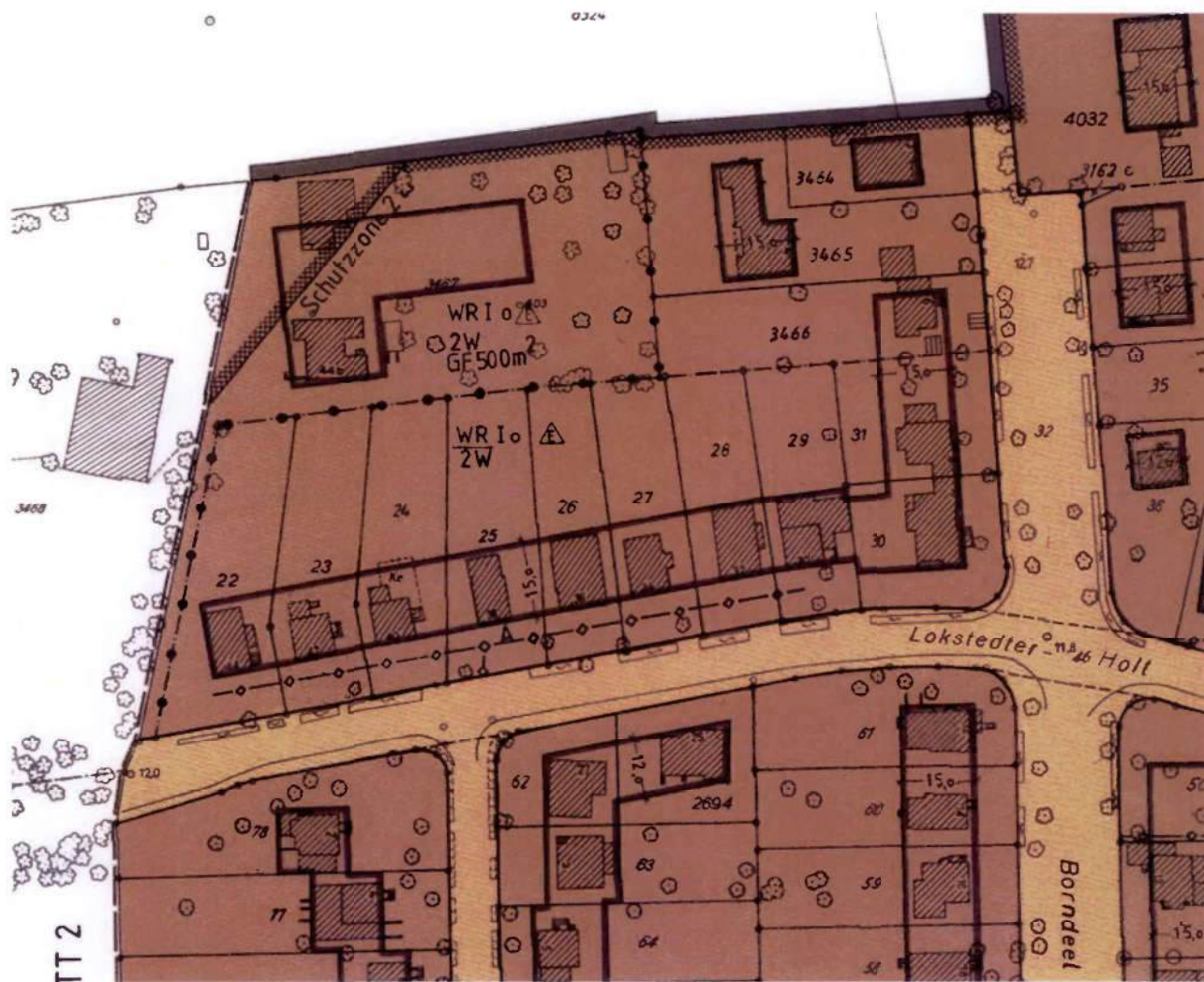
6.2.5 Lageplan



Hamburg, den 12.2.1991

Der Architekt :

6.2.6 Bebauungsplan



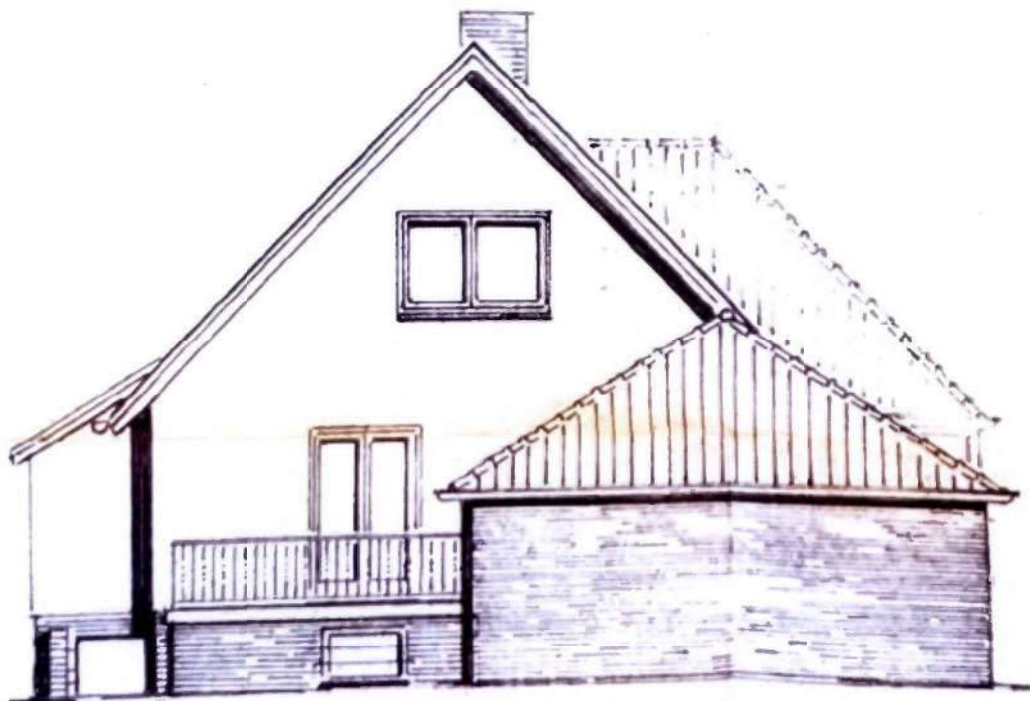
(Ausschnitt)

6.3 Bauzeichnungen

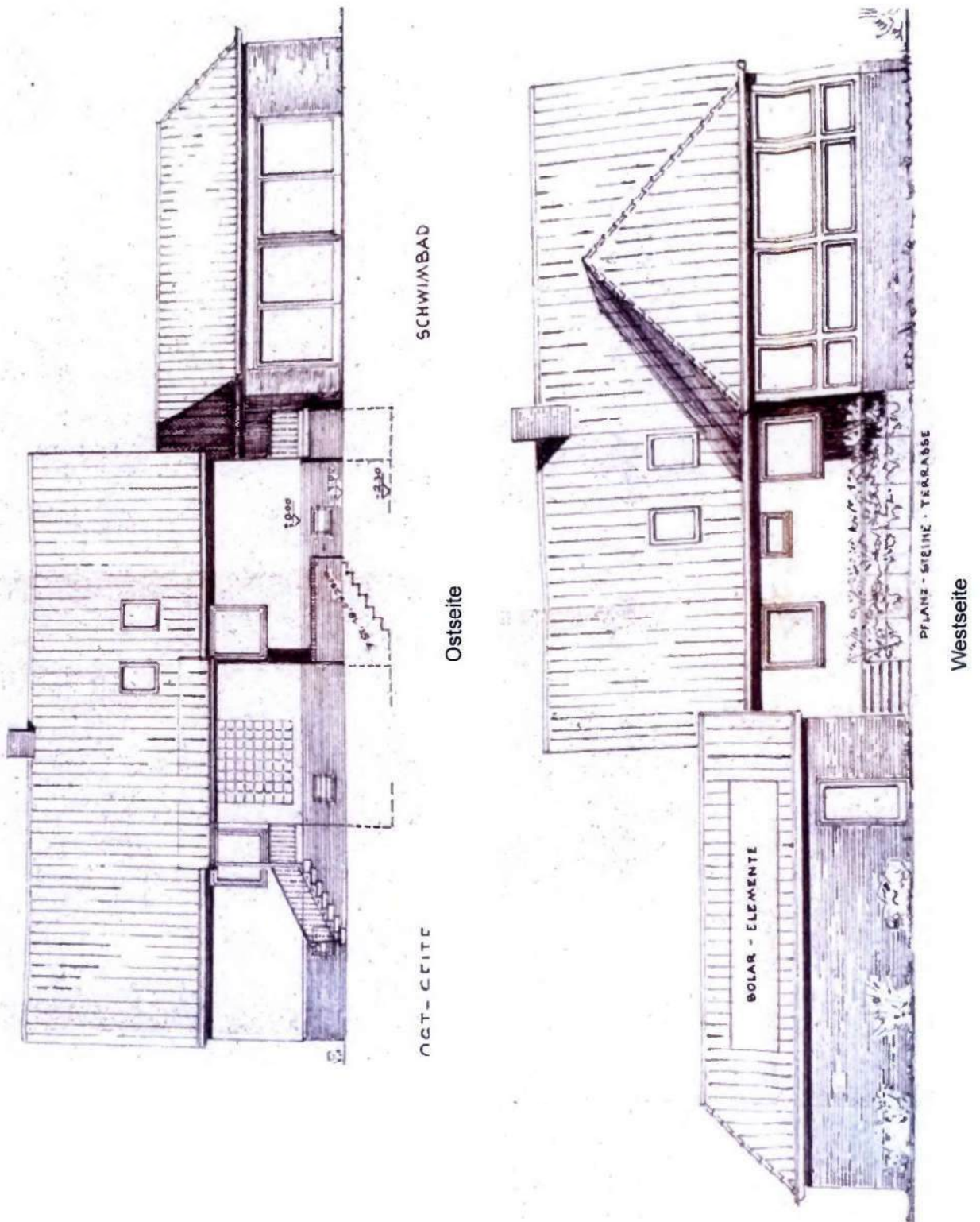
6.3.1 Gebäudeansichten



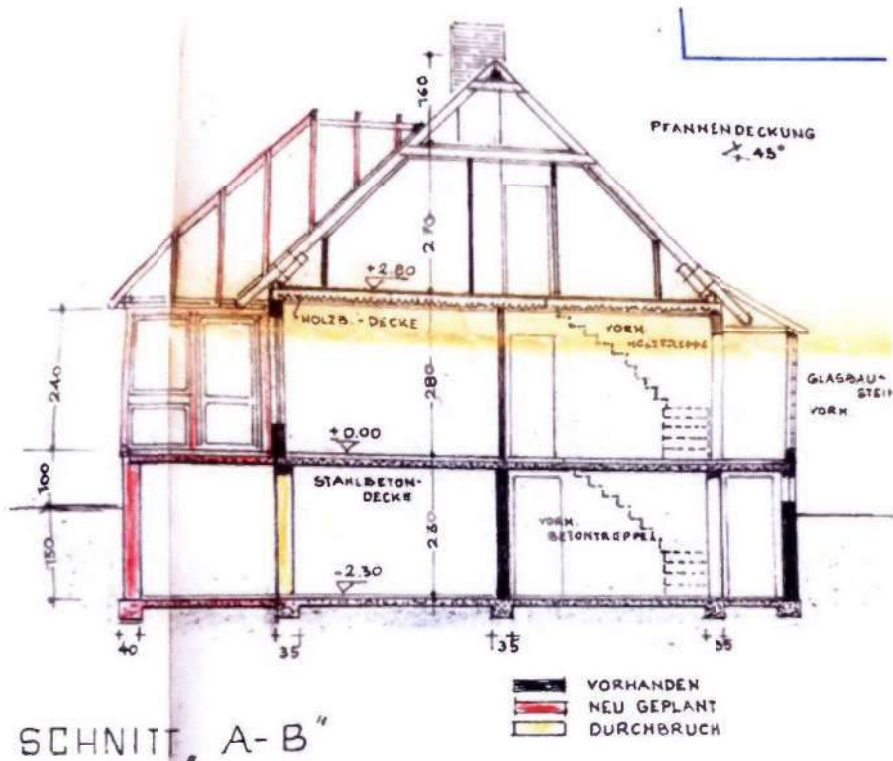
Giebelseite Süd



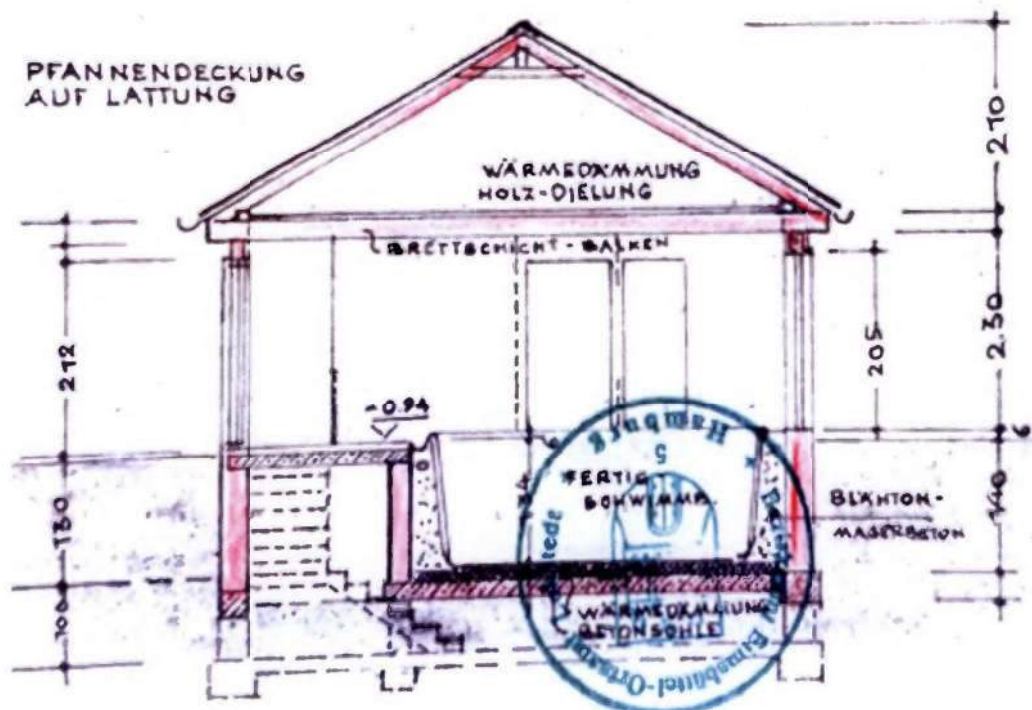
Giebelseite Nord



6.3.2 Gebäudeschnitte

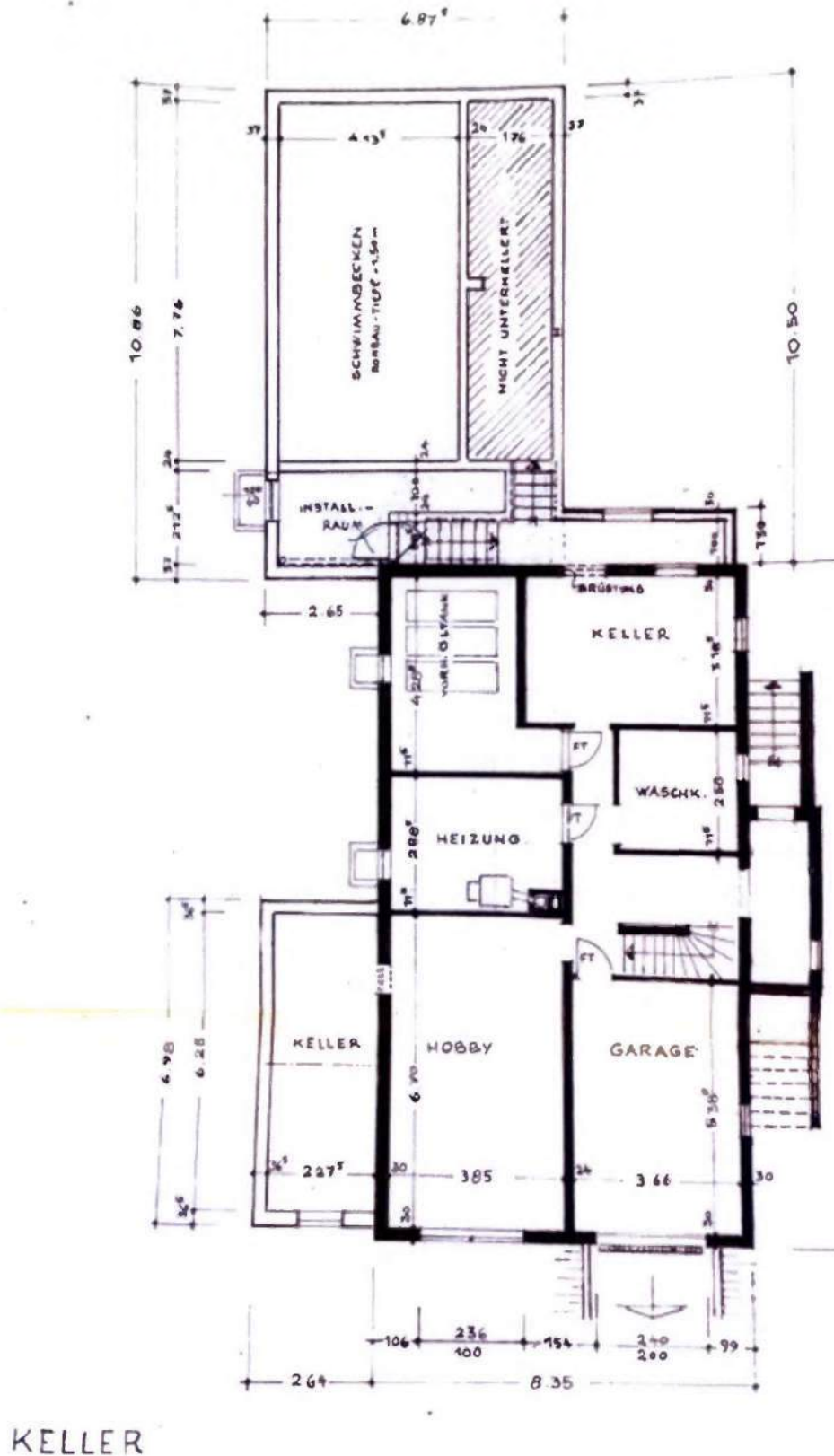


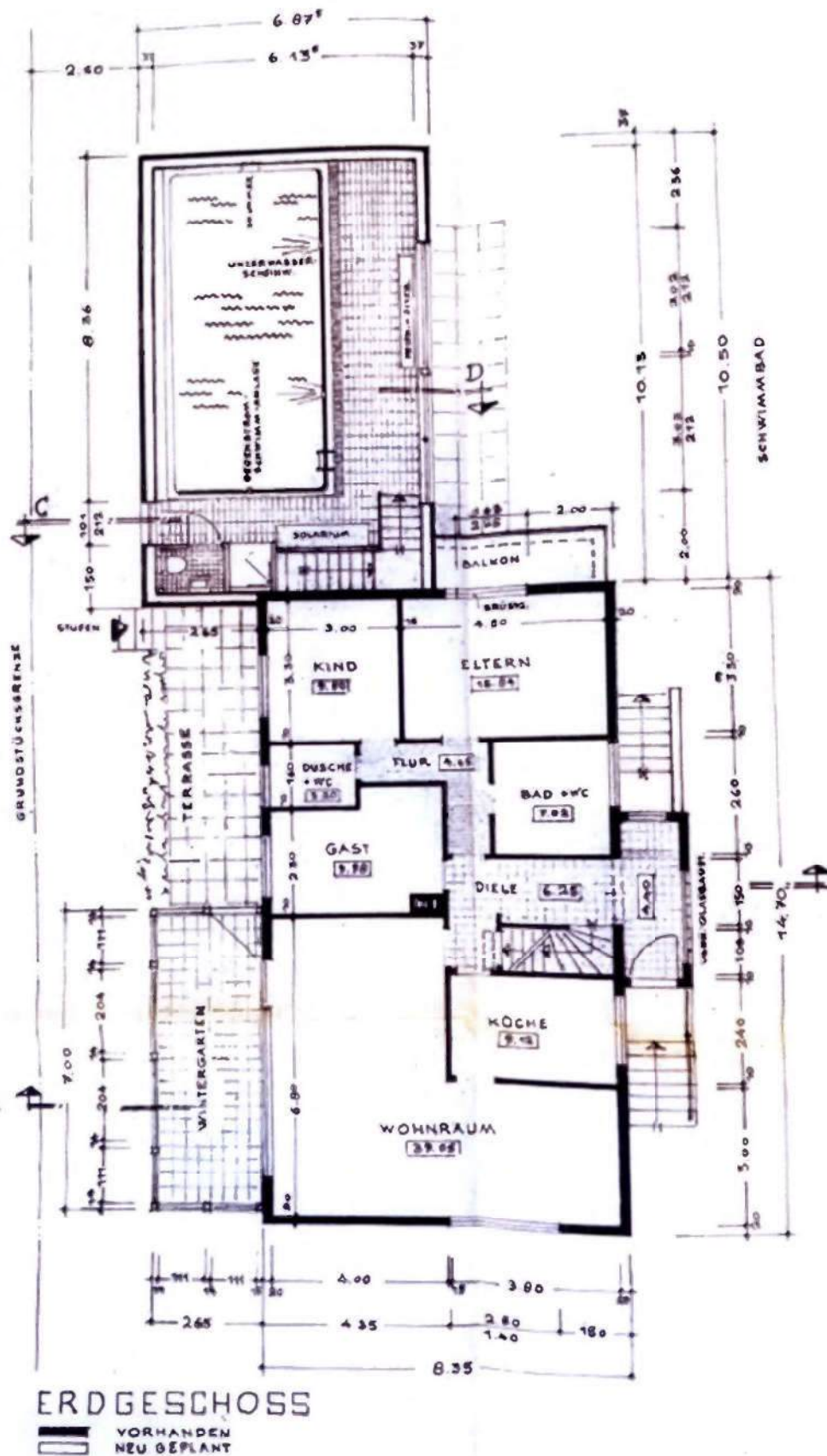
Hauptgebäude

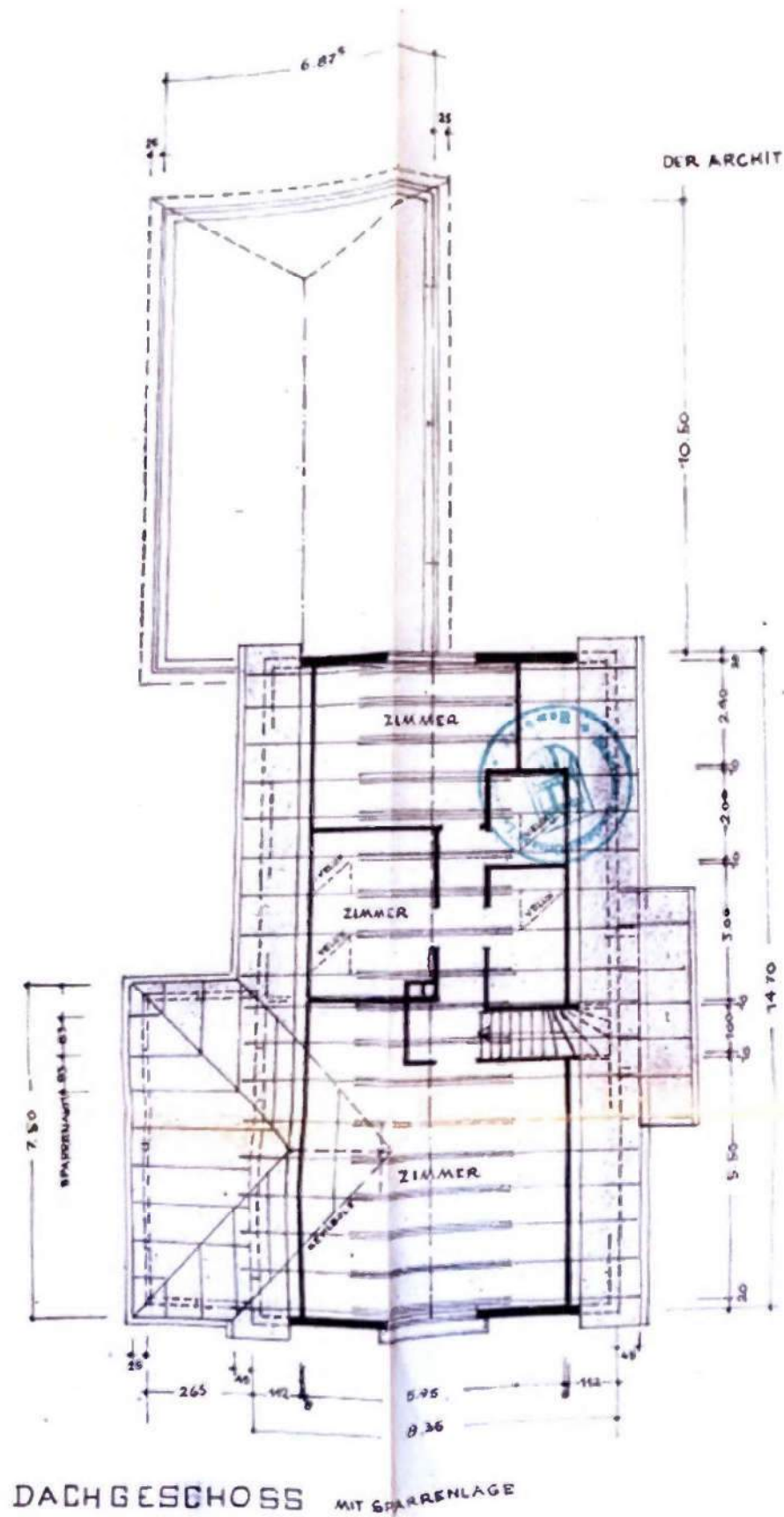


Schwimmbad

6.3.3 Geschossgrundrisse









6.4 Fotos

6.4.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000



Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

6.4.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

6.4.2.1 Anfahrtssituation



Westen



Osten

6.4.2.2 Hauptgebäude

6.4.2.2.1 Gebäudeansichten



Straßenseite - Wintergarten



Straßenseite – Hauptgebäude
Giebelseite Süd



Fassade West



Giebelseite Nord

6.4.2.2.2 Hauseingang



Hauseingangsseite (Westen)



Eingangstreppe



Hauseingangstür



Diele - Fenster



Gäste-WC



Eingangsdielen
Zugang zu beiden Wohnungen

6.4.2.2.3 Wohnung: Erdgeschoss



Diele1



Küche



Küche - Durchgangsbereich



Wohnzimmer – Bereich Ost



Wohnzimmer – Bereich West



Wohnzimmer – Bereich Nord



Wintergarten – Bereich Süd



Wintergarten – Bereich Nord

Zugang zur Terrasse (Wintergarten 2)



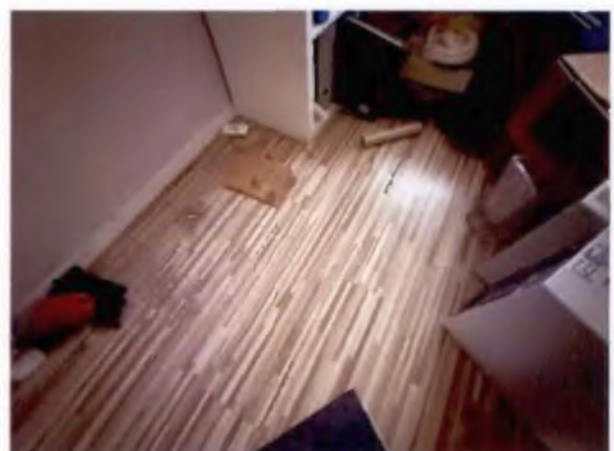
Terrasse (Wintergarten 2)



Zimmer - Gast



Duschbad – WC, Duschkabine



Zimmer - Kind



Zimmer - Eltern



Balkon



Vollbad



Vollbad - Waschtisch



Vollbad - Dusche



Vollbad – Wanne, Bidet, WC

6.4.2.2.4 Wohnung: Dachgeschoss



Zugangstreppe



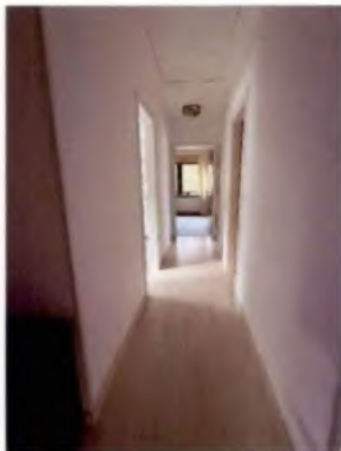
Flur



Zimmer Süd



Zimmer Süd – Abseite West



Flur



Zimmer West



Zimmer Nord



Duschbad



Duschbad - Waschbecken



Duschbad - WC



Duschbad - Dusche



Küche

6.4.2.2.5 Spitzboden



Zugangstreppe



Abstellfläche Nord - Marderkot



Fußboden - Dämmmaterial

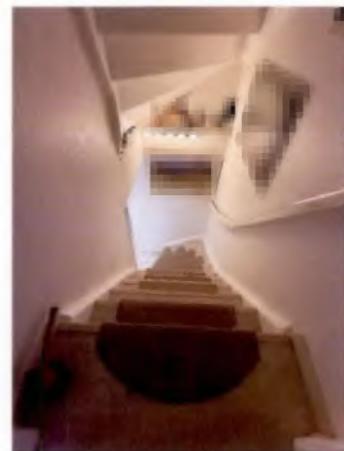


Abstellfläche - Süd

6.4.2.3 Kellergeschoss



Außentreppe



Innentreppe



Flur



Flur – Zugangstüren Kellergarage, Hobbyraum



Kellergarage - Auffahrt



Kellergarage



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Flur via Küche zum Bad



Duschbad



Heizungsraum



Heizkessel



Abstellraum 1 (Nord, Westseite),
Waschküche



Abstellraum 1 (Nord, Ostseite)



Abstellraum 3

6.4.3 Schwimmbad

6.4.3.1 Gebäudeansichten



Ostseite – südlicher Teil



Ostseite – nördlicher Teil



Giebelseite Nord



Seite West



Dacheindeckung

6.4.3.2 Erdgeschoss



Zugangsflur vom Hauptgebäude



Schwimmhalle - Schwimmbecken



Schwimmhalle - Terrassenausgang



Schwimmhalle - Geschossdecke



Schwimmhalle - Whirlpool



Heizkörper



Schwimmbecken



Entlüftungsschächte



Dusche



WC

6.4.3.3 Kellergeschoss



Installationsraum



Installationsraum - Elektro



Installationsraum – weitere technische Anlagen



Installationsraum - Entwässerung



Zugangsflur zu nicht-unterkellertem Bereich

6.4.4 Außenanlagen



Einfriedung - Straßenseite



Einfriedung - Ost



Garten – typische Bepflanzung



Garten – nördlicher Teil



Carport



Spielhaus

6.4.5 Bauschäden



Wintergarten Süd



Wintergarten Süd



Vollbad – Feuchtesignatur
über dem Fenster



Vollbad – Feuchtesignatur
an der Decke



Spitzboden
Marderkot



Spitzboden
Fußbodendämmung überaltert

6.5 Berechnungen

6.5.1 Wohnfläche (14.03.1968)

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 470/1			

Erdgeschoss		Stck. Wohn-u. Schlafz.	Flächen Lebenr.
Flur: 1,1 x 1,5			1,73
Küche: 1,5 x 1,5 + 1,20 x 1,10			5,22
Wohn- u. Essen: 6,80 x 4,40 + 3,95 x 3,00		1 39,05	
Bast: 4,00 x 1,90 + 1,90 x 0,60 - 0,74 x 0,49		1 9,98	
Balk. (sd): 0,1 x 0,6			3,20
Balk.: 0,3 x 0,3		1 9,90	
Balk.: 4,0 x 2,3		1 15,84	
Flur: 3,05 x 1,0 + 1,6 x 1,0			7,02
			4,65
		5 74,77	21,82
			105,71 m ²

Dachgeschoss			
Flur: 3,0 x 1,0 + 0,64 x 1,30			5,83
Zimmer: 5,5 (3,95 - 0,80/2)		1 28,37	
Zimmer: 5,5 (4,0 - 0,80/2) - 1,70 x 0,64		1 11,35	
Zimmer: 3,0 (4,0 - 0,80/2) - 1,2 x 0,85		1 13,38	
Badebad: 2,00 (1,85 - 0,80/2)			2,90
Kochküche: 3,0 (1,85 - 0,80/2)			4,35
			5,73
		3 53,06	56,14 m ²

Zusammenstellung:			
Erdgeschosswohnung 3 = 105,71 m ²			
Dachgeschoss " = 66,14 m ²			
Insgesamt = 171,85 m ²			

		8 127,87	13,47
			30,55
			171,85 m ²



6.5.2 Wohnflächen- und Nutzflächen (14.04.1990)

Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen gem. DIN 283

Wohnhaus	:	Erdbgeschoss vorh.	zus.	=	106,13 m ²	
		Dachgeschoss "		=	70,54	= 176,67 m ²
		Neu geplant :				
		Wintergarten	=	2,50 · 6,70	=	16,75 m ²
		Balkon	=	1/2 · 1,25 · 4,00	=	2,50 = 19,25 m ²
					Wohnhaus	= 195,92 m ²
						=====

Schwimmbad : (Nutzfläche) neu geplant

Schwimmbad	=	6,10 · 13,10	=	79,91 m ²
./. Treppenloch	=	1,00 · 4,00	=	4,00
Nutzfläche Schwimmbad	=		=	75,91 m ²
				=====

Der Architekt :

6.5.3 umbauter Raum (04.04.1990)

Berechnung des umb. Raumes gem. DIN 277 (neu geplant)

Wintergartenanbau :

Keller	=	2,65 · 7,00 · 2,30	=	42,65 m ³	
Brdgesch.	=	2,65 · 7,00 · 2,75	=	51,01	
Dach	=	1/3 (7,50 · 3,50 / 2 · 2,85)	=	12,47	= 106,13 m ³

Schwimmbad :

Brdgeschoss	=	10,50 · 6,87 · 2,85	=	205,58 m ³	
Keller/Balkon	=	4,00 · 1,25 · 2,30	=	11,50	
Technik-Keller	=	6,87 · 2,50 · 2,30	=	39,50	
Becken-Raum	=	4,25 · 8,75 · 1,50	=	55,77	
Dach	=	1/3 (7,37 · 2,10 / 2 · 9,60)	=	24,76	= 337,11 m ³

Berechnung der Grundflächenzahl :

Bebaute Flächen :	Wohnhaus vorh.	=	8,35 · 14,70	=	123,16 m ²
	Hauseingang	=	1,50 · 5,00	=	7,50
Neu geplant :	Wintergarten	=	2,65 · 7,00	=	18,55
	Keller/Balkon	=	1,25 · 4,00	=	5,00
	Schwimmbad	=	10,50 · 6,87	=	72,14
zus.				=	226,35 m ²

Grundstücksgröße = 839 m² GRZ = 226,35 / 839 = 0,27
=====

Der Architekt :

6.5.4 Brutto-Grundfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd Nr	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			E
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	DG	+	14,700	8,350	a oder b	122,74			
2	EG	+	14,700	8,350	a oder b	122,74			
3	KG	+	14,700	8,350	a oder b	122,74			
4	Hausengang	+	5,000	1,500	a oder b	7,50			
Summe						375,72	375,72		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						375,72	375,72		m²

6.6 Marktdaten

6.6.1 Immobilienmarktbericht 2025 (Stand 01.01.2025)

6.6.1.1 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht

Verteilung der Verkäufe von
Ein- und Zweifamilienhausbauplätzen 2024



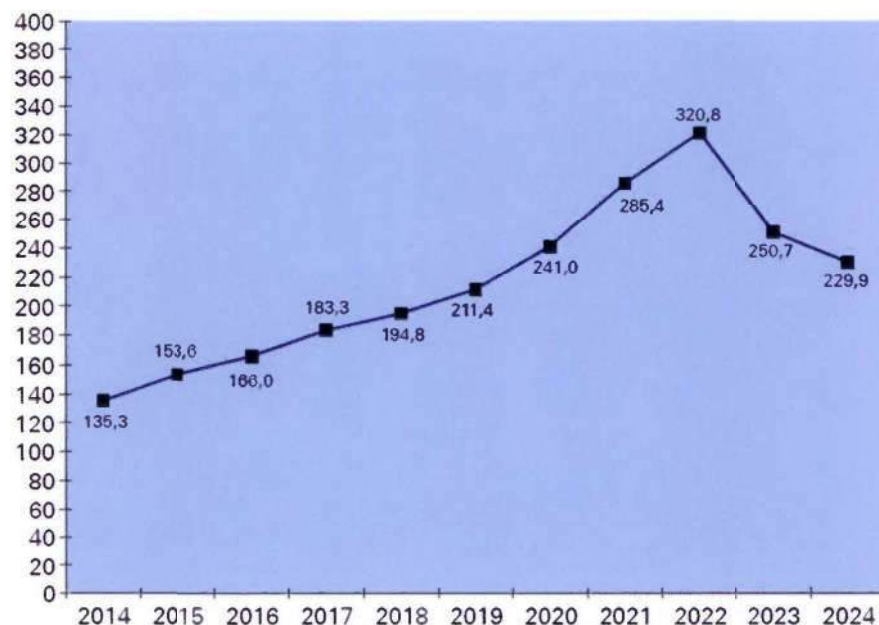
Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 – Seite 48

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

Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresmittel.

Datum	Lagequalität				
Jahres- mittel	Ländliche Lage	Schlechte/ Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
2014	121,9	142,8	135,3	138,4	154,6
2015	157,4	155,7	153,6	153,5	169,2
2016	173,8	164,8	166,0	167,6	172,4
2017	201,2	185,7	183,3	178,0	186,8
2018	205,3	200,0	194,8	194,2	234,6
2019	239,1	211,8	211,4	212,8	268,2
2020	218,9	240,1	241,0	247,9	263,6
2021	-	285,6	285,4	297,6	327,5
2022	-	376,4	320,8	352,3	-
2023	-	268,5	250,7	261,0	-
2024	-	248,8	229,9	235,3	-

**Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage
(Jahresmittel 2010 = 100)**



Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 – Seite 57

6.6.1.1.1 Lageklassen

Lageklasse

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

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

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Einfamilienhäuser (Inkl. Reihenhäuser usw.)

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für 1000 m² große freistehende Einfamilienhausbauplätze zum Stand 01.01.2022

Schlechte Lage:

56 €/m² bis 480 €/m²

Mäßige Lage:

490 €/m² bis 680 €/m²

Mittlere Lage:

690 €/m² bis 990 €/m²

Gute Lage:

1.000 €/m² bis 1.900 €/m²

Bevorzugte Lage:

1.950 €/m² bis 12.500 €/m²

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 – Seite 201

6.6.1.1.2 Richtwertgrundstück



Freie und Hansestadt Hamburg

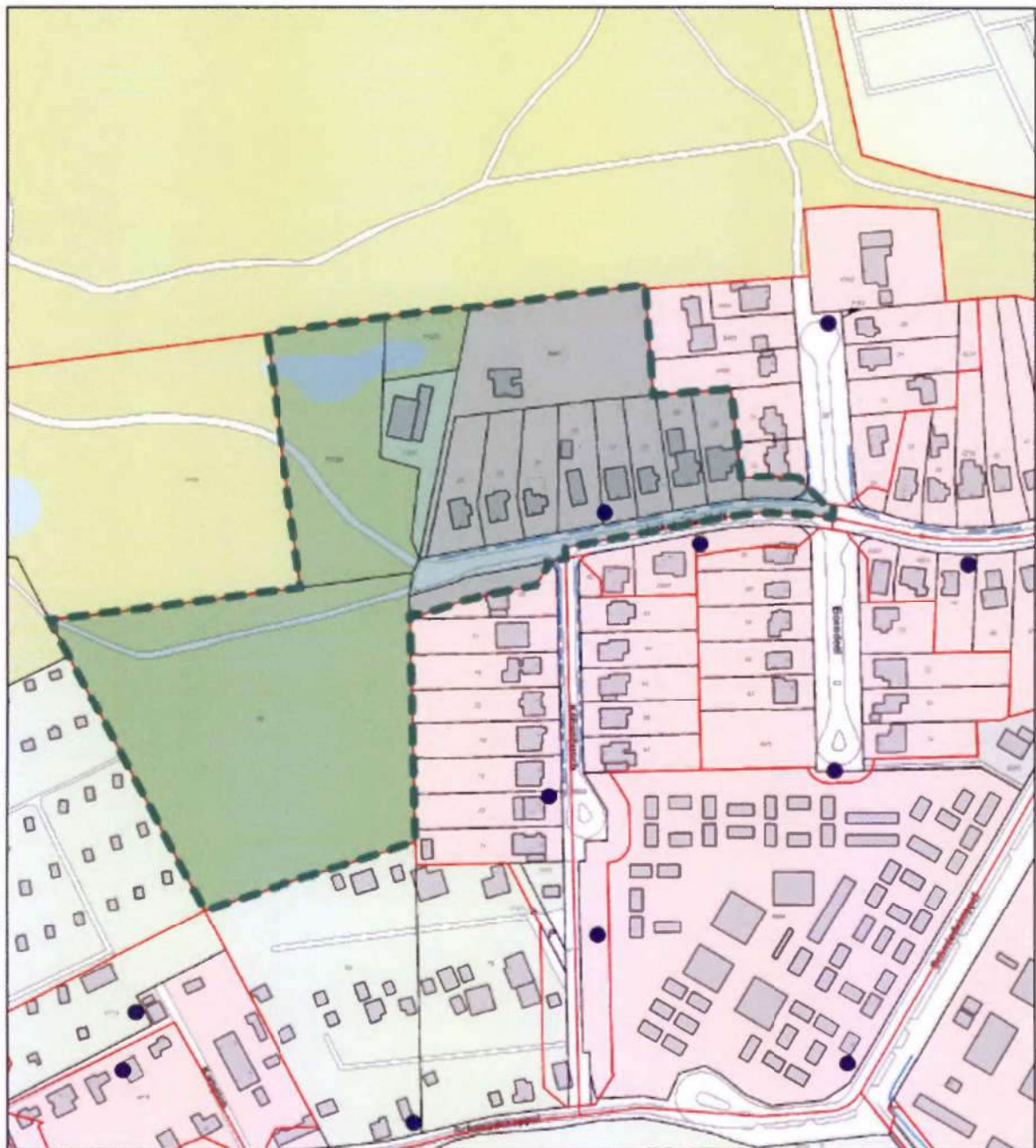
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123540



0 20 40 60 80m

Maßstab 1:2500

- Zoniert
- festgesetzte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

blaue Punkte = Lage der Richtwertgrundstücke für die der Bodenrichtwert gilt

6.6.1.1.3 BRW 22 – EFH 1.000 m² (01.01.2022)
(notwendig zur Einordnung in die Lageklasse)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123540

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1200	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	657,57 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	690 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Lokstedter Holt 36
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40018
Baublock	318130

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

6.6.1.1.4 BRW 20 – EFH 1.000 m² (31.12.2020)
(notwendig für das Sachwertmodell)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123540

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

Betrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1200
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	514,62 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	540 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Lokstedter Holt 36
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40018
Baublock	318130

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

6.6.1.1.5 BRW 25 – aktuelle Nutzung (01.01.2025)



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01123540

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1200
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	506,42 €/m²

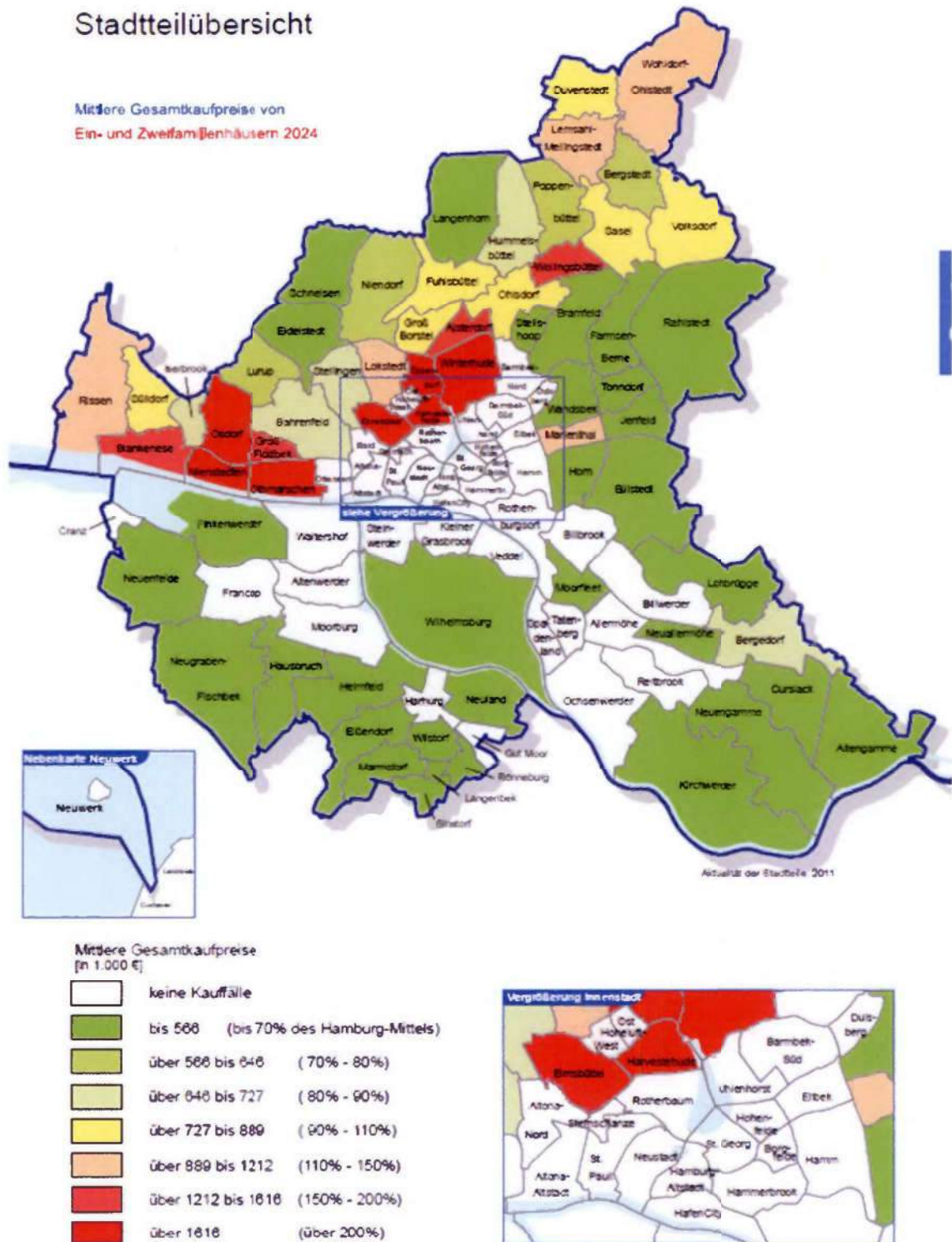
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Lokstedter Holt 36
PLZ, Gemeinde	22453 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40018
Baublock	318130

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

6.6.1.2 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

6.6.1.2.1 Stadtteilübersicht



(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 17)

6.6.1.2.2 mittlere Gesamtkaufpreise

Mittlere Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2024
[in 1.000 €]

Allermöhe	*	Hamburg-Altstadt	-	Ochsenwerder	*
Alsterdorf	1.312	Hamm	-	Ohlsdorf	872
Altenkamp	400	Hammerbrook	-	Osdorf	1.698
Altenwerder	-	Harburg	*	Othmansen	2.919
Altona-Altstadt	-	Harvestehude	6.010	Ottensen	*
Altona-Nord	-	Hausbruch	430	Poppenbüttel	560
Bahrenfeld	685	Heimfeld	489	Rahlstedt	553
Barmbek-Nord	*	Hoheluft-Ost	-	Reitbrook	*
Barmbek-Süd	*	Hoheluft-West	*	Rissen	969
Bergedorf	699	Hohenfelde	-	Rönneburg	456
Bergstedt	625	Horn	521	Rothenburgsort	-
Billbrook	-	Hummelsbüttel	673	Rotherbaum	*
Billstedt	437	Iserbrook	698	St. Georg	*
Bilwerder	-	Jenfeld	546	St. Pauli	-
Blankenese	1.485	Kirchwerder	426	Sasel	793
Borgfelde	-	Kleiner Grasbrook	-	Schnelsen	564
Bramfeld	548	Langenbek	372	Sinstorf	450
Cranz	*	Langenhorn	505	Spaltenland	*
Curslack	411	Lemsahl-Mellingstedt	984	Steilshoop	564
Dulsberg	-	Lohbrügge	499	Stellwerder	-
Duvenstedt	837	Lokstedt	902	Stellingen	654
Edelstedt	515	Lurup	578	Sternschanze	-
Eilbek	*	Marienthal	962	Sülldorf	789
Eimsbüttel	1.699	Marmstorf	417	Tatenberg	-
Eißendorf	448	Moorburg	*	Tonndorf	508
Eppendorf	5.360	Moorfleet	380	Uhlenhorst	*
Farmsen-Berne	469	Neuallermöhe	486	Veddel	-
Finkenwerder	497	Neuenfelde	377	Volkendorf	822
Francop	*	Neuengamme	535	Waltershof	-
Fuhlsbüttel	845	Neugraben-Fischbek	437	Wandsbek	482
Groß Borstel	758	Neuland	311	Wellingsbüttel	1.214
Groß Flottbek	1.534	Neustadt	-	Wilhelmsburg	424
Gut Moor	*	Neuwerk	-	Wilstorf	443
HafenCity	-	Nienendorf	577	Winterhude	9.563
		Nienstedten	2.577	Wohldorf-Ohlstedt	1.210
				Hamburg gesamt	808

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 18)

6.6.1.2.4 Gesamtkaufpreise

2.2.4 Gesamtkaufpreise

Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise

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

		Kaufpreise in Euro		Veränderung
		2023	2024	
Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	Minimum	60.000	67.000	- 1%
	Maximum	15.750.000	25.450.000	
	Mittelwert	818.000	808.000	
	Median	555.000	558.000	
	Anzahl	1.475	1.869	
Mittelreihenhäuser	Minimum	169.000	150.000	- 17%
	Maximum	15.750.000	2.100.000	
	Mittelwert	576.000	476.000	
	Median	431.000	425.000	
	Anzahl	267	369	
Endreihenhäuser	Minimum	175.000	156.000	+ 1%
	Maximum	1.329.000	2.400.000	
	Mittelwert	524.000	530.000	
	Median	472.000	465.000	
	Anzahl	138	179	
Doppelhaushälften	Minimum	60.000	200.000	+ 6%
	Maximum	2.515.000	6.340.000	
	Mittelwert	601.000	636.000	
	Median	540.000	550.000	
	Anzahl	301	324	
freistehende Einfamilienhäuser	Minimum	202.000	67.000	+ 5%
	Maximum	14.000.000	25.450.000	
	Mittelwert	967.000	1.011.000	
	Median	649.000	650.000	
	Anzahl	636	831	
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	Minimum	373.000	380.000	- 25%
	Maximum	3.138.000	1.950.000	
	Mittelwert	1.025.000	768.000	
	Median	790.000	620.000	
	Anzahl	22	25	
Zweifamilienhäuser, ganze Doppelhäuser	Minimum	270.000	225.000	- 16%
	Maximum	4.400.000	3.639.000	
	Mittelwert	945.000	792.000	
	Median	650.000	600.000	
	Anzahl	63	78	

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 16)

6.6.1.2.5 Einfamilienhäuser

6.6.1.2.5.1 Preise pro Quadratmeter

Freistehende Einfamilienhäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2024

Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	1.111	1.418	3.521	2.381	6.667
	Maximum	5.330	5.702	8.119	13.675	35.000
	Mittelwert	2.536	4.207	5.027	8.349	12.904
	Anzahl	11	3	9	9	9
1920 bis 1939	Minimum	1.564	2.057	2.371	3.000	8.333
	Maximum	4.355	6.222	7.583	11.429	15.385
	Mittelwert	3.242	4.089	5.074	7.249	11.578
	Anzahl	7	17	41	34	9
1940 bis 1959	Minimum	2.363	2.402	700	4.583	7.982
	Maximum	5.549	4.838	10.345	12.069	11.446
	Mittelwert	3.696	3.579	4.926	7.367	10.215
	Anzahl	8	13	31	18	3
1960 bis 1979	Minimum	1.748	2.631	2.500	3.650	5.500
	Maximum	5.667	5.660	9.000	10.927	11.151
	Mittelwert	3.358	3.890	4.428	6.294	8.078
	Anzahl	16	24	79	17	3
1980 bis 1989	Minimum		3.333	1.953		
	Maximum	*	5.000	6.333	*	*
	Mittelwert		4.228	4.779		
	Anzahl	2	11	17	1	0
1990 bis 1999	Minimum	2.765	3.142	3.205	5.907	
	Maximum	5.440	5.142	7.000	9.217	*
	Mittelwert	4.079	4.412	5.259	7.152	
	Anzahl	5	9	25	3	0
2000 bis 2009	Minimum	3.439	5.000	2.418		
	Maximum	4.889	6.774	8.578	*	*
	Mittelwert	3.982	5.643	6.092		
	Anzahl	5	4	20	1	0
2010 bis 2019	Minimum		4.536	3.586	7.734	8.775
	Maximum	*	5.497	8.046	10.944	13.433
	Mittelwert		4.975	6.134	9.352	10.546
	Anzahl	0	4	19	6	3
ab 2020	Minimum			4.800		
	Maximum	*	*	8.588	*	*
	Mittelwert			6.457		
	Anzahl	1	2	11	1	2

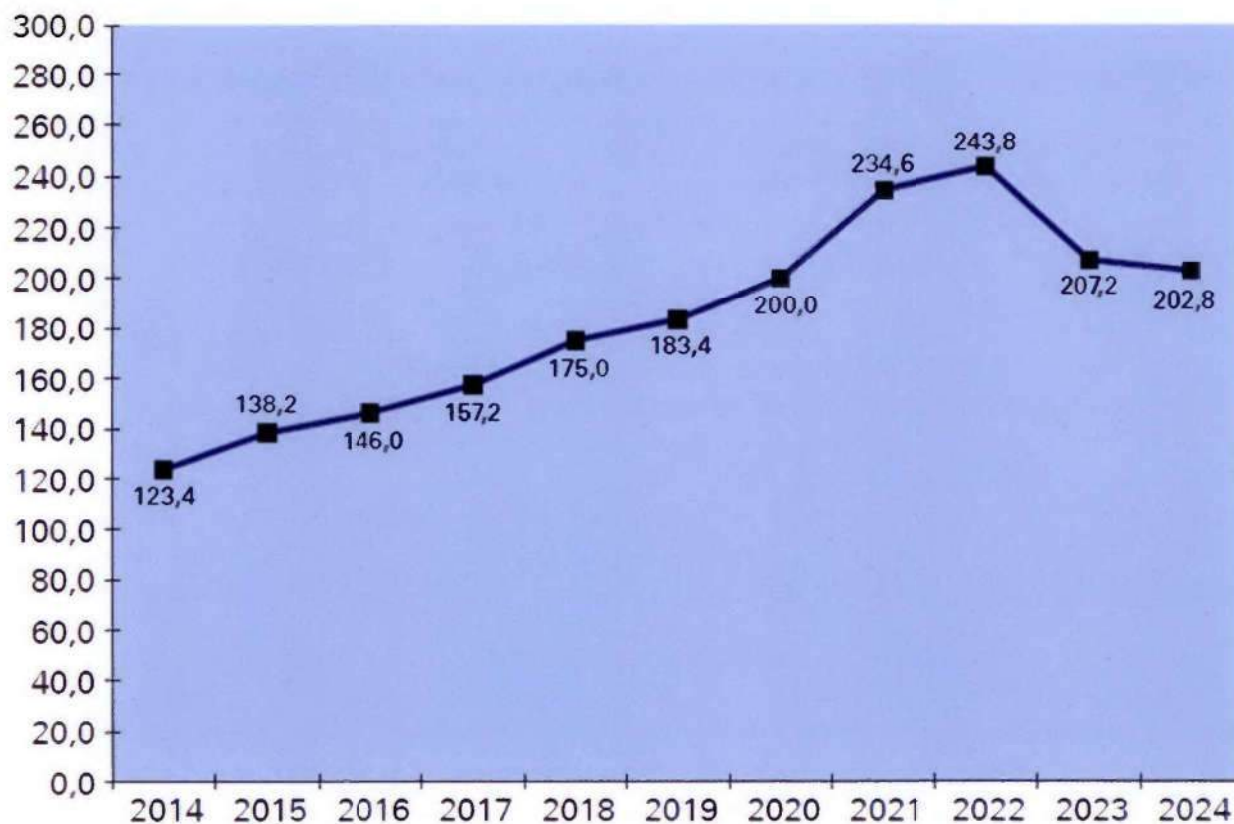
Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 19)

6.6.1.2.6 Indexreihen

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



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 21)

6.6.2 Marktdaten aus dem Internet

6.6.2.1 Kaufpreis-Angebote von Immobilienscout24

Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 22453 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 22453	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	137	10.399
Anzahl vollständige Angebote*	134	10.274
Anzahl Gesuche**	9.306	19.147
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	37	35
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	86	81
Anzahl der Exposé-Ansichten	179.799	10.864.880
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.312	1.045
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	35	30
Nachfrageindex (Bund= 100)	343	308
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	416	350

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22453 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 22453



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 22453

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	39 (100%)	5.746 € 937.196 €	2.736 €-8.585 € 259.500 €-1.669.000 €
<=90 m ²	1 (2,6%)	5.667 € 425.000 €	5.667 €-5.667 € 425.000 €-425.000 €
>90 - 120 m ²	5 (12,8%)	5.186 € 569.421 €	2.519 €-8.585 € 249.000 €-1.021.605 €
>120 - 160 m ²	19 (48,7%)	5.880 € 837.916 €	4.214 €-8.758 € 590.000 €-1.375.000 €
>160 m ²	14 (35,9%)	5.770 € 1.239.868 €	3.540 €-8.077 € 799.000 €-1.772.500 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22453

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	2.736 € 259.500 €	4.908 € 749.000 €	5.716 € 857.999 €	6.421 € 1.100.000 €	8.585 € 1.669.000 €
<=90 m ²	5.667 € 425.000 €	5.667 € 425.000 €	5.667 € 425.000 €	5.667 € 425.000 €	5.667 € 425.000 €
>90 - 120 m ²	2.519 € 249.000 €	2.736 € 259.500 €	5.791 € 637.000 €	6.296 € 680.000 €	8.585 € 1.021.605 €
>120 - 160 m ²	4.214 € 590.000 €	4.960 € 734.000 €	5.550 € 795.000 €	6.339 € 889.000 €	8.758 € 1.375.000 €
>160 m ²	3.540 € 799.000 €	3.996 € 897.939 €	5.922 € 1.223.450 €	7.281 € 1.566.750 €	8.077 € 1.772.500 €

Hinweis des Sachverständigen

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

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	2.638 (100%)	6.052 € 1.135.472 €	3.334 €-10.702 € 453.333 €-2.750.000 €
<=90 m ²	87 (3,3%)	6.475 € 500.867 €	3.192 €-10.625 € 219.667 €-850.000 €
>90 - 120 m ²	258 (9,8%)	5.881 € 649.299 €	3.261 €-10.093 € 349.000 €-1.090.000 €
>120 - 160 m ²	1.044 (39,6%)	5.581 € 791.580 €	3.446 €-8.556 € 485.000 €-1.227.900 €
>160 m ²	1.249 (47,4%)	6.451 € 1.567.552 €	3.319 €-12.707 € 649.000 €-3.890.000 €

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	3.334 € 453.333 €	4.660 € 694.463 €	5.508 € 855.268 €	6.650 € 1.190.000 €	10.702 € 2.750.000 €
<=90 m ²	3.192 € 219.667 €	5.171 € 397.000 €	5.889 € 477.500 €	7.076 € 564.500 €	10.625 € 850.000 €
>90 - 120 m ²	3.261 € 349.000 €	4.821 € 530.000 €	5.570 € 622.500 €	6.627 € 739.895 €	10.093 € 1.090.000 €
>120 - 160 m ²	3.446 € 485.000 €	4.647 € 659.000 €	5.326 € 748.943 €	6.221 € 880.457 €	8.556 € 1.227.900 €
>160 m ²	3.319 € 649.000 €	4.645 € 898.500 €	5.644 € 1.200.000 €	7.267 € 1.649.000 €	12.707 € 3.890.000 €