

BAUGUTACHTER **STEINBACH**

Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Was ist mein Haus in Hamburg wert? Verkehrswert bei Erbschaft, Scheidung und Verkauf

Warum Online-Rechner und Maklerschätzung in Hamburg oft daneben liegen, welche Bewertung Sie für welchen Anlass brauchen und was das Finanzamt anerkennt.

- ✓ Die 6 häufigsten Irrtümer beim Immobilienwert
- ✓ Bodenrichtwert, Erbbaurecht, Lage: was in Hamburg zählt
- ✓ Wertermittlung oder Verkehrswertgutachten?
- ✓ Checkliste: Unterlagen für die Bewertung

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

In Hamburg macht der Boden den Unterschied, nicht das Haus.

In kaum einer deutschen Stadt liegen die Bodenrichtwerte so weit auseinander wie in Hamburg: wenige hundert Euro je Quadratmeter am Stadtrand, mehrere tausend an Alster und Elbe. Das Gebäude darauf ist oft der kleinere Teil des Werts.

Deshalb liegen Online-Rechner und pauschale Schätzungen hier besonders häufig daneben. Sie kennen weder den Bodenrichtwert Ihrer Zone, noch das Erbbaurecht, die Lage im Überschwemmungsgebiet, den Sanierungsstau oder die Frage, ob der Dachausbau genehmigt ist.

Dieser Ratgeber erklärt, wie der Verkehrswert nach § 194 BauGB zustande kommt, welche Hamburger Besonderheiten den Wert bestimmen und welche Art von Bewertung Sie für Erbschaft, Scheidung, Verkauf oder das Finanzamt wirklich brauchen.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Bodenwert

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Hamburg für Ihre Zone, angepasst an Größe, Zuschnitt und Nutzung des Grundstücks.

Gebäude

Baujahr, Zustand, Modernisierungen, Restnutzungsdauer, Baumängel und Schadstoffe. Hier zählt die Begehung, nicht das Exposé.

Rechte und Lasten

Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauch, Wegerechte, Baulasten, Denkmalschutz. In Hamburg häufiger als anderswo.

Markt

Kaufpreissammlung, Marktanpassung, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren aus dem Hamburger Grundstücksmarktbericht.

Sie wollen wissen, was Ihr Haus wert ist?
Nennen Sie mir Anlass und Adresse, ich sage Ihnen, welche Bewertung passt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WAS DEN WERT IN HAMBURG WIRKLICH BESTIMMT

1



„Der Online-Rechner sagt 850.000 Euro."

WAS DAHINTERSTECKT

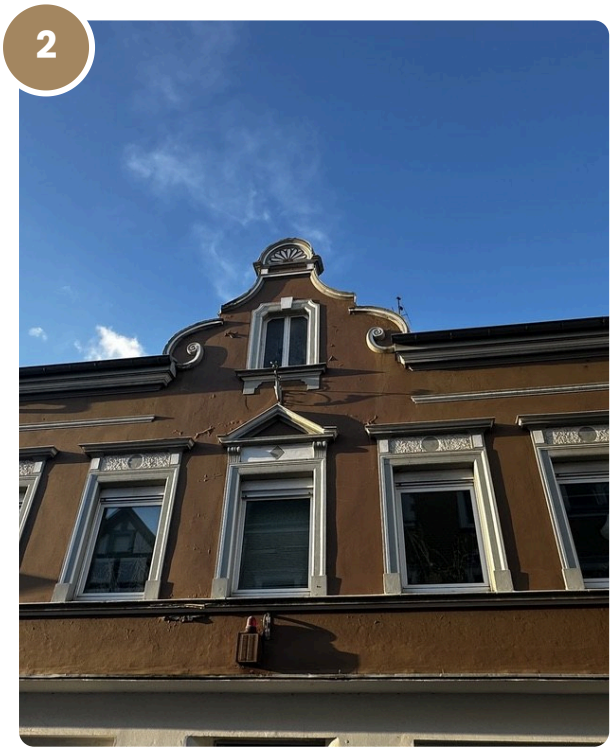
Online-Rechner arbeiten mit Angebotspreisen aus Portalen und Durchschnittswerten je Postleitzahl. Sie kennen weder den Zustand noch das Grundstück und schon gar nicht Erbbaurecht oder Baulasten.

WORAUF ES ANKOMMT

Angebotspreise sind keine Kaufpreise. Der Verkehrswert leitet sich aus tatsächlich gezahlten Preisen der Kaufpreissammlung ab, die nur dem Gutachterausschuss vorliegt.

Worauf es ankommt: In Hamburg weichen Angebots- und Kaufpreise je nach Lage deutlich voneinander ab. Eine Bewertung, die auf Angeboten beruht, ist eine Hoffnung, kein Wert.

2



„Das Nachbarhaus ging für 1,2 Millionen weg."

WAS DAHINTERSTECKT

Zwei Häuser in derselben Straße können völlig unterschiedlich bewertet sein: Grundstücksgröße, Erbbaurecht, Sanierungszustand, Dachausbau mit oder ohne Genehmigung, Lage zur Straße.

WORAUF ES ANKOMMT

Vergleichspreise müssen vergleichbar sein. Der Gutachter passt sie an Unterschiede an oder arbeitet mit dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren, wenn es keine echten Vergleiche gibt.

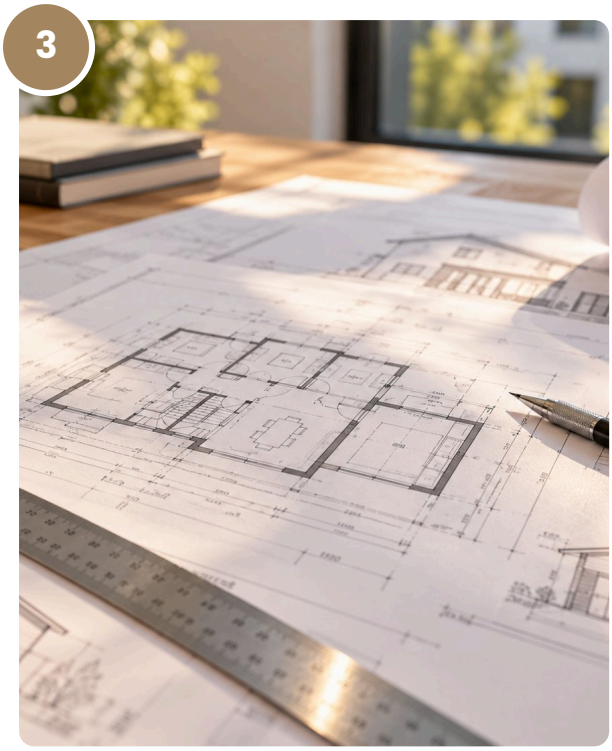
Worauf es ankommt: Gerade in gewachsenen Hamburger Stadtteilen mit Gründerzeit, Nachkriegsbau und Neubau nebeneinander führt der Blick aufs Nachbarhaus in die Irre.

Online-Wert bekommen und skeptisch?
Ich sage Ihnen, ob die Zahl realistisch ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



„Erbbaurecht spielt für den Wert keine Rolle.“

WAS DAHINTERSTECKT

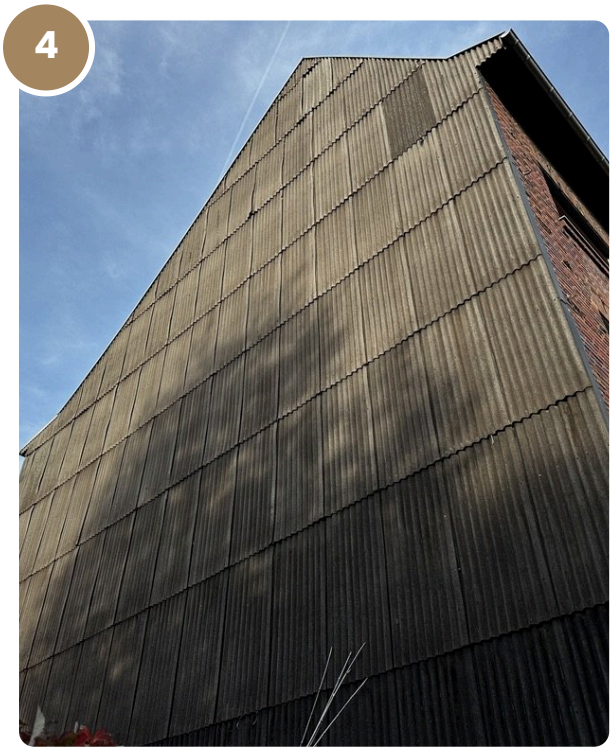
Hamburg hat besonders viele Grundstücke im Erbbaurecht, von der Stadt, von Kirchen und Stiftungen. Beim Erbbaurecht gehört Ihnen das Haus, nicht der Boden. Erbbauzins, Restlaufzeit und Heimfallregelung bestimmen den Wert erheblich.

WORAUF ES ANKOMMT

Ein Erbbaurecht mit 25 Jahren Restlaufzeit und hohem Zins ist deutlich weniger wert als Volleigentum. Bei der Bewertung wird das nach ImmoWertV gesondert berücksichtigt.

Worauf es ankommt: Lesen Sie den Erbbaurechtsvertrag vor der Bewertung. Verlängerungs- und Anpassungsklauseln entscheiden mit über den Wert und die Verkäuflichkeit.

4



„Das Haus ist in gutem Zustand, wir haben es gepflegt.“

WAS DAHINTERSTECKT

Gepflegt heißt nicht modernisiert. Ein Haus von 1965 mit originaler Elektrik, Heizung von 1998, Einfachverglasung im Keller und Asbestplatten am Giebel hat einen hohen Sanierungsstau, auch wenn alles sauber ist.

WORAUF ES ANKOMMT

Der Gutachter erfasst Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer nach den Vorgaben der ImmoWertV und zieht notwendige Instandsetzungen als besondere objektspezifische Merkmale ab.

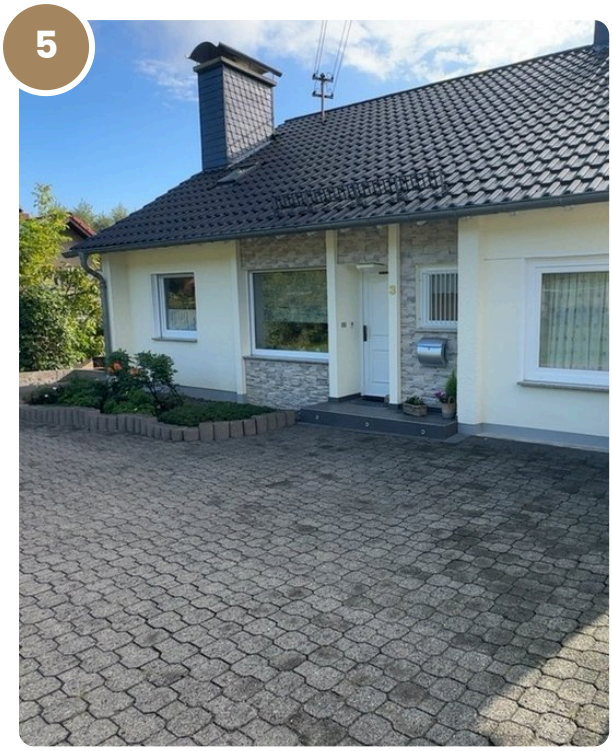
Worauf es ankommt: Käufer rechnen den Sanierungsstau ab, das Finanzamt rechnet ihn nach pauschalen Verfahren oft nicht. Genau hier lohnt sich ein Gutachten bei Erbschaft und Schenkung.

Haus im Erbbaurecht?
Ich berücksichtige Vertrag, Laufzeit und Zins korrekt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



„Für das Finanzamt reicht die Maklereinschätzung."

WAS DAHINTERSTECKT

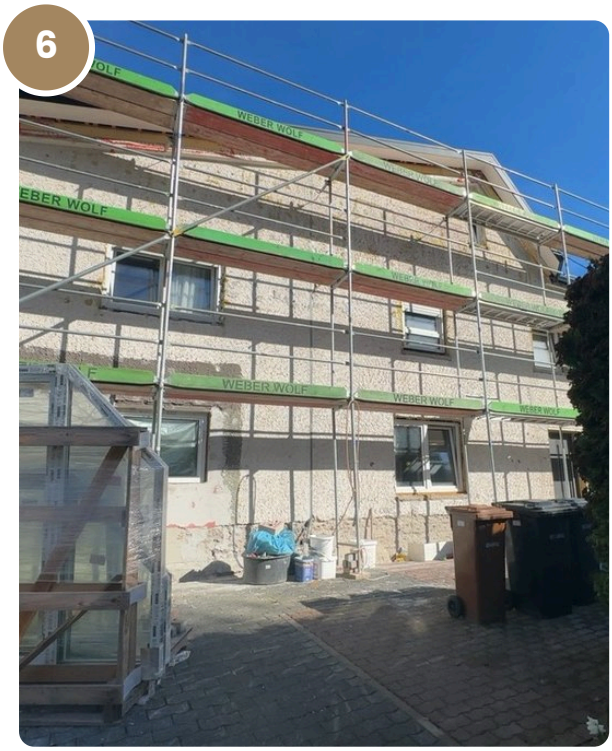
Bei Erbschaft und Schenkung bewertet das Finanzamt zunächst nach dem Bewertungsgesetz, typisierend und oft zu hoch. Einen niedrigeren Wert können Sie nach § 198 BewG nachweisen, aber nur mit einem Gutachten, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

WORAUF ES ANKOMMT

Das Gesetz stellt Anforderungen an die Person des Gutachters und an das Gutachten. Eine Maklerschätzung oder ein Kurzgutachten wird regelmäßig nicht anerkannt.

Worauf es ankommt: Klären Sie vor der Beauftragung, ob das Gutachten für das Finanzamt bestimmt ist. Ich sage Ihnen offen, welche Form für Ihren Zweck geeignet ist und wo die Grenzen liegen.

6



„Ein Gutachten ist nur etwas für den Streitfall."

WAS DAHINTERSTECKT

Die meisten Bewertungen, die ich erstelle, dienen nicht dem Streit, sondern der Entscheidung: verkaufen oder behalten, Geschwister auszahlen, den Partner übernehmen lassen, das Haus auf die Kinder übertragen.

WORAUF ES ANKOMMT

Eine neutrale Zahl nimmt die Emotion aus dem Gespräch. In Erbengemeinschaften und bei Scheidungen ist das oft mehr wert als das Gutachten kostet.

Worauf es ankommt: Je früher die Bewertung vorliegt, desto weniger wird gestritten. Ein gemeinsam beauftragtes Gutachten akzeptieren in der Regel beide Seiten.

Gutachten für das Finanzamt?
Ich kläre vorab, was anerkannt wird.

Jetzt anfragen →

040 80812286

DIE DREI VERFAHREN

So wird der Verkehrswert nach ImmoWertV ermittelt

Vergleichswert

Für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Grundstücke. Grundlage sind tatsächliche Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg.

Ertragswert

Für Mehrfamilienhäuser, vermietete Objekte und Gewerbe. Entscheidend sind nachhaltige Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz.

Sachwert

Für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Bodenwert plus Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung, angepasst mit dem Sachwertfaktor.

Welche Bewertung für welchen Anlass

ANLASS	GEEIGNET	WARUM
Verkauf oder Kauf	Wertermittlung (Kurzgutachten)	Realistischer Preis, Verhandlungsargumente, schnell verfügbar
Erbschaft, Schenkung, Finanzamt	Verkehrswertgutachten	Nachweis eines niedrigeren Werts nach § 198 BewG, formale Anforderungen
Scheidung, Zugewinn, Erbengemeinschaft	Verkehrswertgutachten	Neutrale, nachvollziehbare Grundlage, die beide Seiten akzeptieren
Gericht, Teilungsversteigerung	Verkehrswertgutachten	Vollständige Herleitung nach § 194 BauGB und ImmoWertV
Vermietete Immobilie, Finanzierung	Ertragswertgutachten	Bank und Käufer rechnen mit dem Ertrag
Steuerliche Abschreibung	**Restnutzungsdauergutachten**	**Kürzere Nutzungsdauer, höhere AfA (§ 7 Abs. 4 EStG)**

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZU FINANZAMT UND STEUER

Bei Erbschaft und Schenkung setzt das Finanzamt den Wert zunächst nach dem Bewertungsgesetz fest. Liegt der Verkehrswert darunter, kann er nach § 198 BewG durch ein Gutachten nachgewiesen werden. Maßgeblich ist der Wert am Todestag bzw. am Tag der Schenkung.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche oder steuerliche Beratung.

Welche Bewertung brauchen Sie?
Nennen Sie mir den Anlass, ich empfehle den passenden Weg.

Jetzt anfragen →

040 80812286



HAMBURGER BESONDERHEITEN

Was in Hamburg den Wert bewegt

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Hamburg veröffentlicht sie jährlich zum 1. Januar, abrufbar im Geoportal und über BORIS. Die Zone, nicht die Straße, entscheidet. Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl werden angepasst.

Erbbaurecht

Besonders häufig in Hamburg. Erbbauzins, Restlaufzeit, Anpassungsklauseln und Heimfall werden nach ImmoWertV bewertet. Kurze Restlaufzeiten drücken den Wert spürbar.

Überschwemmungsgebiete und Marsch

Lage in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, hoher Grundwasserstand und Baugrund beeinflussen Versicherbarkeit, Nutzbarkeit des Kellers und damit den Wert.

Denkmalschutz und Milieuschutz

Denkmalgeschützte Häuser und Lagen in sozialen Erhaltungsverordnungen haben Auflagen bei Umbau und Vermietung. Das wirkt sich auf Ertrag und Käuferkreis aus.

Genehmigungslage

Dachausbauten, Souterrainwohnungen und Anbauten ohne Genehmigung sind in Hamburger Altbauten häufig. Nicht genehmigte Flächen zählen nicht wie genehmigte.

Mietenspiegel und Vermietung

Für Mehrfamilienhäuser und vermietete Wohnungen gilt der Hamburger Mietenspiegel als Maßstab für die nachhaltige Miete. Alte Mietverträge mit niedriger Miete senken den Ertragswert.

Diese Hinweise sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen und ersetzen keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.

Lage, Erbbaurecht, Denkmalschutz?
Ich ordne die Hamburger Besonderheiten für Ihr Objekt ein.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Unterlagen für die Bewertung

Je vollständiger die Unterlagen, desto schneller und günstiger die Bewertung. Fehlende Unterlagen beschaffe ich auf Wunsch, etwa beim Bezirksamt oder Grundbuchamt.

Grundstück

- [ ] Aktueller Grundbuchauszug mit Abteilung II
- [ ] Flurkarte oder Lageplan
- [ ] Erbbaurechtsvertrag (falls vorhanden)
- [ ] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gebäude

- [ ] Baugenehmigung und genehmigte Pläne
- [ ] Wohn- und Nutzflächenberechnung
- [ ] Energieausweis
- [ ] Nachweise über Modernisierungen mit Jahr

Bei Vermietung und WEG

- [ ] Mietverträge und aktuelle Mietaufstellung
- [ ] Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- [ ] Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- [ ] Wirtschaftsplan, Rücklage, Beschlüsse zu Sanierungen

Anlass

- [ ] Stichtag (Todestag, Schenkung, Trennung)
- [ ] Schreiben des Finanzamts oder Gerichts
- [ ] Frühere Gutachten oder Kaufverträge
- [ ] Besondere Rechte: Wohnrecht, Nießbrauch, Wegerecht

Sie haben nicht alles zur Hand?
Schicken Sie, was Sie haben. Den Rest besorge ich.

Unterlagen senden →

Lieber kurz telefonieren?
Ich sage Ihnen in fünf Minuten, welche Bewertung Sie brauchen.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Wert, den alle Beteiligten akzeptieren.



Ich bewerte Häuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen nach § 194 BauGB und ImmoWertV, mit Ortstermin, amtlichen Daten des Gutachterausschusses und vollständiger Herleitung. Sie erhalten ein Gutachten, das Erben, Ex-Partner, Käufer, Bank und Finanzamt nachvollziehen können.

1. **Kurzes Vorgespräch**
   Anlass, Objekt, Stichtag. Ich sage Ihnen, welche Art von Gutachten passt und was es kostet. Festpreis.

2. **Ortstermin und Unterlagen**
   Begehung innen und außen, Aufmaß bei Bedarf, Zustand und Modernisierungsgrad, Einsicht in Bauakte und Grundbuch.

3. **Schriftliches Gutachten**
   Nachvollziehbare Herleitung, Fotodokumentation, Erläuterung des Ergebnisses. Auf Wunsch Besprechung mit allen Beteiligten.

Klarheit über den Wert, bevor entschieden wird.

Wertermittlung in Hamburg und Norddeutschland ab 999 €, Verkehrswertgutachten ab 1.650 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Festpreis anfragen → | **Anrufen: 040 80812286**

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** § 194 BauGB; Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen; §§ 157, 177 ff., 198 BewG; § 7 Abs. 4 EStG; Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg; Hamburger Mietenspiegel; Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.