

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120
D-22051 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 19.12.2025
Az.: 802 K 25/25

**GUTACHTEN - überwiegend ohne Innenbesichtigung -
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in D-22307 Hamburg, Guerickeweg 22, 24 und 26**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.08.2025 ermittelt mit rd.

2.300.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	18
	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21
4.7	Wohnungen.....	21
4.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.9	Nebengebäude.....	22
4.10	Außenanlagen.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23

5.3	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	25
5.4.1	Anwendbare Verfahren	25
6	Bodenwertermittlung	26
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
7	Ertragswertermittlung	28
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
7.2.1	Ertragswertberechnung.....	31
7.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	32
8	Prüfung auf Plausibilität.....	35
8.1	Prüfung auf Plausibilität mittels Ertragsfaktor	35
9	Sachwertermittlung – nur informativ -.....	36
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
9.3	Sachwertberechnung - nur informativ -	39
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45
10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
11	Verkehrswert	47
12	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	48
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
13.3	Verwendete fachspezifische Software	52
14	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 3-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.,
Einheiten	insgesamt vermutlich 19 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 1925 (geschätzt)
Wohnfläche	Wohnhaus Nr. 22, 24 und 26 gesamt ca. 1.059 m ²
Vermietungssituation	vermutlich insgesamt vermietet
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder innenliegend, mit Dusche und / oder Badewanne, WC / Spülkasten oder Vorwandinstallation; Gäste WC`s mit WC / Spülkasten oder Vorwandinstallation und Handwaschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen o.ä.
Heizungsart	vermutlich Gas-Zentralheizung oder Fernheizung, mit Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage o.ä.
Energieausweis	liegt nicht vor
Grundstücksgröße	1.362 m ²
Nebengebäude	nicht vorhanden

Besonderheiten

- überwiegend ohne Innenbesichtigung
- Mehrfamilienwohnhaus vermutlich überwiegend vermietet
- Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt
- bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt
- keine Mietverträge vorliegend
- kein Energieausweis vorliegend
- keine Bauzeichnungen vorliegend
- keine Baulasten vorhanden
- Teilungspläne vorliegend / Teilungserklärung nicht vorliegend
- Städtebauliches Erhaltungsgebiet „Barmbek Nord“
- Vorkaufsrechtsatzung „Barmbek-Nord“ vorhanden
- keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II

Wertermittlung

Ertragswert	2.550.000,00.- €
Sachwert	2.560.000,00.- € nur informativ
Bodenwert	1.900.000,00.- €
Verkehrswert	2.300.000,00.- € überwiegend ohne Innenbesichtigung

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Guerickeweg 22, 24 und 26 D-22307 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Barmbek, Band 127, Blatt 5413
Katasterangaben:	Gemarkung Barmbek, Flurstück 4540, Fläche 1.362 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek Postfach 760 120 D-22051 Hamburg Auftrag vom 20.06.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	30.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte überwiegend nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei kaum von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Mieter sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.06.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.06.2025
- amtlicher Grundbuchauszug vom 20.05.2025
- Beleihungswertermittlung / Ermittlung Marktwert vom 03.12.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Zusammenstellung der Wohnflächen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Teilungspläne aus der Bauakte
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Telefonische Baulastenauskunft
- ImmoMarkt- & StandOrtReport
- Informationen durch Geoport IS Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien

Von der Antragstellerin wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Antragsgegner wurden ebenfalls keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel /Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Antragstellerin als auch der Antragsgegner sowie Antragsgegnerin waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt Mehrfamilienwohnhaus konnte nur geringfügig von innen besichtigt werden. Insgesamt waren von 19 Wohneinheiten lediglich 2 Wohneinheiten zugänglich. Der Gebäudebereich Hausnummer 26 war nicht zugänglich; hier öffnete keiner der Mieter die Gebäudeaußentür.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Mehrfamilienhaus beinhaltet nach Stand der vorliegenden Unterlagen 19 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.060 m² Wohnfläche.

Das Gebäude wurde - nach Schätzung des Sachverständigen - ca. 1925 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Die Verfahrensbeteiligten stellten dem Sachverständigen weder Mietverträge, tatsächlich gezahlte aktuelle Mieten, Energieausweis, zeichnerische Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Wohnflächenberechnungen noch allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung. Hieraus bedingt können keine Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen (Miethöhe, Kautionsdauer, Mietdauer u. ä.) als auch zu ggf. vorhandenem Leerstand erteilt werden.

Die eingesehenen Bauakten beim zuständigen Bauamt enthielten lediglich einen Grundriss Dachgeschoss aus dem Jahr 1944 sowie Teilungspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) aus den Jahren 2020 / 2021. Originalzeichnungen sowie Wohnflächenberechnungen waren in den Bauakten nicht vorhanden.

Die in diesem Gutachten in der Anlage 7 beigefügte Wohnflächenzusammenstellung wurde der Gerichtsakte entnommen. Diese Flächenzusammenstellung ist Inhalt einer Beleihungswertermittlung / Marktwertermittlung aus dem Jahr 2023.

In der vorgenannten Wohnflächenzusammenstellung können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus konnte überwiegend nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnflächen konnte nicht erfolgen. Somit können nur die Wohnflächen zugrunde gelegt werden, die sich aus der beigefügten Wohnflächenzusammenstellung ergeben. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Zu Unterhaltungsstau und / oder Modernisierungsbedarf sowie zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können keine weiteren Informationen erteilt werden. Insbesondere konnte nicht geprüft werden, 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.

Teilweise konnten an Treppenhauswänden - deckenbereichen Rissbildungen festgestellt werden. Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Zudem sind die an der Giebelseite des Wohngebäudes vorhandenen 2 Balkone zu überarbeiten. Bzgl. der vorgenannten Rissbildungen sowie Zustand der beiden Balkone wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" ein wertmindernder Abschlag berücksichtigt.

Im Grundbuch von Barmbek Blatt 5413 sind in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Hinweisen zum Flurstück durch den Flurstücks- und Eigentumsnachweis besteht eine Vorkaufsrechtsatzung „Barmbek-Nord“. Ausführende Stelle ist die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

Das Vorkaufsrecht wirkt sich in der Regel wertmindernd auf den Grundstückswert aus, insbesondere wenn es im Grundbuch eingetragen ist und für mehrere Verkaufsfälle gilt. Im Grundbuch von Barmbek Blatt 5413 sind in Abt. II keine diesbezüglichen Eintragungen vorhanden. Die Wertminderung resultiert dennoch aus einer geringeren Marktgängigkeit, Verzögerungen, Unsicherheiten und einer erschwerter Beleihbarkeit. Die Höhe des Abschlags ist vom Einzelfall abhängig, bewegt sich aber typischerweise im Bereich von 2 % bis 10 % des unbelasteten Verkehrswerts.

In diesem Gutachten wird vom ermittelten, unbelasteten Verkehrswert aufgrund der Vorkaufsrechtsatzung „Barmbek Nord“ sowie der Situation, dass überwiegend keine Innenbesichtigungen stattfinden konnten, ein sogenannter Risikoabschlag vorgenommen. Siehe hierzu auch im Gutachten Seite 48

Mieter/Miete Pacht/Pächter	tatsächliche monatliche Kaltmieten nicht bekannt, Vermietungssituation bzw. Leerstand nicht bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	nicht bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg

Bezirk: Bezirk Hamburg Nord

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner);
Bezirk Hamburg-Nord (ca. 331.000 Einwohner)
Stadtteil Barmbek-Nord (ca. 44.100 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Ahrensburg (ca. 18 km entfernt)
Pinneberg (ca. 25 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 48 km entfernt)
Mölln (ca. 52 km entfernt)
Lauenburg (ca. 55 km entfernt)
Lüneburg (ca. 59 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 62 km entfernt)
Neumünster (ca. 66 km entfernt)
Lübeck (ca. 68 km entfernt)
Kiel (ca. 95 km entfernt)
Schwerin (ca. 111 km entfernt)
Wismar (ca. 126 km entfernt)
Bremen (ca. 131 km entfernt)
Hannover (ca. 164 km entfernt)
Berlin (ca. 288 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 9,5 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (ca. 3,5 km entfernt)
B 433 (ca. 5,5 km entfernt)
B 447 (ca. 7 km entfernt)
B 4 (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Horn (ca. 6,5 km entfernt)
AS Veddel (ca. 9,5 km entfernt)
AS Stellingen (ca. 10 km entfernt)
AS Schnelsen Nord (ca. 12,5 km entfernt)

Bahnhof:

U- Bahn Habichtstraße (ca. 1,3 km entfernt)
U – und S-Bahn Barmbek (ca. 2 km entfernt)
S-Bahn Rübenkamp (ca. 2 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 5,5 km entfernt)

demografische Struktur

Demografische Entwicklung Barmbek-Nord

Bevölkerungsstand & Grundstruktur

- 44.062 Einwohner zum 31.12.2024
- Geschlechterverteilung:
- 50,4 % weiblich
- 49,6 % männlich

Barmbek-Nord ist damit einer der bevölkerungsstärkeren Stadtteile Hamburgs.

Bevölkerungsentwicklung im Zeitverlauf

Die Statistik zeigt für Barmbek-Nord über die letzten Jahrzehnte eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungszahl:

- Zwischen 1975 und 2015: +0,6 %
- Zwischen 2000 und 2015: -0,5 % (leichter Rückgang)

Insgesamt also ein langfristig stabiles Niveau, ohne starke Wachstums- oder Schrumpfungstendenzen.

Altersstruktur

- Mittleres Alter: 41,9 Jahre
- Männer: 40,9
- Frauen: 42,8

Das spricht für eine durchmischte Altersstruktur, typisch für innenstadtnahe Wohnlagen: viele Singles, junge Berufstätige, aber auch ältere Bestandsbevölkerung.

Haushalts- & Sozialstruktur

- Hoher Anteil an Einpersonenhaushalten (typisch für Barmbek-Nord)
- Vergleichsweise dichte Bebauung und hohe Bevölkerungsdichte
- Zuzüge und Wegzüge halten sich über die Jahre relativ die Waage (Wanderungsbewegungen)

Stadtentwicklung & soziale Dynamik

Die Stadt Hamburg hat für Barmbek-Nord eine Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) erlassen, zuletzt wieder gültig seit Juli 2025.

Das deutet auf:

- Aufwertungsdruck
- steigende Mieten
- Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung (Gentrifizierungstendenzen)

Kurzfasit

Barmbek-Nord ist ein stabil wachsender, urbaner Stadtteil mit:

- konstanter Bevölkerungszahl
- ausgewogener Altersstruktur
- hoher Attraktivität durch Lage & Infrastruktur
- sozialem Wandel durch Aufwertung und Milieuschutz

Trendaussage

Barmbek-Nord ist ein demografisch stabiler, urbaner Stadtteil mit hoher Attraktivität und begrenzten Wachstumsflächen. Die Bevölkerung bleibt bis 2035 voraussichtlich konstant bis leicht steigend, während die soziale Struktur sich weiter in Richtung jüngerer, gut ausgebildeter Haushalte verschiebt.

„Barmbek-Nord entwickelt sich bis 2035 zu einem weiterhin stabilen, nachgefragten und zunehmend aufgewerteten Stadtteil, in dem sich die Mischung aus jungen Erwerbstätigen, älteren Bestandsbewohnern und steigenden Einkommen weiter verfestigt. Der Aufwertungsdruck bleibt hoch, die demografische Dynamik dagegen moderat.“

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmbek-Nord beträgt ca. 1 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 150 m bis ca. 350 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Gemischtwarenhandel, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 50 m bis ca. 10 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 350 m bis ca. 4,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast in ca. 250 m Entfernung; Hochspannungsmast in ca. 850 m Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise, teilweise offene Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 5)	<u>Straßenfront Guerickeweg:</u> ca. 40 m;
	<u>Straßenfront Rungestraße:</u> ca. 25 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 44 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.362 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigen Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 20.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barmbek, Band 127, Blatt 5413, folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 1: Nacherben des sind beim Eintritt des Todes der Vorerbingeborene deren Kinder, z.Zt. a) b) c) d) eingetragen am 08. Juni 1965 Ifd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.... Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, eingetragen am 20.05.2025 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind vermutlich nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan Barmbek Nord, in Kraft getreten am 04.03.1955, (2. Änderung vom 11.10.1960) folgende Festsetzungen: W = Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); g = geschlossene Bauweise Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung / Sozialen Erhaltungsverordnung. Die Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord“ ist am 30. Juli 2025 in Kraft getreten. Sie umfasst bis auf einzelne Teilbereiche den gesamten Stadtteil Barmbek-Nord. Die genaue Abgrenzung kann der Karte mit dem Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord entnommen werden. Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt Mehrfamilienwohnhaus ist vermutlich überwiegend vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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 konnte nicht geprüft werden, 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.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1925 (geschätzt durch den Sachverständigen)
Modernisierung:	keine weiteren bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 1059 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, Verblendung

4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Grundriss Teilungsplan mit Flurbereichen sowie Heizungskeller, mehreren Abstellräumen sowie 6 Garagenräumen

Erdgeschoss:

gemäß Grundriss Teilungsplan mit 3 Treppenhausbereichen; Hauseingang Nr. 24 jeweils mit 2 Wohneinheiten; Wohnungen links und rechts jeweils mit Flur, Küche, Bad und 2 Zimmer sowie Balkon

Hinweis: Hauseingänge Nr. 22 und Nr. 26 jeweils mit einer Wohnung; Wohnungen jeweils mit Flur, 2 Badbereichen, Küche, 4 Zimmern, Abstellraum sowie 2 Balkonen

1. Obergeschoss:

gemäß Grundriss Teilungsplan mit 3 Treppenhausbereichen; Hauseingänge Nr. 22 + Nr. 24 + Nr. 26 jeweils mit 2 Wohneinheiten; Wohnungen links und rechts jeweils mit Flur, Bad, Küche, 2 Zimmern sowie Balkon

Hinweis: die Wohnung Hauseingang 26 links verfügt über 2 Balkone

2. Obergeschoss:

gemäß Grundriss Teilungsplan mit 3 Treppenhausbereichen; Hauseingänge Nr. 22 + Nr. 24 + Nr. 26 jeweils mit 2 Wohneinheiten; Wohnungen links und rechts jeweils mit Flur, Bad, Küche, 2 Zimmern sowie Balkon

Hinweis: die Wohnung Hauseingang 26 links verfügt über 2 Balkone

Hinweis: die Wohnung Hauseingang 24 links verfügt über 3 Zimmer und 2 Balkone sowie weinen Nebenraum

Dachgeschoss:

gemäß Grundriss Teilungsplan mit 3 Treppenhausbereichen; Hauseingänge Nr. 24 + Nr. 26 jeweils mit 2 Wohneinheiten; Wohnungen links und rechts jeweils mit Flur, Bad, Küche und 2 Zimmern

Hinweis: im Hauseingang Nr. 22 befindet sich eine Wohnung im DG mit 3 Zimmern, 3 Badbereichen, Flur und Küche; der Spitzbodenbereich dieser Wohnung verfügt über eine Bodenfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton- / Natursteinstufen o.ä., Handlauf
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton, Kunststein o.ä.; Holzkonstruktion; Holzgeländer mit Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingänge gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	vermutlich Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen oder Fernheizung, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); oder einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; oder mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung oder Durchlauferhitzer (Elektro)

4.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.7 Wohnungen

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, mit Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich überwiegend Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten, Kunststoffplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung oder Holz- bzw. Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung; mit Beschlägen o.ä.
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Holztüren <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen, Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, auf / unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bäder:</u> vermutlich überwiegend 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer o.ä. <u>WC-Bereiche:</u> vermutlich überwiegend 1 WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Handwaschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	tlw. ältere Feuchtigkeitsschäden o.ä., Rissbildungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – normal.

4.9 Nebengebäude

keine

4.10 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in D-22307 Hamburg, Guerickeweg 22, 24 und 26 zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
Barmbek	127	5413	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Barmbek		4540	1.362 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 Zu den herangezogenen Verfahren

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Zudem konnte das Gebädefaktorverfahren für Mehrfamilienhäuser nicht angewendet werden, da für die entsprechende Berechnung des Miethöhenfaktors es erforderlich ist, Informationen über die tatsächlichen Mieten zu besitzen. Durch die Verfahrensbeteiligten wurden jedoch keine diesbezüglichen Informationen erteilt.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Das Sachwertverfahren wurde nur zu informativen Zwecken angewendet.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.127,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,80
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,04
Grundstücksfläche (f)	=	1.362 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2025 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)	= 1.127,60 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.127,60 €/m ²	
WGFZ	0,80	1,04	× 1,240	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.362	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.398,22 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.398,22 €/m²
Fläche	×	1.362 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.904.375,64 € rd. <u>1.900.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2025 insgesamt **1.900.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,04	1,240
Vergleichsobjekt	0,800	1,000

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,240

Ermittlung WGFZ

Grundstücksgröße = 1.362 m²

Gebäude EG bis 2.OG = ca. 36,50 x 10,00 x 3 = 1.125,00 m²

Gebäude DG = ca. 36,50 x 10,00 x 0,75 = 0.281,25 m²

Gebäude Gesamt = ca. 1.125,00 m² + 281,25 m² = 1.406,25 m² = rd. 1.410 m²

WGFZ = 1.410 m² / 1.362 m² = rd. 1,04

7 Ertragswertermittlung

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 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.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Nr. 2 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	1	Wohnung	94,28		10,00	942,80	11.313,60
	2	Wohnung	45,44		10,25	465,76	5.589,12
	3	Wohnung	45,49		10,25	466,27	5.595,24
	4	Wohnung	91,94		10,00	919,40	11.032,80
	5	Wohnung	46,85		10,25	480,21	5.762,52
	6	Wohnung	47,05		10,25	482,26	5.787,12
	7	Wohnung	45,87		10,25	470,17	5.642,04
	8	Wohnung	45,68		10,25	468,22	5.618,64
	9	Wohnung	45,87		10,25	470,17	5.642,04
	10	Wohnung	45,68		10,25	468,22	5.618,64
	11	Wohnung	93,12		10,00	931,20	11.174,40
	12	Wohnung	77,79		9,50	739,01	8.868,12
	13	Wohnung	62,27		10,25	638,27	7.659,24
	14	Wohnung	46,37		10,25	475,29	5.703,48
	15	Wohnung	74,79		9,50	710,51	8.526,12
	16	Wohnung	37,35		11,25	420,19	5.042,28
	17	Wohnung	38,48		11,25	432,90	5.194,80
	18	Wohnung	37,21		11,25	418,61	5.023,32
	19	Wohnung	37,36		11,25	420,30	5.043,60
	20	Garage KG			6,00	50,00	300,00
Summe			1.058,89	6,00		11.119,76	133.437,12

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	133.437,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 25.161,74 €
jährlicher Reinertrag	= 108.275,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 1.900.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 57.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 51.275,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,327
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 939.723,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.900.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.839.723,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 283.972,39 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.555.751,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 2.545.751,50 €
	rd. 2.550.000,00 €

7.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Sie würden sich orientieren an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	19 Whg. × 359,00 €	6.821,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 47,00 €	282,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.059,00 m ² × 14,00 €/m ²	14.826,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 106,00 €	636,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		2.596,74 €
Summe			25.161,74 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (2.839.723,89 €)	-283.972,39 €
Summe	-283.972,39 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustaus 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: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		6,0	0,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1925 = 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungstau Balkone • Rissbildungen Treppenhäuser 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

8 Prüfung auf Plausibilität

8.1 Prüfung auf Plausibilität mittels Ertragsfaktor

Gemäß Grundstücksmarktbericht ermittelt sich der Ertragsfaktor aus Verkäufen von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil (sachlicher Geltungsbereich) wie folgt:

Zielgröße EF Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)

14,87 x Lagefaktor x Erstbezugsfaktor x Baujahrsfaktor x Stadtteilfaktor x Aktualisierungsfaktor

$$\begin{aligned}
 &14,87 \times (\text{NormBRW19} / 1.100)^{0,3461} \\
 &= 14,87 \times (1400 / 1100)^{0,3461} &&= 1,087 = 16,16 \\
 &x \text{ Erstbezug (nein)} &&= 1,000 = 16,16 \\
 &x \text{ Baujahrsfaktor (bis 1979)} &&= 1,000 = 16,16 \\
 &x \text{ Stadtteilfaktor (Barmbek Nord)} &&= 1,000 = 16,16 \\
 &x \text{ Aktualisierungsfaktor 01.01.2015} &&= 1,340 = 21,66 \text{ (Spanne +15\% / -15\% = 18,41 bis 24,91)}
 \end{aligned}$$

Zielgröße EF Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)= 21,66

Ertragsfaktor vorläufiger Ertragswert	= 2.839.723,89 / 133.437,12	= 21,281 = rd. 21,28
Jahresnettokaltmiete	= 133.437,12 € x 21,28	= 2.839.541,94 €
vorläufiger Ertragswert rd.		= 2.840.000,00 €

Der ermittelte Ertragsfaktor des Bewertungsobjekt (21,28) liegt in unmittelbarer Nähe des vorermittelten Ertragsfaktors (21,66) aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025. Der Ertragsfaktor des Bewertungsobjekts wird somit hinreichend genau bestätigt.

9 Sachwertermittlung – nur informativ -

9.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichsverfahren 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 (Alterswertminderung) 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).

9.2 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 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 Unterhaltungstaus 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. Ausbauzuschlag) 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.

9.3 Sachwertberechnung - nur informativ -

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.244,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	1.059,29 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	150.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.467.756,76 €
Baupreisindex (BPI) 30.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.768.189,25 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.768.189,25 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	934.263,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		934.263,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.685,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	952.949,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.900.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.852.949,15 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	285.294,91 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.567.654,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	2.557.654,24 €
	rd.	2.560.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir nicht durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,5 %	37,5 %	0,0 %	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) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken o.ä.
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	62,5	737,50
3	1.350,00	37,5	506,25
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.243,75 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.243,75 €/m ² WF
	rd.	1.244,00 €/m ² WF

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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone / Dachgauben	150.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	150.000,00 €

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) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (934.263,87 €)	18.685,28 €
Summe	18.685,28 €

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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (2.852.949,15 €)	-285.294,91 €
Summe	-285.294,91 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau Balkone -10.000,00 € • Rissbildungen Treppenhäuser 	
Summe	-10.000,00 €

10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit
der Sachwert mit
ermittelt.

rd. **2.550.000,00 €**,
rd. 2.560.000,00 € nur informativ

10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, r Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,00 (c) × 0,90 (d)	= 0,000 nur informativ

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[2.560.000,00 € × 0,000 + 2.550.000,00 € × 0,900] ÷ 0,900 = rd. **2.550.000,00 €**.

11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in D-22307 Hamburg, Guerickeweg 22, 24 und 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	5413	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barmbek		4540

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2025 mit rd.

2.550.000,00 €

in Worten: zweiMillionenfünfhundertfünfzigtausend Euro

abzgl. 250.000,00 € Risikoabschlag (ca. 10 % aufgrund überwiegend fehlender Innenbesichtigung und bestehender Vorkaufsrechtsatzung)

2.300.000,00 €

in Worten: zweiMillionendreihunderttausend Euro

geschätzt.

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 19. Dezember 2025

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

12 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar 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, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstich-tag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser oder Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienwohnhausgrundstück**
FlurFlurstücksnummer **4540**in **Hamburg, Guerickeweg 22**Wertermittlungstichtag: **30.08.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.395,01	1.362,00	1.900.000,00	
Summe:			1.395,01	1.362,00	1.900.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus			1.058,89	1925	80	27	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	133.437,12	25.161,74 € (18,86 %)	3,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.794,33 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-9,44 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.172,08 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,24
Verkehrswert/Reinertrag:	21,24

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.550.000,00 €
Sachwert:	2.560.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	2.300.000,00 € überwiegend ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	30.08.2025

Bemerkungen: Mehrfamilienwohnhaus, überwiegend ohne Innenbesichtigung, keine Baulasten vorhanden, Soziale Erhaltungssatzung, Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf / bauliche Mängel / bauliche Schäden nicht bekannt; tatsächliche Miethöhen nicht bekannt

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.11.2025) erstellt.

14 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 8: Baustufenplan
- Anlage 9: Erhaltungssatzungen etc.
- Anlage 10: Vorkaufsrechtverordnung

Urheberschutz, 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.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: giebelseitige Ansicht von der Straße



Bild 6: giebelseitige Ansicht von der Straße



Bild 7: Situation Balkon

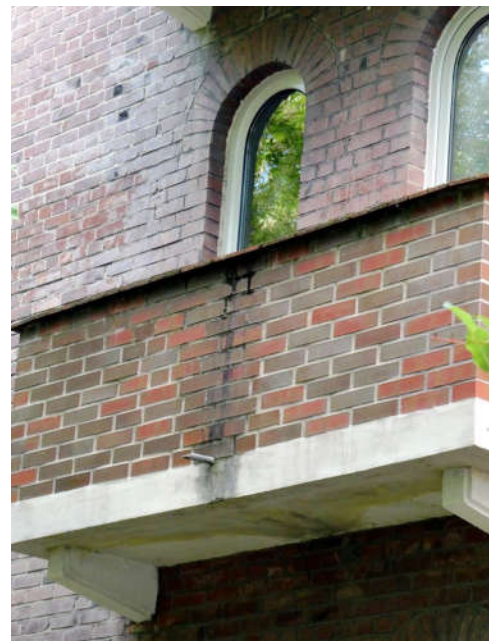


Bild 8: Situation Balkon

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: rückseitige Ansicht



Bild 10: rückseitige Ansicht



Bild 11: Bereich Hauseingang Nr. 22

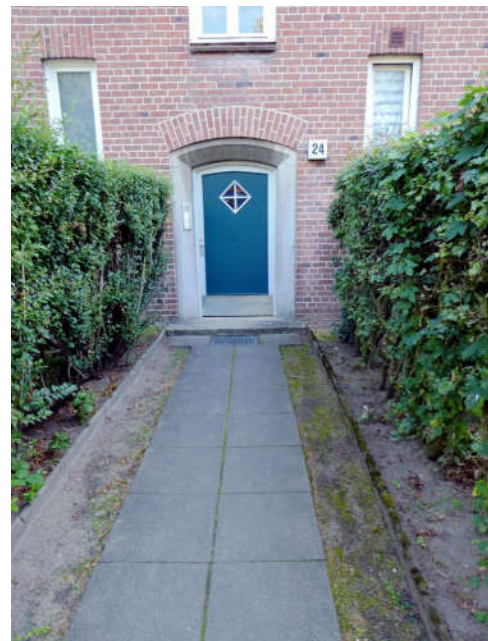


Bild 12: Bereich Hauseingang Nr. 24

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Bereich Hauseingang Nr. 26

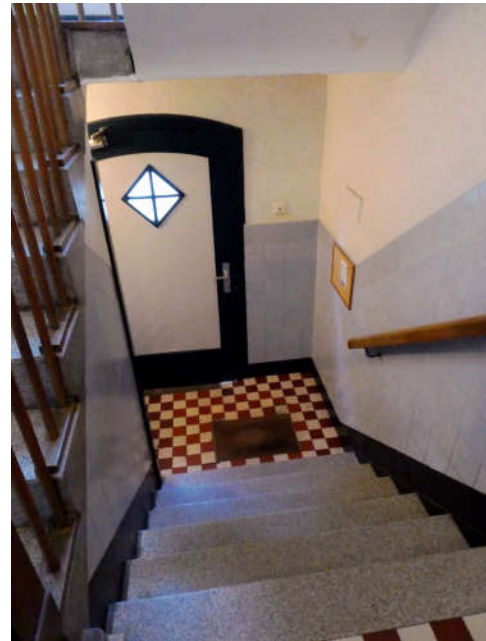


Bild 14: Nr. 24: Treppenhaus EG



Bild 15: Nr. 24: Treppenhaus



Bild 16: Nr. 24: Treppenhaus / typischer Bereich Wohnungseingang

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Nr. 24: Treppenhaus



Bild 18: Nr. 24: Treppenhaus

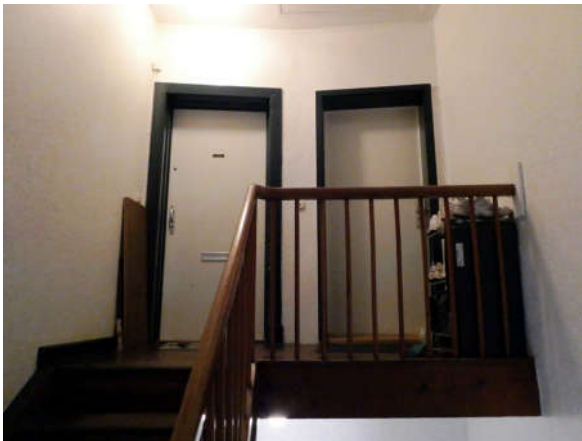


Bild 19: Nr. 24: Treppenhaus Bereich Dach



Bild 20: Nr. 24: Treppenhaus Rissbildung Wandbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Nr. 24: Treppenhaus Rissbildung Wandbereich



Bild 22: Nr. 24: Treppenhaus Rissbildung Deckenbereich



Bild 23: Nr. 24: Treppenhaus Rissbildung Wandbereich



Bild 24: Nr. 22: Treppenhaus EG

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Nr. 22: Treppenhaus EG



Bild 26: Nr. 22: Treppenhaus



Bild 27: Nr. 22: Treppenhaus



Bild 28: Nr. 22: Treppenhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Nr. 22: Treppenhaus Bereich Dach



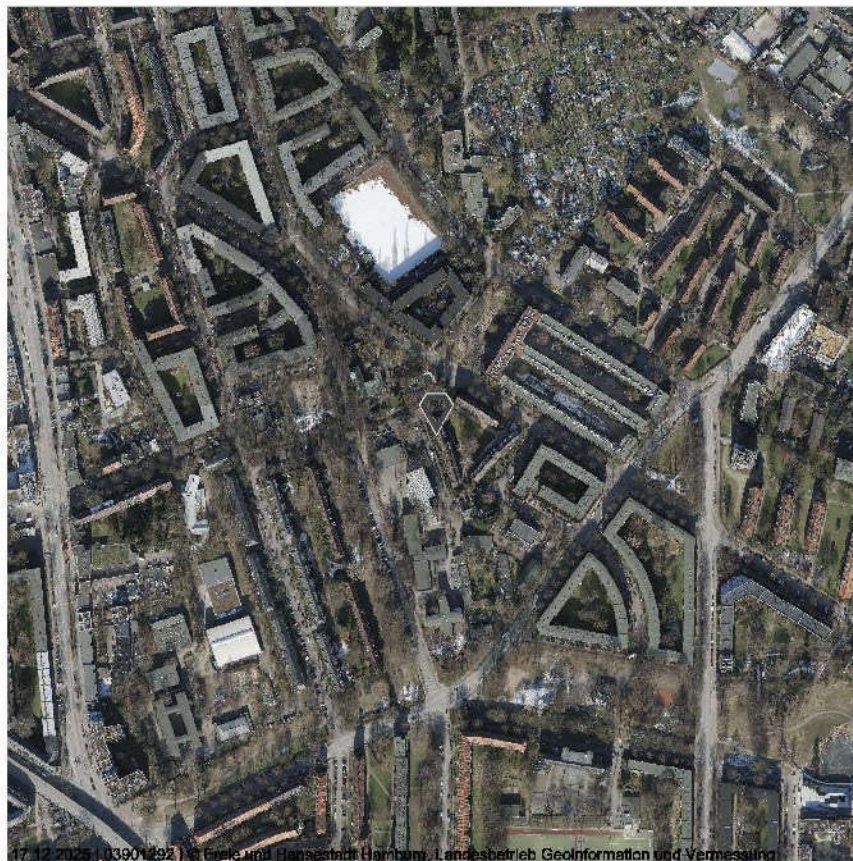
Bild 30: Nr. 22: Treppenhaus Rissbildung Wand

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg

22307 Hamburg, Guerickeweg 24



17.12.2025 (03901292) © Geoport und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu 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:

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03901292 vom 17.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025

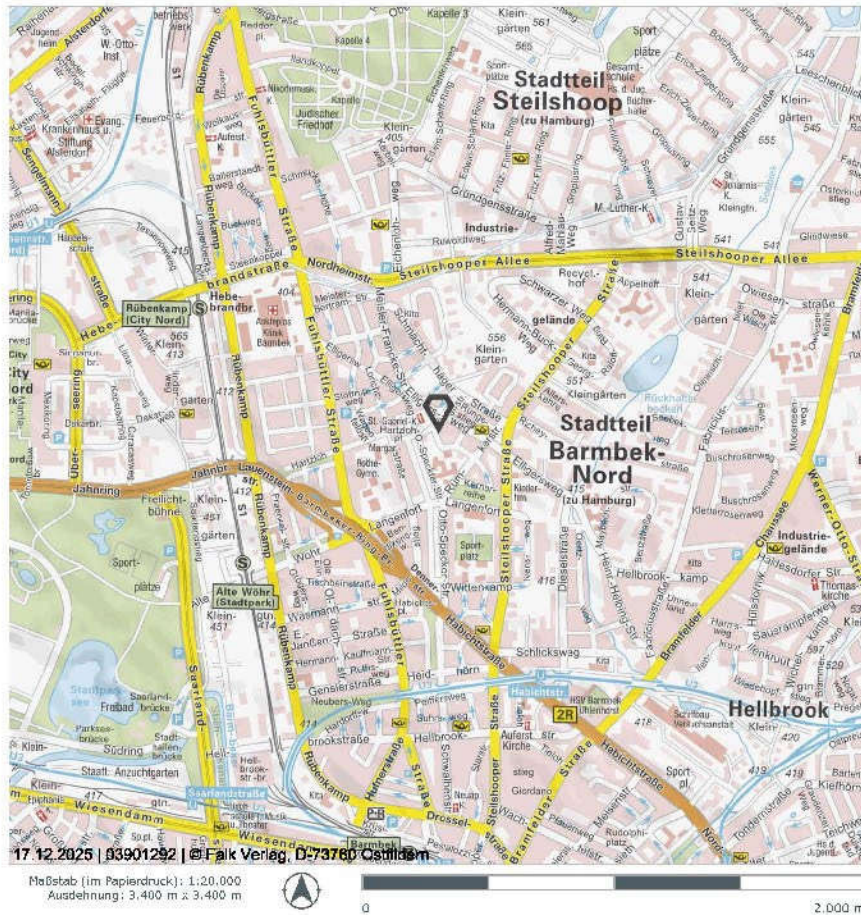
Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 17.12.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont
22307 Hamburg, Guerickeweg 24



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckziffern.)
 Die Regionalkarte wird lanzengelesen vom Falk-Verlag, Tübingen, in der Besetzung, Stücknummer, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt linschenckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:10.000 angeboten. Die Karte ist in einem Format gedruckt worden. Die Karte umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gubachten im Rahmen von Zweigungsveranstaltungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03901292 vom 17.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025

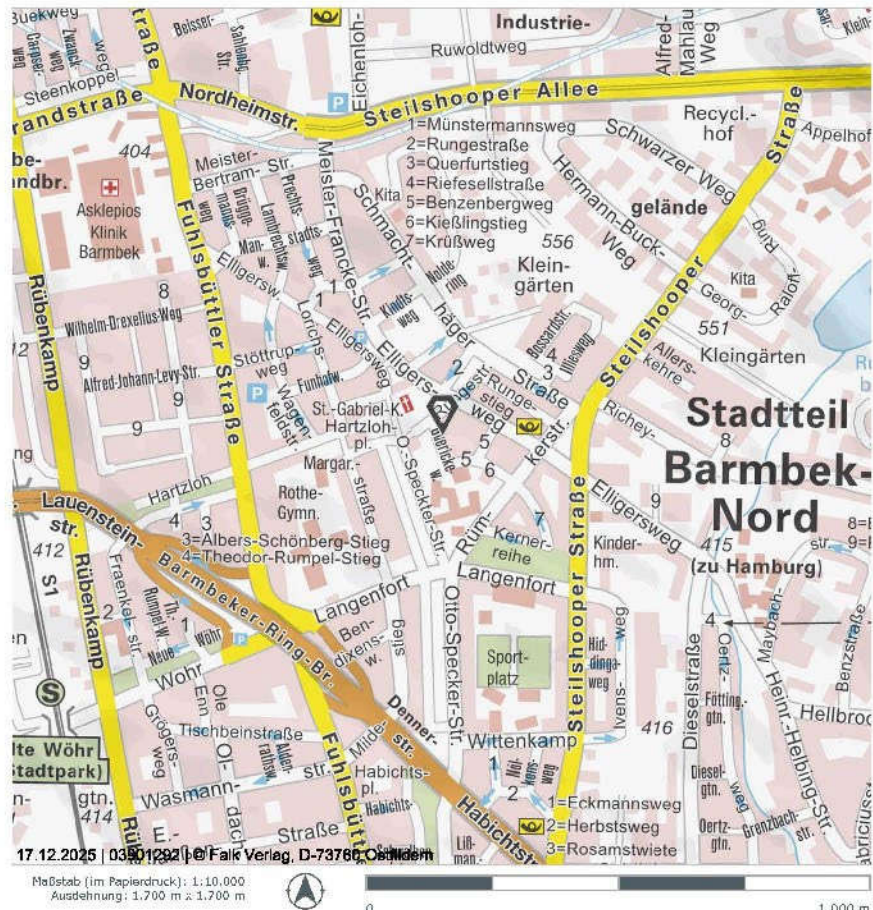
Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 17.12.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont
22307 Hamburg, Guerickeweg 24



17.12.2025 03:50:12921 | © Falk Verlag, D-73786 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag, Frankfurt a.M., die Fehlwang, Stufennummer, Turmplatte und die Werkzeitanzahl in der Stadt. Die Karte liegt lichterdruck für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:50.000 angeboten. Die Karte hat in einem Depot gesondert werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigerichte.
Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03901292 vom 17.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 17.12.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

33

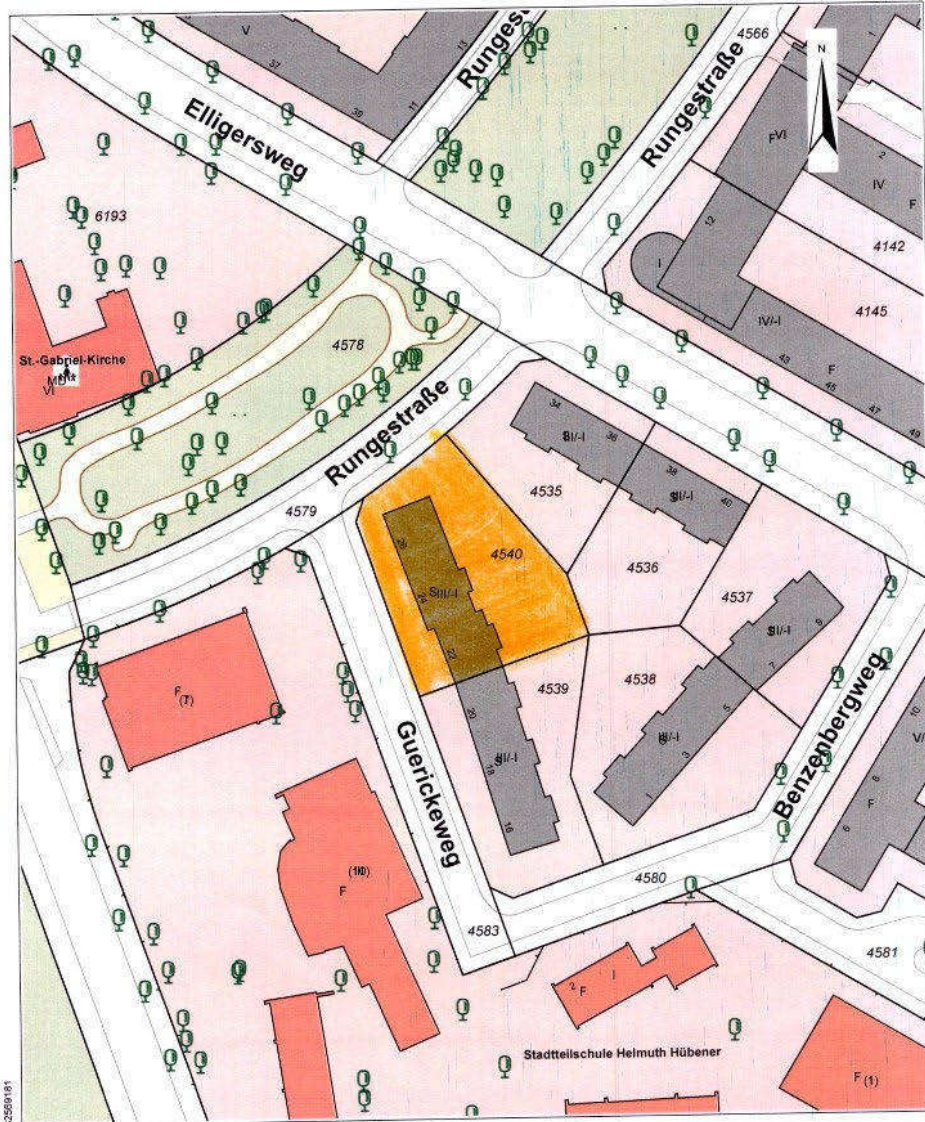


Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

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

Erstellt am 19.06.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120013536

Flurstück: 4540
Gemarkung: Barmbek



5939672
0 10 20 30 Meter

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 10

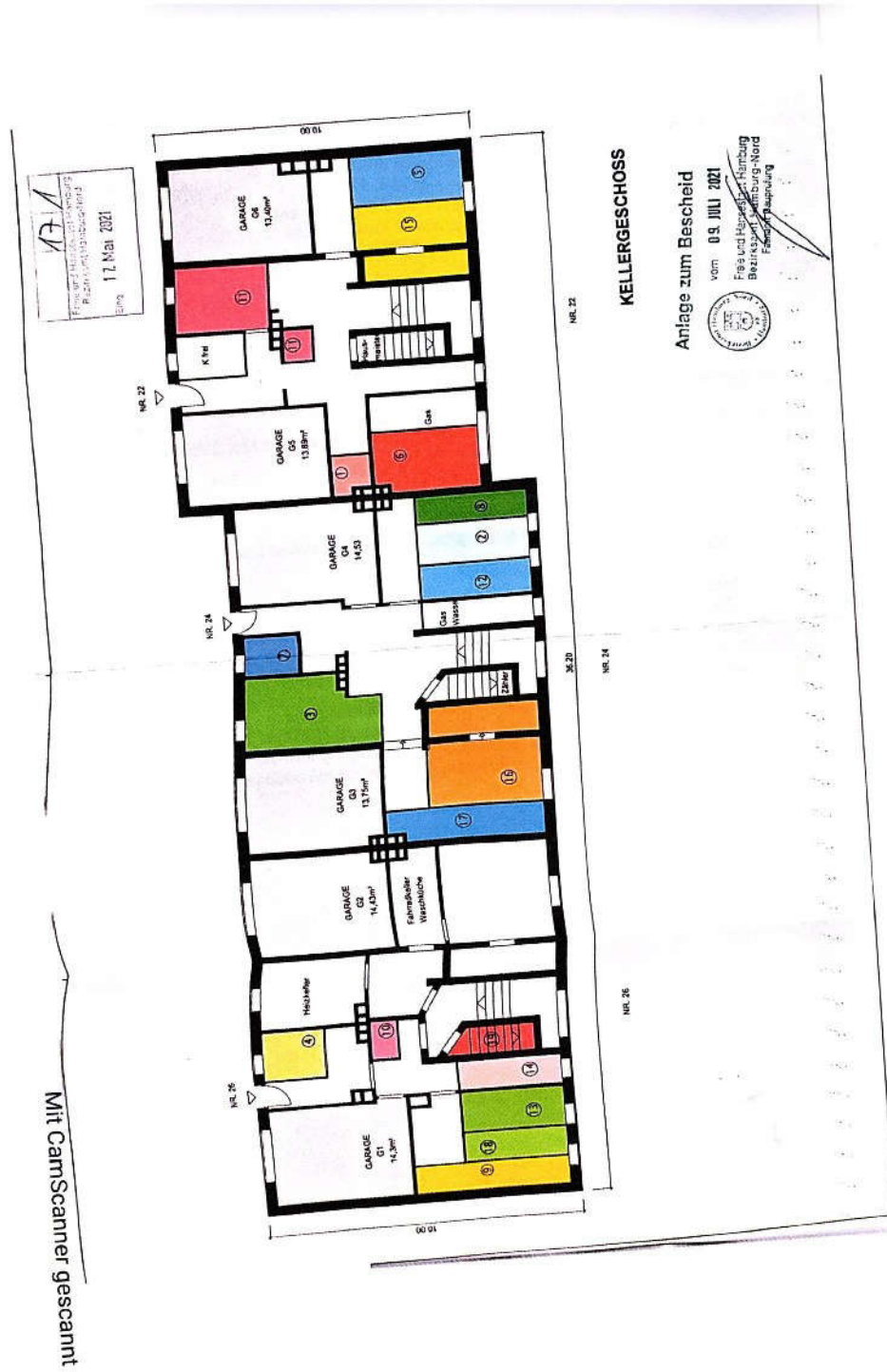


Bild 1: Grundriss Keller

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 10



Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 10



Bild 3: Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 4 von 10



Bild 4: Grundriss 2. Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 10

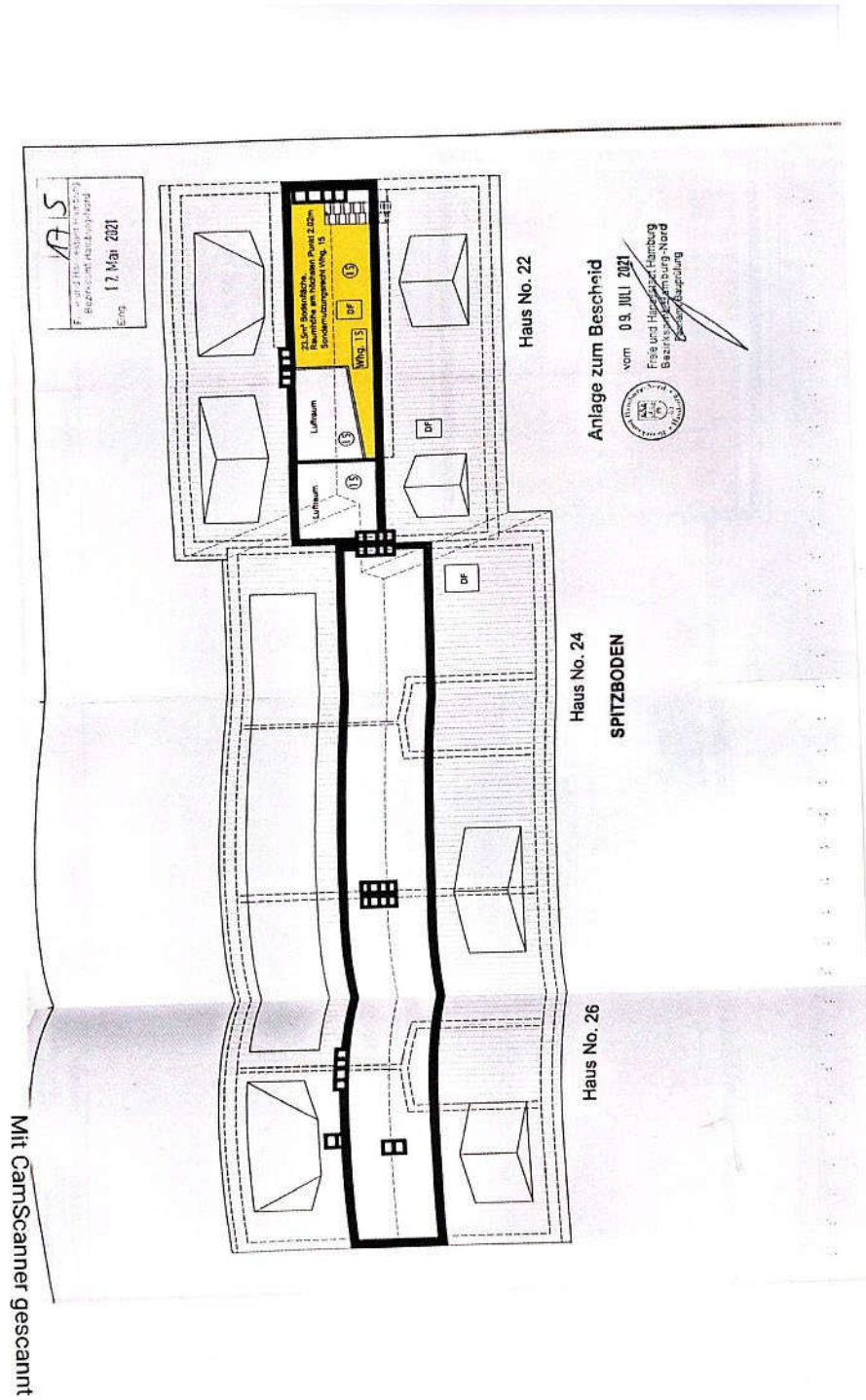


Bild 6: Grundriss Spitzboden

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 8 von 10

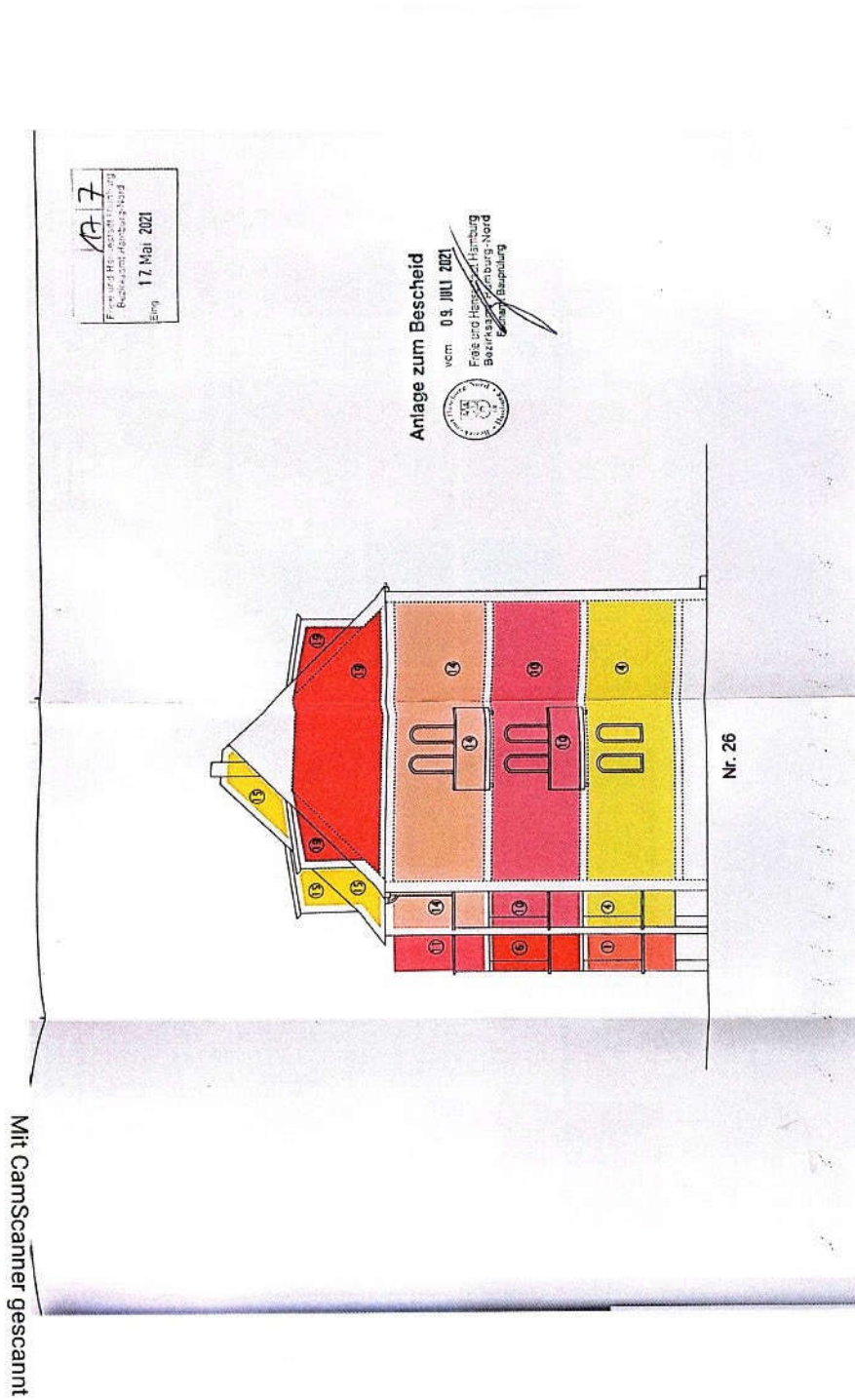


Bild 8: Ansicht Giebelseite

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 9 von 10

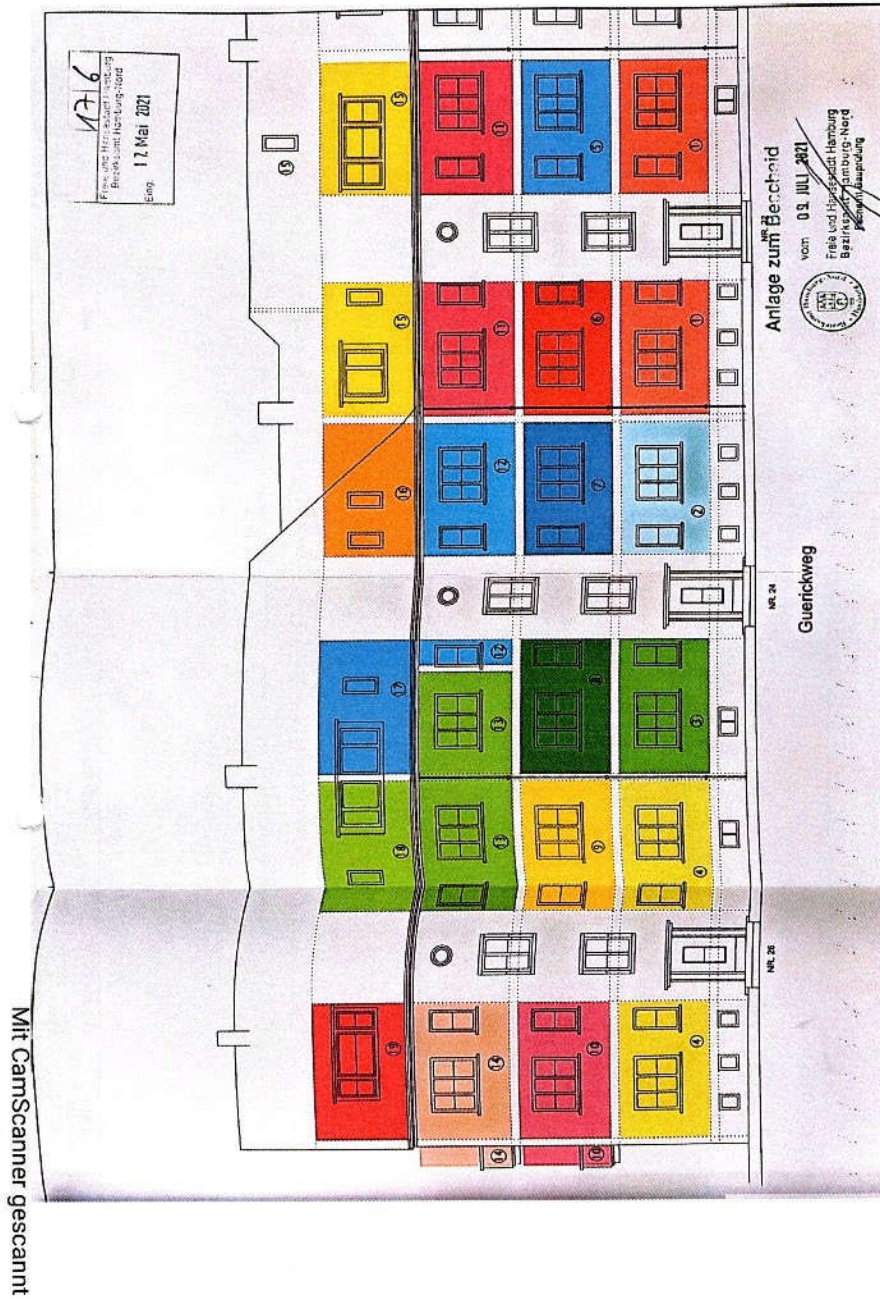


Bild 9: Ansicht Traufseite, Straßenseite

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 10 von 10

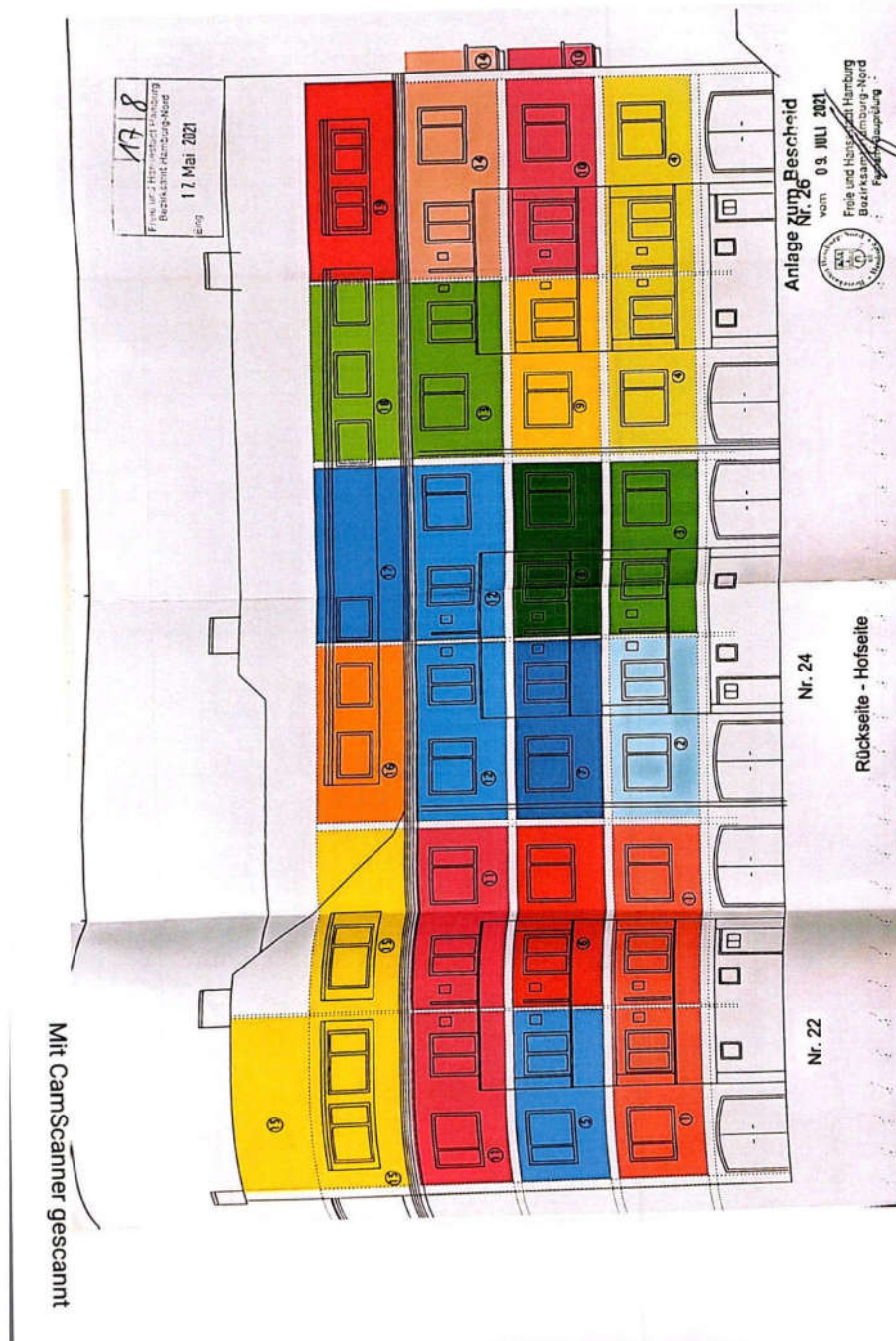


Bild 10: Ansicht Hofseite / Rückseite

Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 1 von 5

Guerickeweg 22-26 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach WoFIV						
						179
						Flze und Hansestadt Hamburg Bezirk Hamburg-Nord
						Eing 17. Mai 2021
Nr	Wohn. Nr.	Haus Nr.	Geschoss	Raum	Wohnung und Balkone (1/2)	Einheit
0.1	1	22	EG	Zimmer	13,00	m ²
0.2	1	22	EG	Zimmer	16,68	m ²
0.3	1	22	EG	Bad	7,47	m ²
0.4	1	22	EG	Küche	7,47	m ²
0.5	1	22	EG	Zimmer	13,39	m ²
0.6	1	22	EG	Zimmer	15,91	m ²
0.7	1	22	EG	Diele	10,28	m ²
0.8	1	22	EG	Bad	2,43	m ²
0.9	1	22	EG	Nebenraum	2,43	m ²
	1	22	EG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	1	22	EG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	1	22	EG	Keller	1,46	m ²
				Wohnfläche	94,28	m²
				Inklusive Keller	95,74	m²
0.7	2	24	EG	Küche	6,98	m ²
0.8	2	24	EG	Zimmer	13,53	m ²
0.9	2	24	EG	Zimmer	16,01	m ²
0.10	2	24	EG	Flur	5,14	m ²
0.11	2	24	EG	Bad	2,43	m ²
	2	24	EG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	2	24	EG	Keller	4,85	m ²
				Wohnfläche	45,44	m²
				Inklusive Keller	50,29	m²
0.1	3	24	EG	Zimmer	16,01	m ²
0.2	3	24	EG	Zimmer	13,58	m ²
0.3	3	24	EG	Küche	6,98	m ²
0.4	3	24	EG	Flur	5,14	m ²
0.5	3	24	EG	Bad	2,43	m ²
	3	24	EG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	3	24	EG	Keller	4,85	m ²
				Wohnfläche	45,49	m²
				Inklusive Keller	50,34	m²
0.1	4	26	EG	Zimmer	15,91	m ²
0.2	4	26	EG	Zimmer	13,77	m ²
0.3	4	26	EG	Bad	7,57	m ²
0.4	4	26	EG	Küche	7,57	m ²

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 2 von 5

0.5	4	26	EG	Zimmer	13,58	m ²
0.6	4	26	EG	Zimmer	16,01	m ²
0.7	4	26	EG	Flur	9,99	m ²
0.8	4	26	EG	Abstell.	2,43	m ²
0.9	4	26	EG	Bad	2,43	m ²
	4	26	EG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	4	26	EG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	4	26	EG	Keller	2,91	m ²
				Wohnfläche	91,94	m²
				Inklusive Keller	94,85	m²
0.6	5	22	1.OG	Küche	7,47	m ²
0.7	5	22	1.OG	Zimmer	13,39	m ²
0.8	5	22	1.OG	Zimmer	15,91	m ²
0.9	5	22	1.OG	Flur	5,04	m ²
0.10	5	22	1.OG	Bad	2,43	m ²
	5	22	1.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	5	22	1.OG	Keller	5,63	m ²
				Wohnfläche	46,85	m²
				Inklusive Keller	52,48	m²
0.1	6	22	1.OG	Zimmer	12,90	m ²
0.2	6	22	1.OG	Zimmer	16,68	m ²
0.3	6	22	1.OG	Küche	7,47	m ²
0.4	6	22	1.OG	Flur	4,95	m ²
0.5	6	22	1.OG	Bad	2,43	m ²
	6	22	1.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	6	22	1.OG	Keller	6,60	m ²
				Wohnfläche	47,05	m²
				Inklusive Keller	53,64	m²
0.6	7	24	1.OG	Küche	7,37	m ²
0.7	7	24	1.OG	Zimmer	13,58	m ²
0.8	7	24	1.OG	Zimmer	16,01	m ²
0.9	7	24	1.OG	Flur	5,14	m ²
0.10	7	24	1.OG	Bad	2,43	m ²
	7	24	1.OG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	7	24	1.OG	Keller	2,23	m ²
				Wohnfläche	45,87	m²
				Inklusive Keller	48,10	m²
0.1	8	24	1.OG	Zimmer	16,01	m ²
0.2	8	24	1.OG	Zimmer	13,58	m ²
0.3	8	24	1.OG	Küche	7,37	m ²
0.4	8	24	1.OG	Flur	4,95	m ²
0.5	8	24	1.OG	Bad	2,43	m ²
	8	24	1.OG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	8	24	1.OG	Keller	3,20	m ²
				Wohnfläche	45,68	m²
				Inklusive Keller	48,88	m²

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 3 von 5

0.6	9	26	1.OG	Küche	7,57	m ²
0.7	9	26	1.OG	Zimmer	13,58	m ²
0.8	9	26	1.OG	Zimmer	16,01	m ²
0.9	9	26	1.OG	Flur	4,95	m ²
0.10	9	26	1.OG	Bad	2,43	m ²
	9	26	1.OG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	9	26	1.OG	Keller	4,46	m ²
				Wohnfläche	45,87	m²
				Inklusive Keller	50,34	m²
0.1	10	26	1.OG	Zimmer	15,91	m ²
0.2	10	26	1.OG	Zimmer	13,77	m ²
0.3	10	26	1.OG	Küche	7,28	m ²
0.4	10	26	1.OG	Flur	4,95	m ²
0.5	10	26	1.OG	Bad	2,43	m ²
	10	26	1.OG	Balkon 0,5	1,35	m ²
	10	26	1.OG	Keller	1,46	m ²
				Wohnfläche	45,68	m²
				Inklusive Keller	47,13	m²
0.1	11	22	2.OG	Zimmer	12,90	m ²
0.2	11	22	2.OG	Zimmer	16,68	m ²
0.3	11	22	2.OG	Bad	6,98	m ²
0.4	11	22	2.OG	Küche	6,98	m ²
0.5	11	22	2.OG	Zimmer	13,39	m ²
0.6	11	22	2.OG	Zimmer	15,91	m ²
0.7	11	22	2.OG	Diele	10,77	m ²
0.8	11	22	2.OG	Nebenraum	2,13	m ²
0.9	11	22	2.OG	Bad	2,13	m ²
	11	22	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	11	22	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	11	22	2.OG	Keller	7,28	m ²
				Wohnfläche	93,12	m²
				Inklusive Keller	100,40	m²
0.1	12	24	2.OG	Zimmer	13,29	m ²
0.2	12	24	2.OG	Bad	7,37	m ²
0.3	12	24	2.OG	Küche	7,37	m ²
0.4	12	24	2.OG	Zimmer	13,58	m ²
0.5	12	24	2.OG	Zimmer	16,01	m ²
0.6	12	24	2.OG	Diele	10,28	m ²
0.7	12	24	2.OG	Bad	2,23	m ²
0.8	12	24	2.OG	Nebenraum	2,43	m ²
	12	24	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	12	24	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	12	24	2.OG	Keller	3,98	m ²
				Wohnfläche	77,79	m²
				Inklusive Keller	81,77	m²

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 4 von 5

0.6	13	26	2.OG	Küche	7,18	m ²
0.7	13	26	2.OG	Zimmer	13,39	m ²
0.8	13	26	2.OG	Zimmer	32,11	m ²
0.9	13	26	2.OG	Flur	4,75	m ²
0.10	13	26	2.OG	Bad	2,23	m ²
	13	26	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	13	26	2.OG	Keller	4,37	m ²
				Wohnfläche	62,27	m²
				Inklusive Keller	66,64	m²
0.1	14	26	2.OG	Zimmer	15,91	m ²
0.2	14	26	2.OG	Zimmer	13,77	m ²
0.3	14	26	2.OG	Küche	7,08	m ²
0.4	14	26	2.OG	Flur	4,75	m ²
0.5	14	26	2.OG	Bad	2,23	m ²
	14	26	2.OG	Balkon 0,5	2,62	m ²
	14	26	2.OG	Keller	3,10	m ²
				Wohnfläche	46,37	m²
				Inklusive Keller	49,47	m²
0.1	15	22	Dach	Zimmer	20,08	m ²
0.2	15	22	Dach	Bad	7,18	m ²
0.3	15	22	Dach	Küche	5,92	m ²
0.4	15	22	Dach	Bad	2,72	m ²
0.5	15	22	Dach	Flur	13,29	m ²
0.6	15	22	Dach	Zimmer	11,25	m ²
0.7	15	22	Dach	Zimmer	13,00	m ²
0.8	15	22	Dach	Bad	1,36	m ²
	15	22	Dach	Spitzboden Sondernutzungsrecht		
	15	22	Dach	Keller	7,86	m ²
				Wohnfläche	74,79	m²
				Inklusive Keller	82,64	m²
0.6	16	24	Dach	Küche	8,15	m ²
0.7	16	24	Dach	Zimmer	9,43	m ²
0.8	16	24	Dach	Zimmer	8,63	m ²
0.9	16	24	Dach	Flur	7,37	m ²
0.10	16	24	Dach	Bad	4,17	m ²
	16	24	Dach	Keller	10,67	m ²
				Wohnfläche	37,75	m²
				Inklusive Keller	48,42	m²
0.1	17	24	Dach	Zimmer	12,68	m ²
0.2	17	24	Dach	Zimmer	12,71	m ²
0.3	17	24	Dach	Küche	5,72	m ²
0.4	17	24	Dach	Flur	4,95	m ²
0.5	17	24	Dach	Bad	2,43	m ²
	17	24	Dach	Keller	4,85	m ²

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 5 von 5

				Wohnfläche	38,48	m²
				Inklusive Keller	43,33	m²
0.6	18	26	Dach	Küche	6,03	m ²
0.7	18	26	Dach	Zimmer	12,13	m ²
0.8	18	26	Dach	Zimmer	12,16	m ²
0.9	18	26	Dach	Flur	5,34	m ²
0.10	18	26	Dach	Bad	1,55	m ²
	18	26	Dach	Keller	3,20	m ²
				Wohnfläche	37,21	m²
				Inklusive Keller	40,41	m²
0.1	19	26	Dach	Zimmer	12,79	m ²
0.2	19	26	Dach	Zimmer	11,32	m ²
0.3	19	26	Dach	Küche	5,88	m ²
0.4	19	26	Dach	Flur	4,95	m ²
0.5	19	26	Dach	Bad	2,43	m ²
	19	26	Dach	Keller	2,13	m ²
				Wohnfläche	37,36	m²
				Inklusive Keller	39,50	m²
				Gesamt WF alle Wohneinheiten	1059,29	m²
				Inklusive Keller	1144,36	m²
Garagen,	einzelne Grundbuchblätter					
Garage G1					14,30	m²
Garage G2					14,43	m²
Garage G3					13,75	m²
Garage G4					14,53	m²
Garage G5					13,89	m²
Garage G6					13,40	m²

Mit CamScanner gescannt

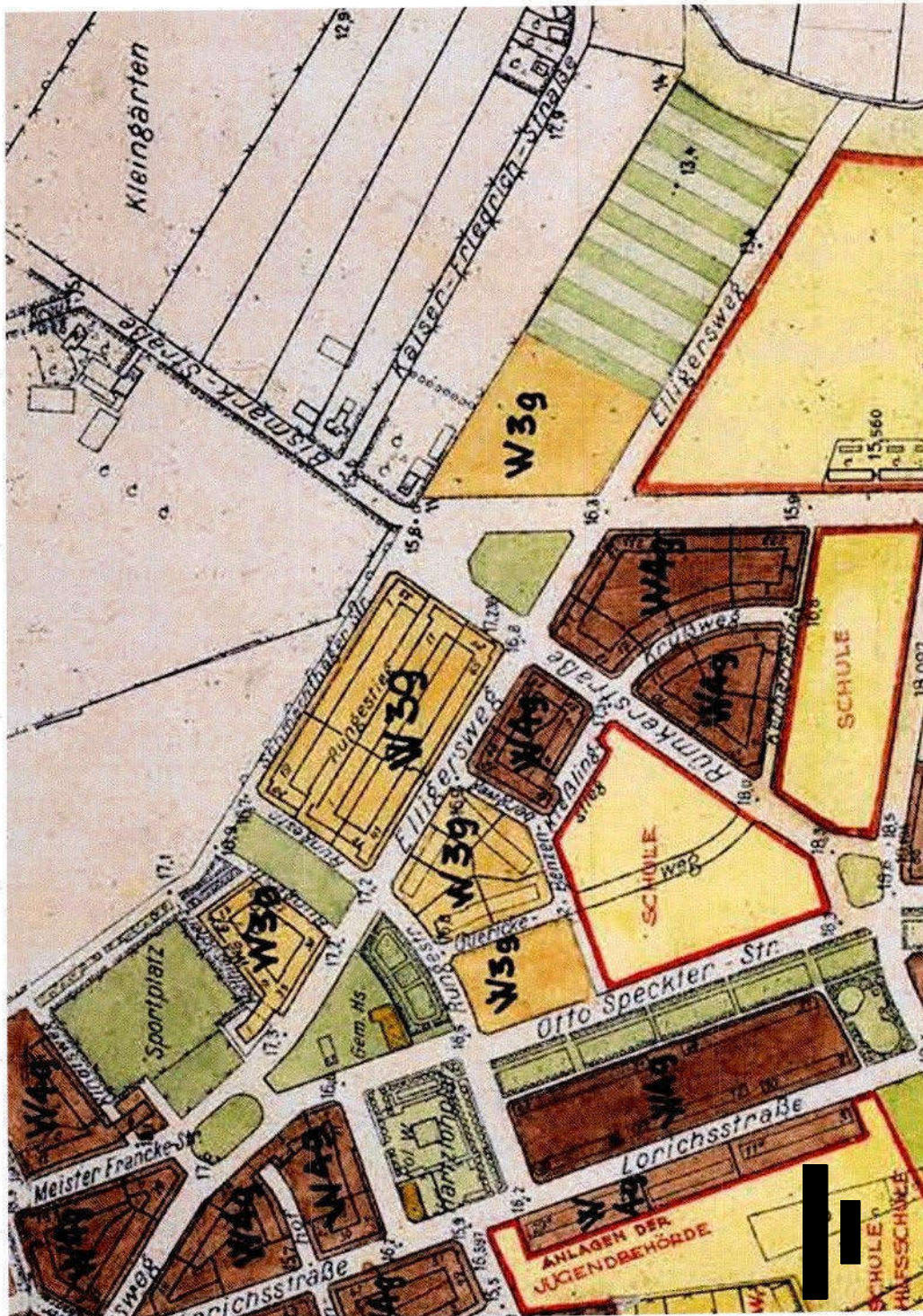
Anlage 8: Baustufenplan

Seite 1 von 2



Anlage 8: Baustufenplan

Seite 2 von 2



Anlage 9: Erhaltungssatzungen etc.

Seite 1 von 3

481

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 26	D I E N S T A G, D E N 2 9. J U L I	2025
Tag	Inhalt	Seite
16. 7. 2025	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord (Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord“) 2130-1-3	481
16. 7. 2025	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Süd (Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“) 2130-1-3	484
16. 7. 2025	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Winterhude (Soziale Erhaltungsverordnung „Jarrestadt“) 2130-1-3	486
23. 7. 2025	Gesetz zur Umsetzung der strukturellen Kreditaufnahmemöglichkeit nach Artikel 109 Absatz 3 Satz 7 des Grundgesetzes 100-1, 63-1	488
23. 7. 2025	Gesetz zum Vertrag über die Errichtung, den Betrieb und die Weiterentwicklung des Nationalen Once-Only-Technical-Systems (NOOTS) – Vertrag zur Ausführung von Artikel 91c Absatz 1, Absatz 2 GG – NOOTS-Staatsvertrag neu: 206-3	489
23. 7. 2025	Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur – Anstalt des öffentlichen Rechts 642-2	494
23. 7. 2025	Achtzehntes Gesetz zur Änderung des Entschädigungsgesetzes 2010-5	495

Angaben unter dem Vorschichtzettel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord
(Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord“)
Vom 16. Juli 2025

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 1 Absatz 1, § 4 und § 6 Absatz 1 Nummer 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

Anlage 9: Erhaltungssatzungen etc.

Seite 2 von 3

482

Dienstag, den 29. Juli 2025

HmbGVBl. Nr. 26

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer roten Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung festgesetzt. In dem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), in der jeweils geltenden Fassung bedarf.

(2) Das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung wird wie folgt begrenzt:

Saarlandstraße Richtung Norden (Flurstück 2646), nach Osten abknickend auf Hellbrookstraße (Flurstück 5661), weiter Richtung Osten über Barmbeker Stichkanal (Flurstück 6085), weiter Richtung Osten über Hellbrookstraße (Flurstück 509), nach Norden abknickend auf Rübenkamp (Flurstück 5963), über Alte Wöhr (Flurstück 7174), weiter Richtung Norden über Rübenkamp (6202), nach Nordosten abknickend über Lauensteinstraße (Flurstück 2388), weiter über Hartzloh (Flurstück 2387), auf Fuhlsbüttler Straße abknickend nach Norden (Flurstück 7292), nach Nordwesten abknickend über die südöstliche und weiter südwestliche Grenze des Flurstücks 5645, weiter auf südwestlicher und dann nordwestlicher Grenze des Flurstücks 3744, weiter nördlich auf den rückwärtigen Flurstücksgrenzen von Fuhlsbüttler Straße Hausnummern 419 bis 429 (Flurstücke 5647, 5649 und 5651), nach Osten abknickend auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5651 und die südliche Grenze des Flurstücks 7181, weiter auf die Fuhlsbüttler Straße und nach Süden abknickend (Flurstück 7292), abknickend nach Osten auf Meister-Bertram-Straße (Flurstück 1), abknickend Richtung Süden auf Meister-Francke-Straße (Flurstück 3826), nach Südosten abgehend und weiter auf der Nordostgrenze der Schmachthäger Straße (Flurstück 4568), über Rümkerstraße (Flurstück 4574) und über Steilshooper Straße (Flurstück 5940), abknickend dem Grenzverlauf des Flurstücks 6075 entlang der Steilshooper Straße nach Nordosten folgend, dann weiter südöstlich auf der Richeystraße entlang der nordöstlichen Grenze (Flurstücke 6076, 6500, 6501, 6502, 6503, 5156 und 5528), südlich abknickend auf die Ostgrenze des Flurstücks 5528, weiter Richtung Süden, über Ostgrenze des Flurstücks 5432, nach Nordwesten abknickend auf Elligersweg (Flurstück 4811), nach Südwesten abknickend auf südöstliche Grenze des Flurstücks 6271 über südliche Grenze des Flurstücks 6263, weiter über südliche und

westliche Grenze des Flurstücks 6262, nach Westen abknickend auf südlicher Grenze des Flurstücks 4811, weiter auf südlicher Grenze des Flurstücks 6268, nach Süden abknickend auf östliche und südliche Grenze des Flurstücks 5907, dann nach Süden abknickend auf östliche und weiter auf südliche Grenze des Flurstücks 6266, auf Steilshooper Straße (Flurstück 5940) nach Süden abknickend, dann nach Osten abknickend auf Langenfort (Flurstück 5099), weiter nach Süden auf Ivensweg (Flurstück 5100), dann nach Westen abknickend auf Wittenkamp (Flurstück 5101), nach Süden abknickend auf Steilshooper Straße (Flurstück 5940), dann nach Osten auf Schlicksweg (Flurstück 3392), nach Norden abknickend auf Dieselstraße (Flurstück 6292), dann nach Osten auf Midden-dorfstraße (Flurstück 3410), weiter Richtung Süden über östliche Grenzen der Flurstücke 4336, 4480, 6910, 6911, 6912, 4442, 4337, 5308, 4397 und 4396, weiter über Grenzbachstraße Grenze des Flurstücks 2642, auf nördliche Grenze des Flurstücks 5631, weiter Richtung Südost über nordöstliche Grenze des Flurstücks 5674, südwestlich abknickend auf Bramfelder Straße (Flurstück 5938), nach Südosten abknickend auf Habichtstraße (Flurstück 6687), weiter Richtung Südosten auf Nordschleswiger Straße (Flurstück 4169), nach Südwesten abknickend auf die Osterbek (Flurstück 280), und weiter entlang des Osterbekkanals (Flurstück 280), unter Krausestraßenbrücke nach Westen weiterführend, weiter auf Osterbekkanal (Flurstück 274) unter Bramfelder Brücke, Maurienbrücke und Hufnerstraßenbrücke, abknickend Richtung Norden auf Barmbeker Stichkanal (Flurstück 6085), nach Westen abknickend auf Wiesendamm (Flurstück 526), nach Norden abknickend auf Saarlandstraße (Flurstück 2646) der Gemarkung Barmbek.

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungs-, Zustimmungs- und Erlaubnispflichten

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 16. Juli 2025.

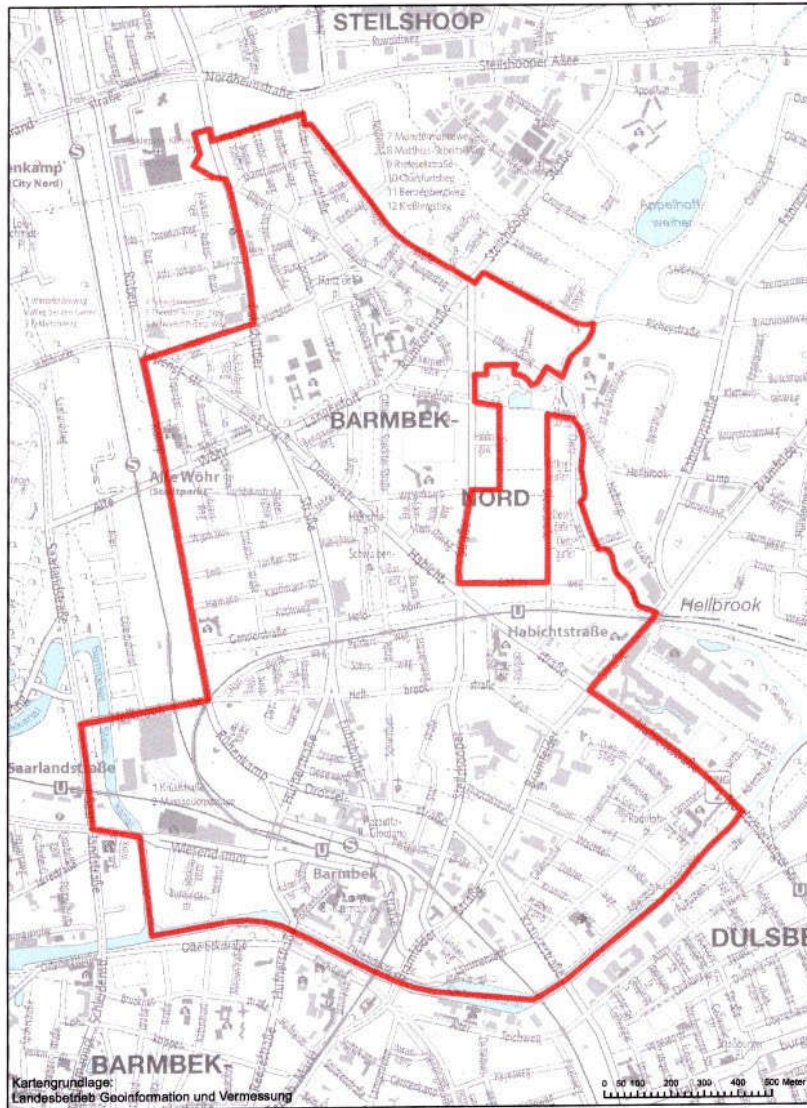
Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Anlage 9: Erhaltungssatzungen etc.

Seite 3 von 3

Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung "Barmbek-Nord"

Bezirk Hamburg-Nord
Lageplan M. 1:12.500



Anlage 10: Vorkaufsrechtverordnung

Seite 1 von 3

17.12.25, 18:02 Hamburg - BarmbNVorkRV HA | Landesnorm Hamburg | Gesamtausgabe | Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrec...

juris-Abkürzung:	BarmbNVorkRV HA
Ausfertigungsdatum:	10.10.2023
Gültig ab:	18.10.2023
Gültig bis:	31.12.2025
Dokumenttyp:	Verordnung
Quelle:	
Fundstelle:	HmbGVBl. 2023, 326
Gliederungs-Nr:	2130-14

**Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord
(Vorkaufsrechtsverordnung Barmbek-Nord)
Vom 10. Oktober 2023**

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 18.10.2023 bis 31.12.2025

zur Einzelansicht Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord (Vorkaufsrechtsverordnung Barmbek-Nord) vom 10. Oktober 2023

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
<u>Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord (Vorkaufsrechtsverordnung Barmbek-Nord) vom 10. Oktober 2023</u>	<u>18.10.2023 bis 31.12.2025</u>
<u>Eingangsformel</u>	<u>18.10.2023 bis 31.12.2025</u>
<u>§ 1</u>	<u>18.10.2023 bis 31.12.2025</u>
<u>§ 2</u>	<u>18.10.2023 bis 31.12.2025</u>
<u>Anlage</u>	<u>18.10.2023 bis 31.12.2025</u>

Auf Grund von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 4 Satz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), wird verordnet:

zur Einzelansicht Eingangsformel

§ 1

In dem in der Anlage rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Dieser Bereich wird wie folgt begrenzt:

Saarlandstraße ab dem Wiesendamm Richtung Norden (Flurstück 2646), nach Osten abknickend auf die Hellbrookstraße (Flurstück 5661), weiter Richtung Osten über den Barmbeker Stichkanal (Flurstück 3239) und über die Hellbrookstraße (Flurstück

<https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BarmbNVorkRVHApAnlage>

1/4

Anlage 10: Vorkaufsrechtverordnung

Seite 2 von 3

17.12.25, 18:02 Hamburg - BarmbNVorkRV HA | Landesnorm Hamburg | Gesamtausgabe | Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrec...

509), nach Norden abknickend auf die Straße Rübenkamp (Flurstück 5963), über die Straße Alte Wöhr (Flurstück 7174), weiter Richtung Norden über die Straße Rübenkamp (Flurstück 6202), nach Nordosten abknickend über die Lauensteinstraße (Flurstück 2388), weiter nach Nordosten über die Straße Hartzloh (Flurstück 2387), auf die Fuhlsbüttler Straße abknickend nach Norden (Flurstück 6206), nach Nordwesten abknickend über das Flurstück 6171, der Grenze des Flurstücks 6189 nordwestlich und abknickend nordöstlich folgend, weiter nördlich auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 5647, 5649 und 5651 (Fuhlsbüttler Straße 419 bis 429), nach Osten abknickend auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 5651 und 5650, weiter auf die Fuhlsbüttler Straße und nach Süden abknickend (Flurstück 6206), abknickend nach Nordosten auf die Meister-Bertram-Straße (Flurstück 1), über die Meister-Franke-Straße, abknickend Richtung Süden auf die Ostgrenze der Meister-Franke-Straße (Flurstück 3826), weiter auf der Nordostgrenze der Schmachthäger Straße (Flurstück 4568), über die Rümkerstraße (Flurstück 4574) und über die Steilshooper Straße (Flurstück 5940), abknickend dem Grenzverlauf des Flurstücks 6075 entlang der Steilshooper Straße nach Nordosten folgend, entlang der nordöstlichen Grenze (Flurstücke 6076, 6500, 6501, 6502, 6503, 5156 und 5528), südlich abknickend auf die Ostgrenze des Flurstücks 5528, weiter Richtung Südwesten, über die Ostgrenze des Flurstücks 5432, weiter über den Elligersweg (Flurstück 4811), weiter Richtung Süden und Südosten auf der Ostgrenze des Flurstücks 5708, weiter Richtung Südosten über die Middendorfstraße (Flurstück 3410), weiter Richtung Süden über die östlichen Grenzen der Flurstücke 4336, 4480, 6910, 6911, 6912, 4442, 4337, 5308, 4397 und 4396, weiter über die Grenzbachstraße (Flurstück 2642), auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5631, weiter Richtung Südosten über die nordöstliche Grenze des Flurstücks 5674, südwestlich abknickend auf die Bramfelder Straße (Flurstück 5938), nach Südosten abknickend auf die Habichtstraße (Flurstück 6687), weiter Richtung Südosten auf die Nordschleswiger Straße (Flurstück 4169), weiter Richtung Südwesten auf dem Osterbekkanal (Flurstück 280), und entlang des Osterbekkanals (Flurstück 280), unter der Krausestraßenbrücke nach Westen weiterführend, weiter auf dem Osterbekkanal (Flurstück 274) unter der Bramfelder Straßenbrücke und der Hufnerstraßenbrücke, abknickend Richtung Norden auf dem Barmbeker Stichkanal (Flurstück 6085), nach Westen abknickend auf den Wiesendamm (Flurstück 526), nach Norden abknickend auf die Saarlandstraße (Flurstück 2646 der Gemarkung Barmbek).

[zur Einzelsicht § 1](#)

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

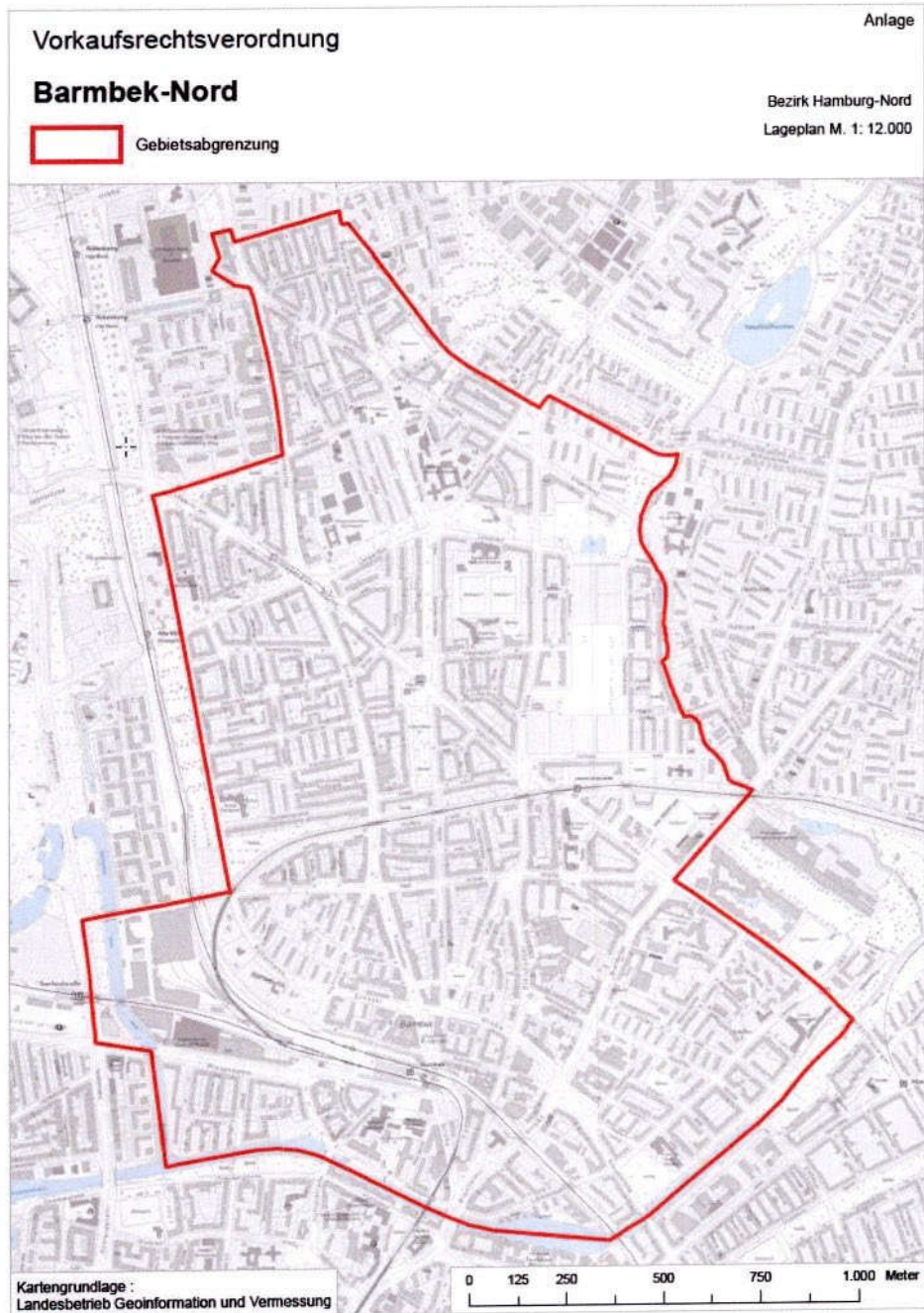
[zur Einzelsicht § 2](#)

Anlage

Anlage 10: Vorkaufsrechtverordnung

Seite 3 von 3

17.12.25, 18:02 Hamburg - BarmbNVorkRV HA | Landesnorm Hamburg | Gesamtausgabe | Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrec...



[zur Einzelansicht](#)

<https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BarmbNVorkRVHApAnlage>

3/4