



BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7, 22767 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Altona-Nordwest Blatt 3295	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II.....	4
3.2.	Liegenschaftskataster	4
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	6
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Bauplanerische Ausweisung.....	7
3.6.	Denkmalschutz	8
3.7.	Energieausweis	8
3.8.	Nutzungsverhältnisse	9
4.	Beschreibung	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.2.	Beschreibung der Gebäude	10
4.3.	Beschreibung der Wohnungen	12
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	19
5.	Beurteilung.....	19
5.1.	Größe	19
5.2.	Grundrissgestaltung.....	20
5.3.	Belichtung	20
5.4.	Ausstattung.....	20
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	20
5.6.	Lage	21
6.	Bewertung	22
6.1.	Bodenwert	22
6.2.	Ertragswert	24
6.3.	Marktlage.....	25
7.	Verkehrswert.....	27
8.	Wertminderung durch den Nießbrauch.....	28
9.	Anmerkungen	34

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	323 K 25/23
Objekt:	Grundstück mit Mehrfamilienhäusern mit Vorderhaus und Hinterhofbebauung
Straße:	Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7
PLZ/Ort:	22767 Hamburg
Stadtteil:	Altona-Altstadt
Amtsgericht:	Hamburg-Altona
Grundbuch:	von Altona-Nordwest Blatt 3295
Gemarkung:	Altona-Nordwest
Flurstück:	491
Grundstücksgröße:	510 m²
Wertermittlungssichtag:	25. Januar 2024
Wohnfläche:	ca. 630,90 m²
Baujahr:	um 1875
Bodenwert:	€ 1.739.100,00
Verkehrswert:	€ 1.770.000,00
Verkehrswert pro m² Wohnfläche	€ 2.806,00 / m²
Wertminderung durch Nießbrauch	€ 484.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 26.10.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **323 K 25/23** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Mehrfamilienhäuser zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks, von Teilen der Gebäude und von sechs Wohnungen habe ich vorgenommen am 25.01.2024 in Anwesenheit von

- der Schuldnerin, im Grundbuch Abteilung 1 Nr. 4.1
- den Mietparteien der Wohnungen
- dem Geschäftsführer der Hausverwaltung
- meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 07.08.2023
- Grundbuchauszug vom 19.09.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 15.12.2023
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 14.12.2023
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 28.12.2023
- Bebauungsplan Altona-Altstadt 11 vom 26.01.1984
- Energieausweis vom 12.08.2008
- Grundrisse aus den Akten der Hausverwaltung
- Mieterliste von der Hausverwaltung



3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Altona-Nordwest Blatt 3295

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Grundstück Gemarkung Altona-Nordwest, Flurstück 491, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7, **Grundstücksgröße 510 m²**.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

5. Nießbrauch für _____ geboren _____ 1943; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 21.12.2022 – UNr. 1146/2022 - Notar Dr. Maximilian Sponagel in Reinbek (ON 68) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 6; eingetragen am 08.02.2023.
6. Befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für _____ geboren _____ 1973, gemäß Bewilligung vom 21.12.2022 -UNr. 1146/2022- Notar Dr. Maximilian Sponagel in Reinbek (ON 68) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 5; eingetragen am 08.02.2023.

Der Einfluss des hier eingetragenen Nießbrauchs wird unter Punkt 8. Wertminderung durch den Nießbrauch gesondert betrachtet.

3.2. **Liegenschaftskataster**

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 491, Gemarkung Altona-Nordwest Bezirk Altona

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7

Fläche: 510 m²

Tatsächliche Nutzung: 510 m² Wohnbaufläche (geschlossen)



Hinweise zum Flurstück:	Baudenkmal „16884“ Ausführende Stelle: Kulturbehörde – Denkmalschutzamt
	Baudenkmal „15241“ Ausführende Stelle: Kulturbehörde – Denkmalschutzamt
	Denkmalzone oder -bereich „30266“ Ausführende Stelle: Kulturbehörde – Denkmalschutzamt
	Soziales Erhaltungsgebiet „Altona-Altstadt“ Ausführende Stelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Bodenordnung
	Baulast „930573“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung

Bei einem **denkmalgeschützten Gebäude** ist bei Instandsetzungs- und Umnutzungsvorhaben das Denkmalschutzamt zu beteiligen. Für Baumaßnahmen an einem solchen Gebäude kann denkmalbedingter Mehraufwand entstehen. Dieser kann durch Zuschüsse gefördert werden und für die erforderlichen Aufwendungen für die Erhaltung oder die sinnvolle Nutzung von Baudenkmalen können Steuerabschreibungen geltend gemacht werden.¹ Ein nennenswerter Einfluss auf den Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern ist derzeit nicht nachweisbar.

Durch die Zuordnung zur **sozialen Erhaltungsverordnung** Altona-Altstadt sind Veränderungen und Erweiterungen der bestehenden Bebauung nur mit Genehmigung der entsprechenden Behörden möglich. Dies bedeutet für die Eigentümer eine mögliche Einschränkung und Kostenerhöhung, die Auswirkungen auf den Verkehrswert haben können. Inzwischen weist die Stadt regelmäßig auf die Möglichkeit hin, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben zu können, um die Käufer in Einzelfällen auch zur Unterzeichnung einer sogenannten „Abwendungserklärung“ zu veranlassen. In dieser kann dann massiv auf die künftige Mietpreisgestaltung Einfluss genommen werden.

Solang sich die Wohnungsmieten im Bereich des Mietenspiegels bewegen, gehe ich davon aus, dass die Soziale Erhaltungssatzung keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

¹ Internetauftritt der Behörde für Kultur und Medien, www.hamburg.de

3.3. Baulasten und Beschränkungen

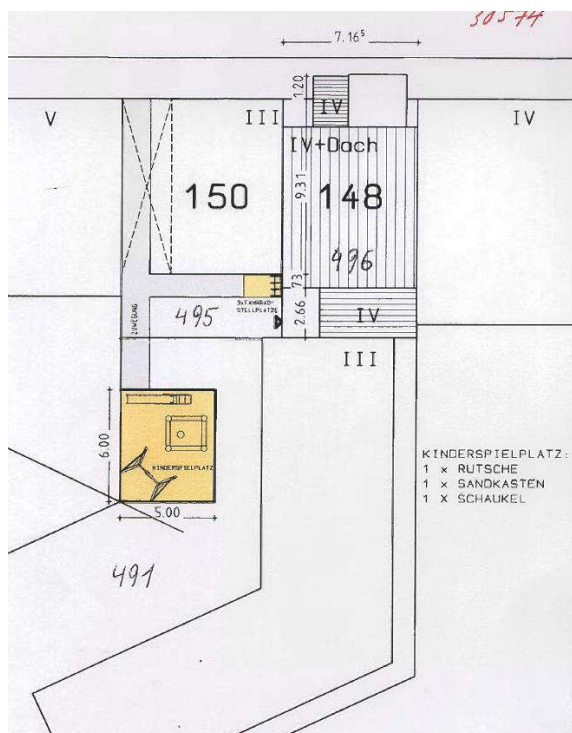
Für das Flurstück 491 der Gemarkung Altona-Nordwest ist im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **folgende Baulast** eingetragen:

Baulastenblattnummer 930573:

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen

Belastetes Grundstück: Schumacherstraße 57
Gemarkung Altona-Nordwest
Flurstück 491

Begünstigtes Grundstück: Billrothstraße 148
Gemarkung Altona-Nordwest
Flurstück 496



Auszug aus dem Baulastenblatt

Es besteht die Verpflichtung, für das belastete Grundstück die in der Skizze dargestellte Baulastfläche als Kinderspielfläche einschließlich Zugang zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung stellt keine wertbeeinflussende Auflage dar.

3.4. Erschließung

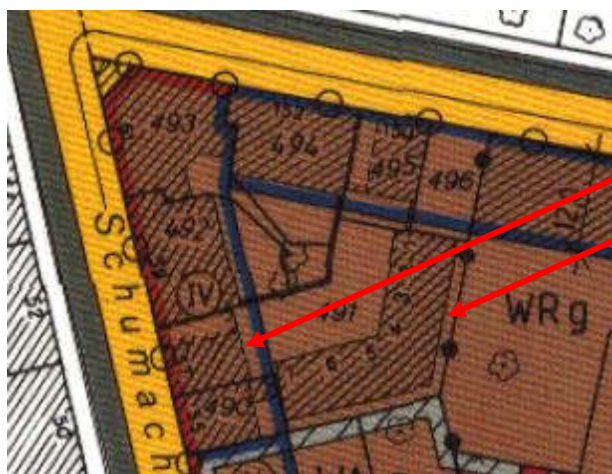
Die Schumacherstraße ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Schumacherstraße liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen bezielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 11 vom 26.01.1984 mit der Ausweisung **WA IV g** (Allgemeines Wohngebiet in IV-geschossiger, ggeschlossener Bauweise).

Baulinien und Baugrenzen sind ausgewiesen und die Gebäudetiefe von maximal 12 m ist vorgeschrieben.



Auszug aus dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 11

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7 steht unter Denkmalschutz und ist sowohl als Baudenkmal als auch im Ensemble aufgeführt.

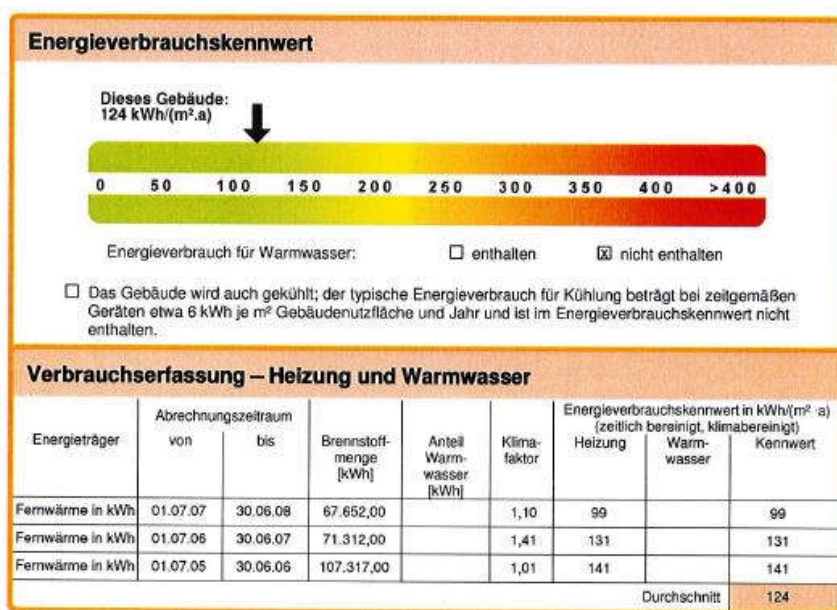
Baudenkmal		×
KD Status	KD	
FIS ID	14912	
Bautyp	Etagenhaus	
Baujahr	1875, um	
Info	Billrothstraße 150, Bruhns-Passage (Etagenhaus (Vorderhaus, Wohnpassage) / 1875, um), Teil des Ensembles Schumacherstraße 55-57, 57.1-57.7, 59-61/ Billrothstraße 150-152	

Ensemble		×
KD Status	KD	
FIS ID	30266	
Bautyp	Etagenhaus	
Info	Billrothstraße 150, 152, Schumacherstraße 55, 57, 57 HAUS 1, 57 HAUS 2, 57 HAUS 3, 57 HAUS 4, 57 HAUS 5, 57 HAUS 6, 57 HAUS 7, 59, 61, Schumacherstraße 55-61/ Billrothstraße 150-152, Ensemble Schumacherstraße 55-57, 57.1-57.7, 59-61/ Billrothstraße 150-152	

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Schumacherstraße 57, 57.1 bis 57.7 liegt mir ein Energieausweis vor. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 124 kWh/(m²*a). Der Energiebedarf für Warmwasser ist nicht enthalten. Dieser Energiebedarf ist geringer als der eines durchschnittlichen nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhauses.²

² der vorliegende Energieausweis ist zwar nur bis zum 12.08.2018 gültig, der Energieverbrauchskennwert wird sich mangels energetischer Sanierungsmaßnahmen jedoch nicht geändert haben.



Ausschnitt aus dem Energieausweis

3.8. Nutzungsverhältnisse

Alle Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind vermietet. Eine Mieterliste befindet sich im Anhang.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 510 m² große Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Das Grundstück ist an der Schumacherstraße ca. 8 m breit und nach ca. 13 m Tiefe verbreitert sich das Grundstück auf ca. 16 m. Das Grundstück knickt Richtung Norden ab (an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. nach weiteren 8 m, an der südlichen Grundstücksgrenze ca. nach weiteren 18 m). Die weiterhin zueinander parallelen Grundstücksgrenzen verbinden sich nach weiteren 8 m (westlich) bzw. 18 m (östlich) durch die nördliche Grundstücksgrenze, die parallel zur Billrothstraße verläuft.

Das Vorderhaus befindet sich direkt an der Straßenfront Schumacherstraße. Ein Durchgang unter dem Vorderhaus sichert den Zugang zum Hinterhof. Das Hofgebäude ist der Grundstücksform mit dem Knick angepasst und befindet sich an der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze.



4.2. Beschreibung der Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit

- einem unterkellerten Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) mit drei Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.



Straßenseite Vorderhaus
mit Torbogen (Westen)



Gebäuderück- und Hofseite Vorderhaus (Osten)

- einem nicht unterkellerten Mehrfamilienhaus (Hinterhofgebäude) mit 15 Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Hofgebäude verfügt über sieben Eingänge. Vier Erdgeschosswohnungen (Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7) haben einen separaten Eingang mit direktem Zugang vom Hof. Eingänge Nr. 2 und Nr. 6 führen jeweils über ein Treppenhaus zu je vier Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Eingang Nr. 4 erschließt über ein Treppenhaus drei Wohnungen (EG, I. OG, II. OG).



Eingänge Nr. 1-4 am „Nordflügel“
und Nr. 5 am „Westflügel“



Eingänge und Nr. 2-4 am „Nordflügel“
und Nr. 5-7 am „Westflügel“



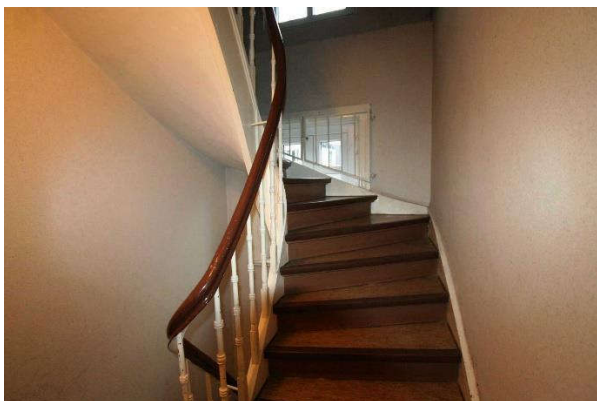
Gebäuderückseite Eingänge Nr. 5 - 7 „Westflügel“

VORDERHAUS

Baujahr um 1875

Bauart massiv, Holzbalkendecken, Putzfassade vorn verziert, aufwendige Gesimsbänder volutengestützt, Dachgesims, verzierte Giebelverdachungen über den Fenstern, isolierverglaste Kunststoffenster mit Oberlichtern, einfach verglaste Holzfenster im Dachgeschoss (Dachboden), Putzfassade hinten schlicht, flach geneigtes Satteldach mit Bitumenbahnabdichtung, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, einfache Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, innenliegende Briefkastenanlage, Treppenhaus: Podeste und Treppen aus Holz mit Linoleumbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Holzgeländer mit Holzhandlauf und Holzdocken

Die Wohnungen werden über Fernwärme (Fernwärmeanschluss am Nachbargrundstück Billrothstraße 150) beheizt und dezentral über Durchlauferhitzer mit Warmwasser versorgt.



Treppenhaus des Vorderhauses



Stromzähler außen zwischen Vorderhaus und Hinterhofgebäude

HINTERHOFGEBÄUDE

Baujahr um 1875

Bauart massiv, Holzbalkendecken, Putzfassaden schlicht, schlichtes Dachgesims, isolierverglaste Kunststoffenster, Fenstersohlbänke im Erdgeschoss Aluminium, flach geneigtes Satteldach mit Holzschalung und Bitumenbahnabdichtung, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, einfache Hauseingangstüren aus Holz mit Glasausschnitten, innenliegende Briefkastenanlagen in den Häusern 57.2, 57.4 und 47.6, außenliegender Briefkasten an Wohnungseingangstüren Eingänge 57.1, 57.3, 57.5, 57.7, Treppenhaus: Podeste und Treppen aus Holz mit Linoleumbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Holzgeländer mit Holzhandlauf und Holzdocken

Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt und dezentral über Durchlauferhitzer mit Warmwasser versorgt.

4.3. Beschreibung der Wohnungen

VORDERHAUS

Alle drei Wohnungen des Vorderhauses konnten besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnungen ergeben sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnungen. Die Grundrisse entsprechen in etwa denen des Vorderhauses Billrothstraße 150. Das Flurstück schließt an das zu bewertende Grundstück an. Die Häuser Billrothstraße 150 und das Vorderhaus Schumacherstraße 57 sind nahezu baugleich.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die **Wohnung Nr. 5** befindet sich im **Erdgeschoss**³ des **Vorderhauses**

1. Flur, ca. 3,98 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Holztreppe zu Räumen über Tordurchfahrt
2. Küche, ca. 8,05 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel, Durchlauferhitzer für Warmwasser in Küche und Bad, Einbauküche Mietereigentum (mit Eigentümerzuschuss), Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
3. Bad, ca. 3,37 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Dusche, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper
4. Wohnzimmer, ca. 16,63 m², Holzdielen, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Deckenstuck, zwei Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststoffenster

Vom Flur führt eine Holztreppe zu den Räumen über der Tordurchfahrt, die lediglich eine lichte Raumhöhe von 1,75 m aufweisen

5. Flur, ca. 3,02 m² (aufgrund der geringen Raumhöhe zu ½ zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 1,51 m²), Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
6. Zimmer 2, ca. 8,80 m² (aufgrund der geringen Raumhöhe zu ½ zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 4,40 m²), Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Rundbogenfenster aus Kunststoff
7. Zimmer, ca. 8,48 m² (aufgrund der geringen Raumhöhe zu ½ zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 4,24 m²), Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss** des **Vorderhauses** beträgt nach dem Grundriss ca. 42,18 m² und ist in der Mieterliste mit maßgeblichen **ca. 41,54 m²** aufgeführt.

³ Die Hausverwaltung verwaltet sowohl diese Gebäude als auch das Gebäude Billrothstraße 150 auf einem Nachbargrundstück und behandelt diese beiden Grundstücke als eine Einheit. Die Wohnungsnummerierung beginnt deshalb nicht mit Nr. 1.



Die **Wohnung Nr. 6** befindet sich im **1. Obergeschoss des Vorderhauses**

8. Flur, ca. 7,82 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
9. Küche, ca. 8,05 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel, Durchlauferhitzer für Warmwasser in Küche und Bad, Einbauküche (Baujahr 2021) mit Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspüle, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster



Küche in Wohnung 6

10. Bad, ca. 3,37 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Dusche, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper



Bad in Wohnung 6

11. Wohnzimmer, ca. 16,73 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, zwei Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststoffenster
12. Zimmer 2, ca. 9,11 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster

13. Zimmer 1, ca. 8,78 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss des Vorderhauses** beträgt nach dem Grundriss ca. 53,86 m² und ist in der Mieterliste mit maßgeblichen **ca. 53,60 m²** aufgeführt.

Die **Wohnung Nr. 7** befindet sich im **2. Obergeschoss des Vorderhauses**

14. Flur, ca. 4,24 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
15. Küche, ca. 8,05 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel, Durchlauferhitzer für Warmwasser in Küche und Bad, Einbauküche (Baujahr 2021) mit Kochfeld, Backofen, Edelstahlspüle, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster



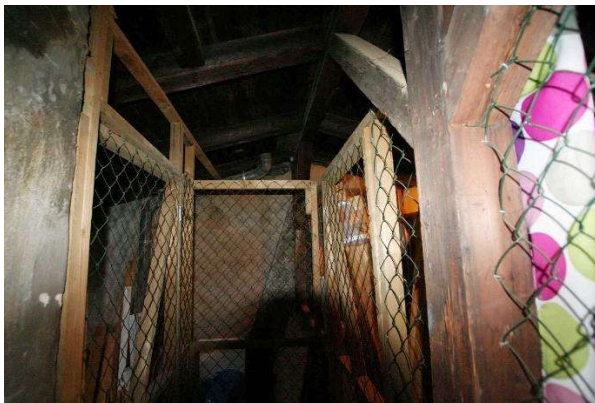
Küche in Wohnung 7

16. Bad, ca. 3,37 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Dusche, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper
17. Wohnzimmer, ca. 16,73 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, zwei Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststoffenster
18. Zimmer 2, ca. 12,38 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster
19. Zimmer 1, ca. 8,93 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster

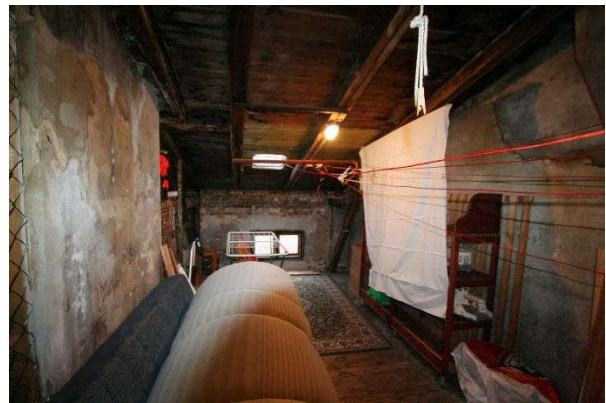
Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss des Vorderhauses** beträgt nach dem Grundriss ca. 53,70 m² und ist in der Mieterliste mit maßgeblichen **ca. 55,04 m²** aufgeführt.

Die einzelnen Raumgrößen sind aus den Größenangaben aus den Grundrissen entnommen worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Insbesondere stellen sie keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Trockenboden und Bodenabstellräume.



Bodenabstellräume



Trockenboden

Die **Gesamt-Wohnfläche** des **Vorderhauses** beträgt gemäß Mieterliste maßgebliche **ca. 150,18 m²**.

HINTERHOFGEBÄUDE

Drei Wohnungen des Hinterhofgebäudes konnten besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnungen ergeben sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnungen. Exemplarisch beschreibe ich zwei Wohnungen.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die **Wohnung Nr. 22** befindet sich im **Erdgeschoss des Einganges Nr. 7**

20. Flur, ca. 2,90 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, Wohnungseingangstür aus Holz mit kleinem Glasausschnitt

21. Bad, ca. 2,65 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Dusche, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Heizkörper



Bad in Wohnung 22

22. Wohnzimmer, ca. 10,47 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
23. Zimmer 1, ca. 8,49 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
24. Küche, ca. 6,78 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel, Durchlauferhitzer für Warmwasser in Küche und Bad, Arbeitsplatte mit Edelstahlspüle, Herd mit Backofen, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper, isolierverglaste Terrassentür aus Kunststoff als Zugang zur



Küche in Wohnung 22

- Terrasse, ca. (nicht angerechnet zur Wohnfläche) Gehwegplatten

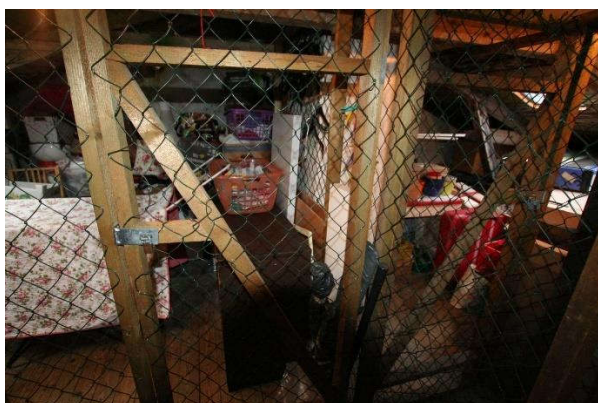
Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 22 im Erdgeschoss des Hinterhofeingangs 57.7** beträgt nach dem Grundriss ca. 31,29 m² und ist in der Mieterliste mit maßgeblichen **ca. 32,04 m²** aufgeführt.

Die **Wohnung Nr. 9** befindet sich im **I. Obergeschoss des Einganges Nr. 2**

25. Flur, ca. 2,90 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster
26. Wohnzimmer, ca. 10,47 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, zwei Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststoffenster, ein offener Durchgang führt zum
27. Schlafzimmer, ca. 8,49 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Deckenstuck, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster
28. Küche, ca. 6,78 m², Holzdielenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel, Durchlauferhitzer für Warmwasser in Küche und Bad, Arbeitsplatte mit Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspüle, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster
29. Bad, ca. 2,65 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Dusche, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Heizkörper

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 9 im 1. Obergeschoss links des Hinterhofeingangs 57.2** beträgt nach dem Grundriss ca. 31,29 m² und ist in der Mieterliste mit maßgeblichen **ca. 30,87 m²** aufgeführt.

Im Dachgeschoss befinden sich Bodenabstellräume.



Bodenabstellräume

Die **Gesamtwohnfläche** der 18 Wohnungen auf dem Flurstück 491 beträgt **ca. 630,90 m²**.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Vorderhaus befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zum Gehweg der Schumacherstraße. Das Gebäude wird über einen mit Verbundsteinen befestigten Tordurchgang betreten. Durch diesen Durchgang können die im Hinterhof belegenen Eingänge erreicht werden.

Die Hoffläche ist größtenteils mit Verbundsteinpflaster versehen. Es sind kleine Beete und Büsche vorhanden.

5. Beurteilung

Die Wohnungen sind in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit Wohnflächen von etwa 50 m² im Vorderhaus handelt es sich um kleine Dreizimmerwohnungen. Die beiden Zimmer (jeweils etwa 8,5 m² und 12,5 m²) und die Bäder mit gut 3 m² fallen klein aus. Die Wohnzimmer sind mit jeweils knapp 18 m² als ausreichend und die Küchen mit knapp 8 m² als relativ groß einzustufen.

In der Erdgeschosswohnung befinden sich über der Tordurchfahrt ein kleiner Flur und zwei Zimmer mit einer Raumhöhe von ca. 1,75 m. Diese Räume wurden hälftig zur Wohnfläche angerechnet. Der Grundriss entspricht ansonsten den Grundrissen der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoß.

Mit Wohnflächen von etwa 32 m² der Wohnungen im Hinterhofgebäude handelt es sich um sehr kleine Zweizimmerwohnungen. Die beiden Zimmer (jeweils etwa 8,5 m² und 10,5 m²) und die Bäder mit knapp 3 m² fallen klein aus. Die Küchen sind mit knapp 7 m² als gut ausreichend einzustufen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist in allen Wohnungen unterdurchschnittlich.



5.2. Grundrissgestaltung

Die Grundrisse der Wohnungen im Hinterhofgebäude ähneln alle dem vorliegenden Grundriss. Lediglich die Wohnungsgrundrisse des Hauses 57.4 sind anders gestaltet.

Der Grundriss aller Wohnungen ist effizient gestaltet. Im Vorderhaus erschließt der zentrale Flur alle Räume. Im Hinterhofgebäude sind die beiden Zimmer miteinander verbunden und über den zweiten Raum ist die Küche zu erreichen. Damit sind die beiden Zimmer Durchgangszimmer und die Küche ein gefangener Raum. Das Bad wird über den kleinen Flur erschlossen.

Auch im Wohnungseingang Nr. 57.4 erschließt der Flur alle Räume. Die Küche ist offen mit den beiden verbundenen Räumen gestaltet.

5.3. Belichtung

Die Wohnungen sind durchschnittlich gut belichtet. Auch die Flure verfügen teilweise über Fenster oder bei den Erdgeschosswohnungen über Fensterausschnitte in den Wohnungseingangstüren. Die Bäder befinden sich innenliegend und werden nicht mit Tageslicht versorgt.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen muss als sehr einfach bezeichnet werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Die Gebäude und die Wohnungen befinden sich in einem mäßigen Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung nicht festzustellen.

Im Vorderhaus im Wohnzimmer der Wohnung 5 war Feuchtigkeit an den Wänden zu erkennen. Vermutlich ist diese durch aufsteigende Feuchtigkeit verursacht. Auch die Erdgeschosswohnungen des Hinterhofgebäudes waren teilweise von diesem Phänomen betroffen.

In den Ecken der innenliegenden Bäder war teilweise Schimmelbefall erkennbar.

Die freiliegenden sichtbaren Holzsparren der Dachkonstruktion in den Trockenböden sind offenbar mehrfach durchfeuchtet und wurden teilweise verstärkt. Ein Befall von Holzfäule kann hier nicht ausgeschlossen werden.

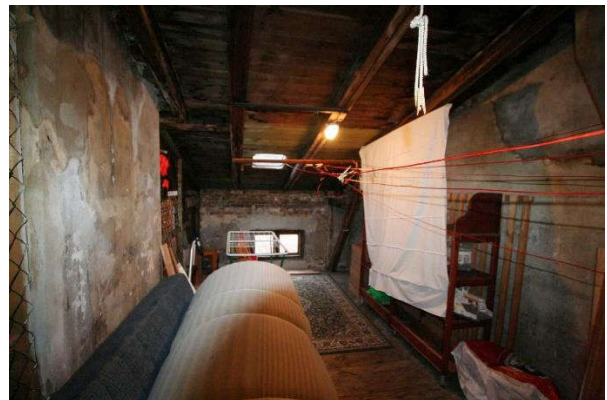




Feuchtigkeitsausblühungen im Vorderhaus in Wohnung 5 im Erdgeschoss



Feuchtigkeitsproblem im Badezimmer von Wohnung 6 im 1. OG des Vorderhauses



Holzbalken und Schalung Trockenboden

5.6. Lage

- a) Die Schumacherstraße beginnt an der Chemnitzstraße nahe der Max-Brauer-Allee und endet im Süden in einer Sackgasse. Die Straße führt durch ein Wohngebiet und weist mäßigen Anlieger- und kaum Durchgangsverkehr auf. Hier kann von einer recht ruhigen Belegenheit gesprochen werden. Die Schumacherstraße ist vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern verschiedener Baujahre bebaut. Direkt an der Straße sind einige wenige öffentliche Parkplätze in unzureichender Anzahl vorhanden.
- b) Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der Großen Bergstraße in etwa 300 m fußläufiger Entfernung.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Louise-Schroeder-Grundschule in der Thedestraße kann nach etwa 450 m erreicht werden. Um die Stadteilschule Am Hafen zu besuchen, müssen gut 1,5 km bis zur Bernhard-Nocht-Straße zurückgelegt werden. Die Entfernung zum Allee-Gymnasium in der Max-Brauer-Allee beträgt etwa 300 m.

- d) Die Verkehrsverbindungen dieses westlichen und zentralen Stadtteils von Hamburg können als sehr gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über den Bahnhof Altona (ca. 600 m). Hier verkehren alle Bahnlinien, einige Fernzüge und viele Buslinien. Die etwa 300 m entfernte Max-Brauer-Allee stellt eine gute Verbindung zu anderen Hamburger Stadtteilen dar. Die Auffahrt Hamburg-Othmarschen zur Autobahn A 7 (Kiel/Flensburg – Hannover) ist in ca. 3,5 km zu erreichen und die Hamburger Innenstadt in ca. 5,5 km.
- e) In direkter Umgebung befindet sich der Walter-Möller-Park, der fast bis zum Fischmarkt führt. Bis zum Elbufer müssen etwa 1,5 km zurückgelegt werden.

Zusammenfassend kann von einer zentralen und gesuchten Wohnlage Hamburgs gesprochen werden. Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg anhand des Bodenrichtwertniveaus handelt es sich hier um eine gute Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“⁴ und der „Ertragswertrichtlinie – EW-RL“⁵. Ich bin der Ansicht, dass hier die Anwendung der §§ 17 ff. ImmoWertV – Ertragswertverfahren – zum richtigen Ergebnis führt. Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das als Renditeobjekt auf dem Grundstücksmarkt ausschließlich als Kapitalanlage gehandelt wird.

6.1. Bodenwert

Nach § 15 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 16 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

⁴ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 - BGBl. I. Nr. 44 S. 2805

⁵ Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12.11.2015 (BAnz. AT04.12.2015 B4)



Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z.B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das Gebäude steht zwar unter Denkmalschutz, verfügt aber noch über eine ausreichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da es laufend instand gehalten wurde.

Der Richtwert des Gutachterausschusses beträgt

per 31.12.2020	€ 2.200,00/m ²
per 01.01.2022	€ 2.900,00/m ²
per 01.01.2023	€ 2.500,00/m ²

Für den Bewertungsstichtag 25. Januar 2024 gehe ich von einem weiteren Rückgang der Bodenrichtwerte bei einem Wert von € 2.200,00/m² aus.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer baulichen Ausnutzung von WGFZ = 1,0.

Bodenwerte von Mehrfamilienhäusern sind maßgeblich abhängig vom Maß der baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl. Diese beträgt für das zu bewertende Grundstück WGFZ = 1,67 (ca. 853,79 m² Geschossfläche : 510 m² Grundstücksgröße).

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher baulicher Nutzung kann der o.g. Wert umgerechnet werden.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwertes findet sich in der anliegenden

Tabelle 1.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 1.739.100,00**



6.2. Ertragswert

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die marktübliche Miete, nicht unbedingt die tatsächlich gezahlte Miete zugrunde zu legen. Eine aktuelle Mieterliste auf dieser Basis befindet sich in der Anlage in Tabelle 3.

Die drei Wohnungen im Vorderhaus sind im Hamburger Mietenspiegel von 2023 wie folgt einzuordnen:

Feld C/2 (normale Wohnlage⁶, Baualtersklasse bis 31.12.1918, mit Bad und Sammelheizung, Größe 41 m² bis unter 66 m²).

€ 7,92 – € 10,83; Mittelwert € 9,83/m²

Die 15 Wohnungen im Hinterhofgebäude sind im Hamburger Mietenspiegel von 2023 wie folgt einzuordnen:

Feld C/1 (normale Wohnlage, Baualtersklasse bis 31.12.1918, mit Bad und Sammelheizung, Größe 25 m² bis unter 41 m²).

€ 9,22 – € 12,46; Mittelwert € 10,22/m²

Die letzten Mieterhöhungen haben für alle Wohnungen zum 01.06.2022 stattgefunden. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen halte ich eine Anpassung der Mieten derzeit nicht für möglich.⁷ Insofern entsprechen die vereinbarten Mieten den erzielbaren und marktüblichen.

Entsprechend der vorstehenden Ausführung beträgt der jährliche Rohertrag für die Wohnungsmieten auf der Basis marktüblicher Mieten jährlich € 74.540,00

Für Mehrfamilienhausgrundstücke sind folgende Bewirtschaftungskosten anzusetzen⁸:

⁶ Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Bodenrichtwertniveau handelt es sich hier zwar um eine gute Lage, das Wohnlagenverzeichnis ordnet dieses Objekt jedoch in eine normale Wohnlage ein

⁷ Gemäß § 558 (3) BGB dürfen Vermieter innerhalb von drei Jahren die Miete um bis zu 20 %, in Hamburg um bis zu 15 % erhöhen

⁸ Ertragswertrichtlinie EW-RL vom 12. November 2015, Anlage 1, Modellwerte für Bewirtschaftungskosten



Instandhaltungskosten ⁹	€ 13,54 / m ² * a Wohnfläche
Verwaltung ¹⁰	€ 344,77 / Wohnung * a
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete

Für dieses Gebäude setze ich einen **Liegenschaftszins** von **2,62 %** an¹¹.

Das Gebäude wurde um 1875 erbaut und ist zum Bewertungszeitpunkt somit etwa 148 Jahre alt. Bei einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergäbe sich keine Restnutzungsdauer mehr. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Das Gebäude ist stetig instandgehalten und teilweise modernisiert worden. Ich halte vor diesem Hintergrund eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für angemessen. Bei einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein fiktives Alter von 55 Jahren.¹²

Die Ertragswertberechnung findet sich in der anliegenden **Tabelle 2**.

Der **Ertragswert insgesamt** beträgt **€ 1.970.530,00.**

6.3. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

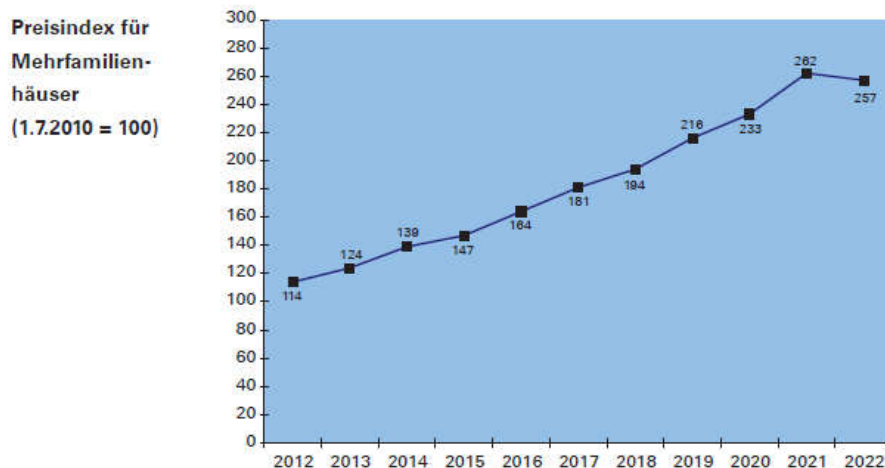
Die Entwicklung seit Mitte 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

⁹ € 11,00/m² Wohnfläche jährlich an Verbraucherpreisindex angepasst

¹⁰ € 280,00/Wohnung jährlich an Verbraucherpreisindex angepasst

¹¹ Berechnung nach der Formel auf Seite 137 des Immobilienmarktberichtes 2023

¹² Entsprechend EW-RL, Anlage 2, kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer laut SW-RL, Anlage 4, berechnet werden



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2023

Von Juli 2021 bis Juli 2022 ist eine fallende Tendenz bereits deutlich erkennbar.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg zu einer allgemeinen Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u.a. bei Käuferschichten, die für normale Immobilien in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten, was auch den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

Die **Ertragswertberechnung** führt zu folgenden Vergleichszahlen: Bei einer Wohnfläche von ca. 630,90 m² ergibt sich ein Quadratmeterpreis von **€ 3.123,00/m²** und bei einer marktüblichen Nettokaltmiete von jährlich € 74.540,00 entspricht der Ertragswert dem **26,44-fachen** dieser Jahresmiete.

In der **Tabelle im Immobilienmarktbericht 2023**¹³ des Gutachterausschusses ist aus 31 Verkaufsfällen **des Jahres 2022** in guter Lage ein Mittelwert von **€ 4.901,00 / m²** angegeben. Unterschiede in den Baujahresklassen werden hier nicht gemacht. Der durchschnittliche Ertragsfaktor aus den Verkäufen in 2022 beträgt das **35,7-fache** der Jahresnettokaltmiete.

Nach dem im **Immobilienmarktbericht 2023** veröffentlichten **Formel** für den Ertragsfaktor¹⁴ für Mehrfamilienhäuser ergibt sich das **30,93-fachen** der Jahresnettokaltmiete.

Im Hinblick auf die Marktlage halte ich einen Vervielfältiger unter den Vergleichswerten, die aus Verkäufen im Jahr 2022 zustande gekommen sind, für angemessen. Im laufenden Jahr 2023 ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern aufgrund der beschriebenen Verunsicherung weiter rückläufig. Für Mehrfamilienhäuser sind die Preise seit Jahresbeginn 2023 um etwa 20 % gesunken.

Insofern halte ich eine Marktanpassung von weiteren 10 % für erforderlich.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum **Bewertungszeitpunkt 25. Januar 2024** des vorbezeichneten Objektes bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 1.770.000,00

(einemillionsiebenhundertsiebzigtausend Euro)

¹³ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
© Freie und Hansestadt Hamburg

¹⁴ Seite 133 (Ertragsfaktor)

8. Wertminderung durch den Nießbrauch

In Abteilung II Nr. 5 wurde ein Nießbrauch eingetragen.

Bei Mehrfamilienhäusern entspricht der jährliche Nutzungswert dem Reinertrag aus der Ertragswertberechnung.

Der Nutzungswert ist mit einem Leibrentenbarwertfaktor zu multiplizieren. Der Gutachterausschuss der Stadt Kiel hat aus den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Leibrentenbarwertfaktoren eine Rechenhilfe entwickelt und veröffentlicht.

Zum Bewertungszeitpunkt 25. Januar 2024 war der Berechtigte 81 Jahre alt.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt, wie auf Seite 25 dieses Gutachtens berechnet, 2,62 %¹⁵.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - männlich			
Stand: 25.07.2023			
Alter des Mannes	81		
Zinssatz	2,62		
Vorschüssig/Nachschüssig	Nachschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	1		
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
	7,0364	-0,5459	6,4904
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,84185	(jährlich-nachschüssig)	

Der Rohertrag multipliziert mit dem Leibrentenbarwertfaktor ergibt den Wert des Nießbrauchs zu

€ 74.540,00 * 6,4904

€ 484.000,00

¹⁵ Der Abzinsung nach ImmoWertA § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 9. Februar 2024



Britta Hochbaum

Tabelle 1 - Bodenwert

Grunddaten Bodenwert			
Grundstücksgröße in m ²		510 m ²	
Norm-BRW 31.12.2019 / bezogen auf eine GFZ von	€	2.000,00	1,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt /GFZ	€	2.200,00	1,00
Abzug für Wegebaukosten in €	€	0,00	
Abzug für Sielbaukosten in €	€	0,00	
Lagezu- oder -abschlag in %		0%	
wertrelevante Geschoßfläche / GFZ		853,79 m ²	1,67
Bodenwertberechnung Mehrfamilienhaus			
Grundstücksgröße		510 m ²	
Richtwert zum Bewertungszeitpunkt / GFZ (1)	€	2.200,00	1,00
tatsächliche bauliche Ausnutzung GFZ (2)			1,67
GFZ (1) / Umrechnungsfaktor		1,00	1,00
GFZ (2) / Umrechnungsfaktor		1,67	1,55
Bodenwert bezogen auf die bauliche Ausnutzung	€	3.410,00	
./. Wegebaukosten	€	0,00	
./. Sielbaukosten	€	0,00	
Zwischensumme		€	3.410,00
Lagezu- oder -abschläge		0% €	0,00
angemessener Bodenwert in €/m ²		€	3.410,00
gerundet		€	3.410,00
Bodenwert		€	1.739.100,00



Tabelle 2 - Ertragswert

Grunddaten Ertragswert			
Wohnfläche		630,90 m ²	
marktübliche Nettomiete p.a. Wohnungen	€	74.540,00	
Instandhaltungskosten in € pro m ² Wfl	€	13,54	
Verwaltungskosten pro Wohnung	€	344,77	
Mietausfallwagnis in % des Rohertrags		2%	
Liegenschaftszinssatz		2,62%	
Baujahr		1875	
Alter (fiktiv)		55	
Restnutzungsdauer		25	
Reparaturstau	€	0,00	
Ertragswertberechnung Mehrfamilienhaus			
marktübliche Nettomiete p.a.	€	74.540,00	
Wohn-/Nutzfläche		630,90 m ²	
Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten (€/m ²)	€	8.542,39	
Verwaltung	€	6.205,86	
Mietausfallwagnis	€	1.490,80	
Bewirtschaftungskosten gesamt	€	16.239,05	
Reinertrag	€	58.300,95	
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag			
Bodenwert	€	1.739.100,00	
Liegenschaftszins	2,62%		
Verzinsung des Bodenwerts	€	45.564,00	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	12.736,95	
Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren		25	
Zeitrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)		18,17	
Gebäudeertragswert (mängelfrei)	€	231.430,00	
Bodenwert	€	1.739.100,00	
Ertragswert (mängelfrei)	€	1.970.530,00	
Kontrollrechnung (bezogen auf das mängelfreie Grundstück):			
Vielfaches der nachhaltig erzielbaren Miete		26,44	
€/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	€	3.123,00	
Reparaturstau		€	0,00
eigene sachverständige Marktanpassung	-10,00%		197.053,00-
Ertragswert	€	1.773.477,00	
Vielfaches der nachhaltig erzielbaren Miete		23,79	
€/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	€	2.811,00	
Verkehrswert (gerundeter Ertragswert)		€ 1.770.000,00	
€/m ² Wohnfläche	€	2.806,00	



Tabelle 3 – Mieterliste

Schumacherstraße 57, 57.1 - 57.7 22767 Hamburg						Baujahr		um 1875	
Wohnung		Größe	Betriebskosten	Heizkosten	Nettomiete vorhanden	Nettomiete erzielbar	Nettomiete vorhanden	Nettomiete erzielbar	Nettomiete erzielbar
Haus-eingang-Nr.	Whng-Nr.	Lage	[m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/Monat]	[€/m²]	[€/m²]	[€/Monat]
Vorderhaus									
57	5	EG	41,54 m²	1,56	1,56	362,58 €	8,73	8,73	362,58 €
57	6	1. OG	53,60 m²	1,40	1,20	465,78 €	8,69	8,69	465,78 €
57	7	2. OG	55,04 m²	1,45	1,82	493,70 €	8,97	8,97	493,70 €
Hinterhofgebäude									
57.1	8	EG	30,65 m²	1,21	1,57	352,70 €	11,51	11,51	352,70 €
57.2	9	1. OG li	30,87 m²	2,05	1,39	253,99 €	8,23	8,23	253,99 €
	10	1. OG re	30,47 m²	1,26	1,39	251,02 €	8,24	8,24	251,02 €
	11	2. OG li	31,61 m²	1,58	2,01	276,82 €	8,76	8,76	276,82 €
	12	2. OG re	32,04 m²	2,16	1,28	280,67 €	8,76	8,76	280,67 €
57.3	13	EG	30,47 m²	1,50	0,82	267,18 €	8,77	8,77	267,18 €
57.4	14	EG	34,04 m²	1,48	1,29	287,98 €	8,46	8,46	287,98 €
	15	1. OG	32,04 m²	1,25	1,09	348,93 €	10,89	10,89	348,93 €
	16	2. OG	35,90 m²	1,81	2,09	468,00 €	13,04	13,04	468,00 €
57.5	17	EG	33,00 m²	1,52	1,67	445,00 €	13,48	13,48	445,00 €
57.6	18	1. OG li	31,00 m²	1,25	1,99	254,82 €	8,22	8,22	254,82 €
	19	1. OG re	31,86 m²	1,22	1,18	261,89 €	8,22	8,22	261,89 €
	20	2. OG li	32,03 m²	1,56	1,25	388,20 €	12,12	12,12	388,20 €
	21	2. OG re	32,70 m²	1,83	1,83	430,00 €	13,15	13,15	430,00 €
57.7	22	EG	32,04 m²	1,56	1,86	322,40 €	10,06	10,06	322,40 €
Summen									
Anzahl		Wohn-fläche		Betriebskosten Ø	Heizkosten Ø	jährliche Nettomiete Gesamt ist	monatliche Nettomiete Gesamt ist	jährliche Nettomiete Gesamt ist	jährliche Nettomiete Gesamt ist
18		Wohnungen		1,54	1,52	74.539,92 €	6.211,66 €	74.539,92 €	74.540,00 €



Tabelle 4 – Liegenschaftszinssatz, Ertragsfaktor, Referenzmiete

Berechnung LSZ (Seite 137 Marktbericht)				
				4,37
Lagefaktor	€	2.000,00		0,84
Altersfaktor		55		0,70
Erstbezugsfaktor				1,00
Stadtteilmfaktor				1,00
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024		1,02
LSZ				2,62
Ertragsfaktor (Seite 133 Marktbericht)				
				14,870
Lagefaktor	€	2.000,00		1,230
Erstbezugsfaktor				1,000
Baujahrsfaktor				1,000
Stadtteilmfaktor für Ertragsfaktor				1,000
Aktualisierungsfaktor		01.01.2023		1,691
EF				30,93
Referenzmiete (Seite 142 Marktbericht)				
				8,21
Lagefaktor	€	2.000,00		1,20
Baualtersfaktor				1,10
Aufzugsfaktor				1,00
Mietenindex	01.01.2023	109,2		1,092
Referenzmiete				11,83 €

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, daß - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, daß die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z.B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u.a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, daß derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Farmseiner Weg 32
22391 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

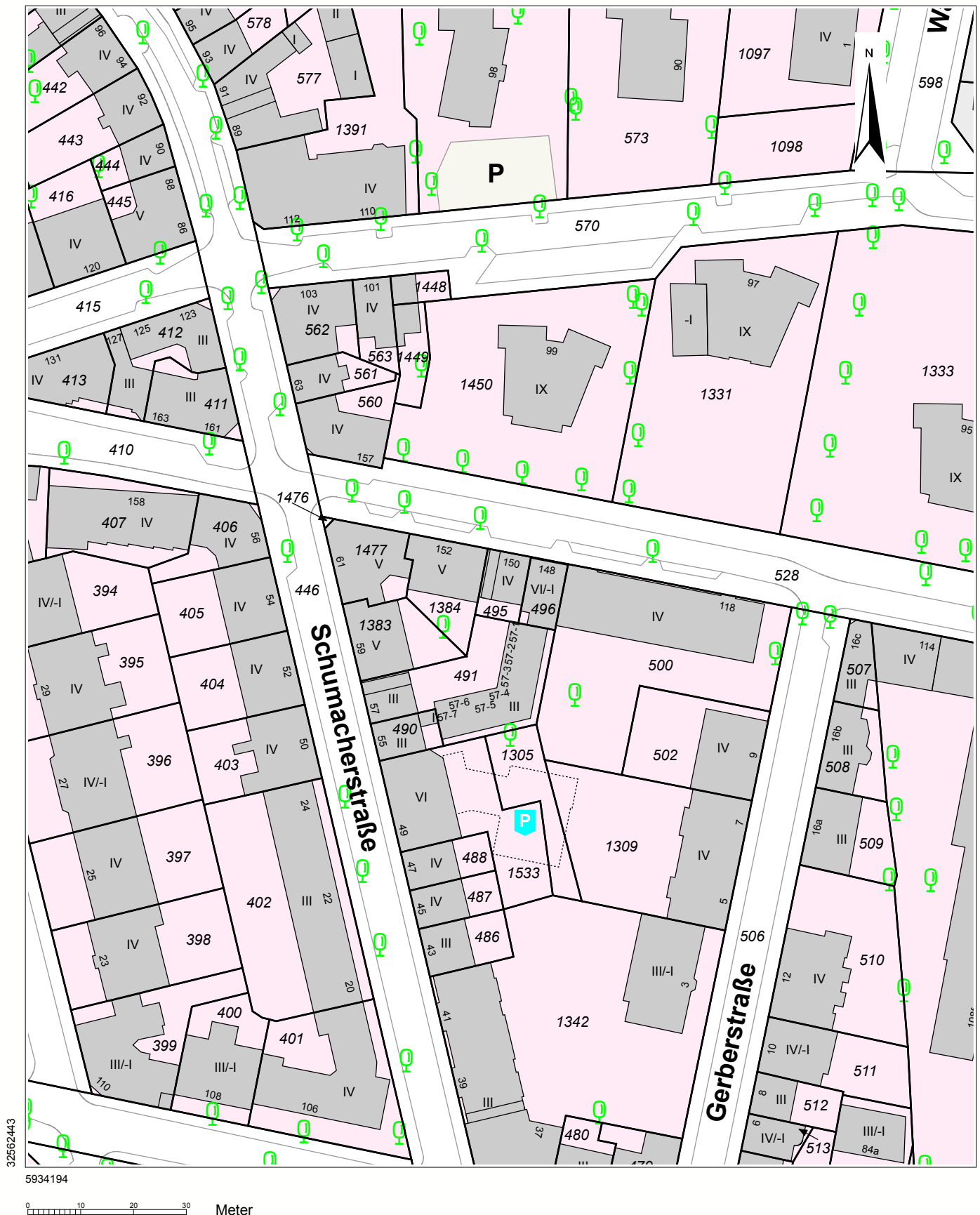
Erstellt am 07.08.2023

Schumacherstraße

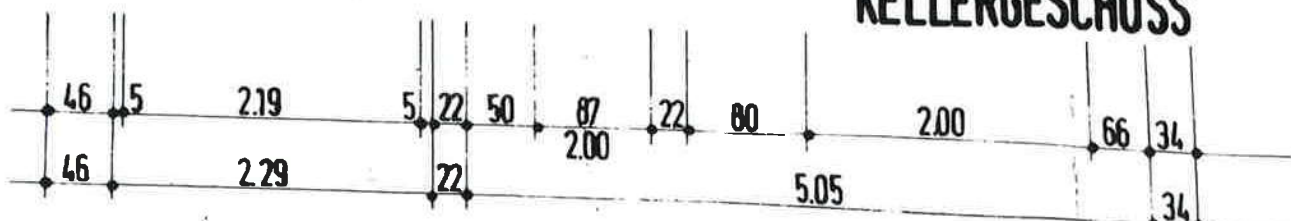
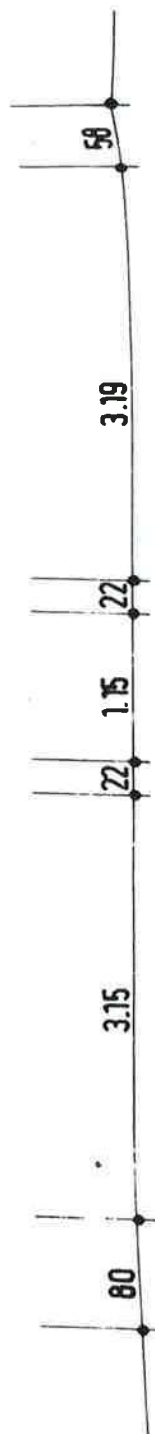
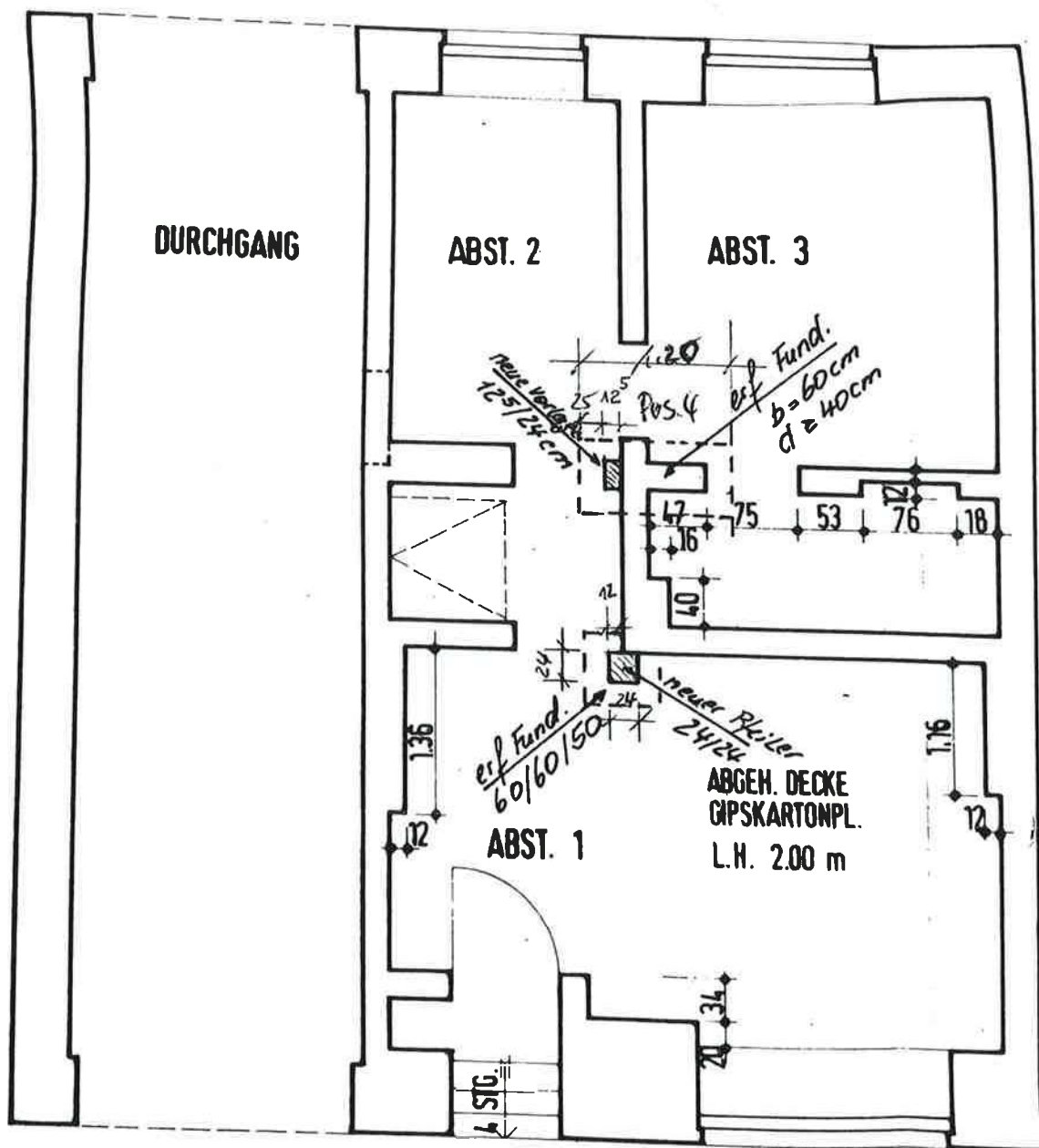
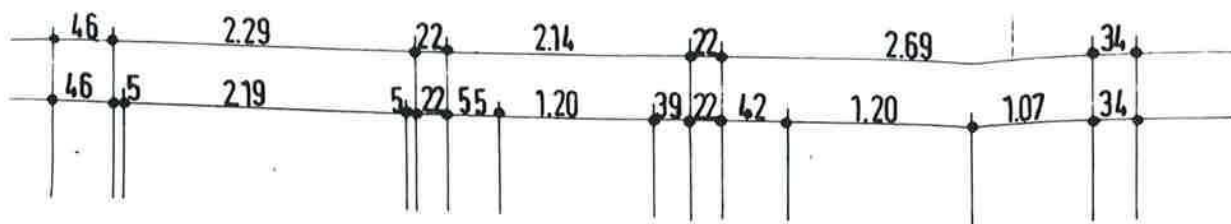
57, 57.1 bis 57.7

Flurstück: 491

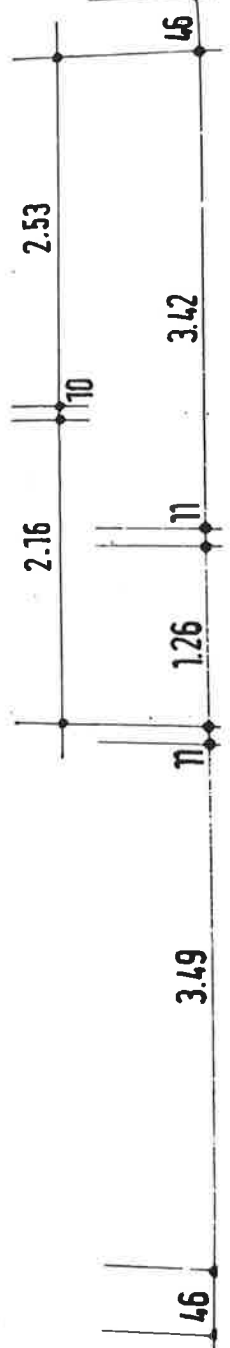
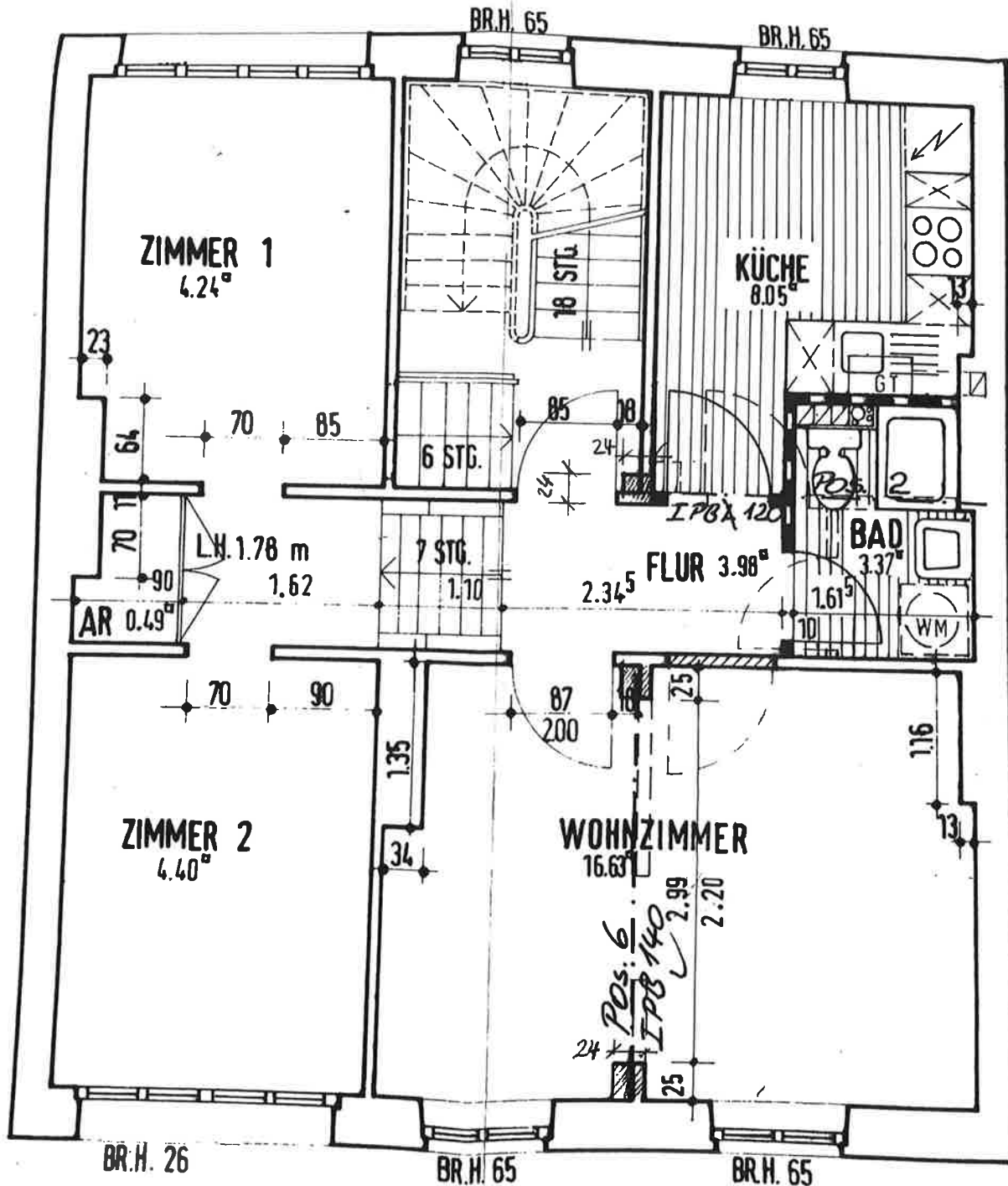
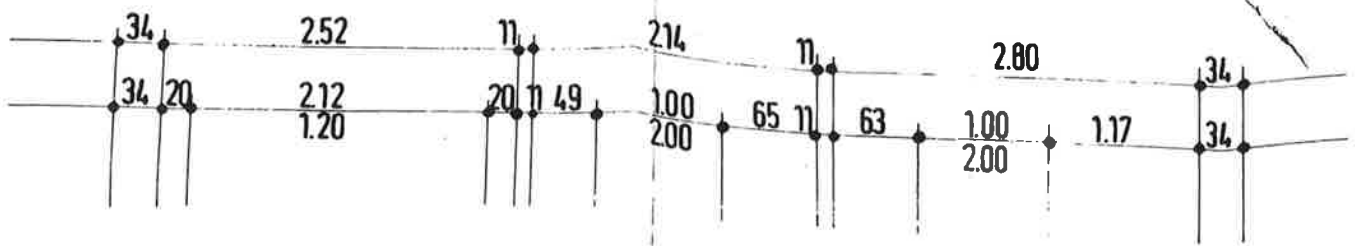
Gemarkung: Altona Nordwest



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), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.



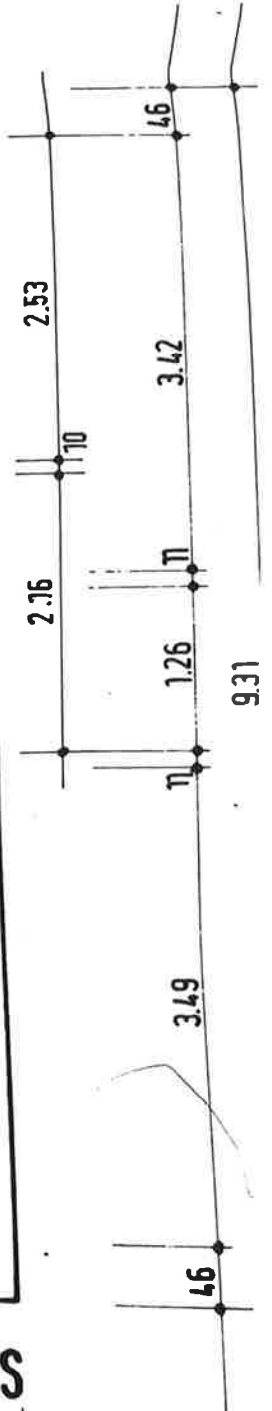
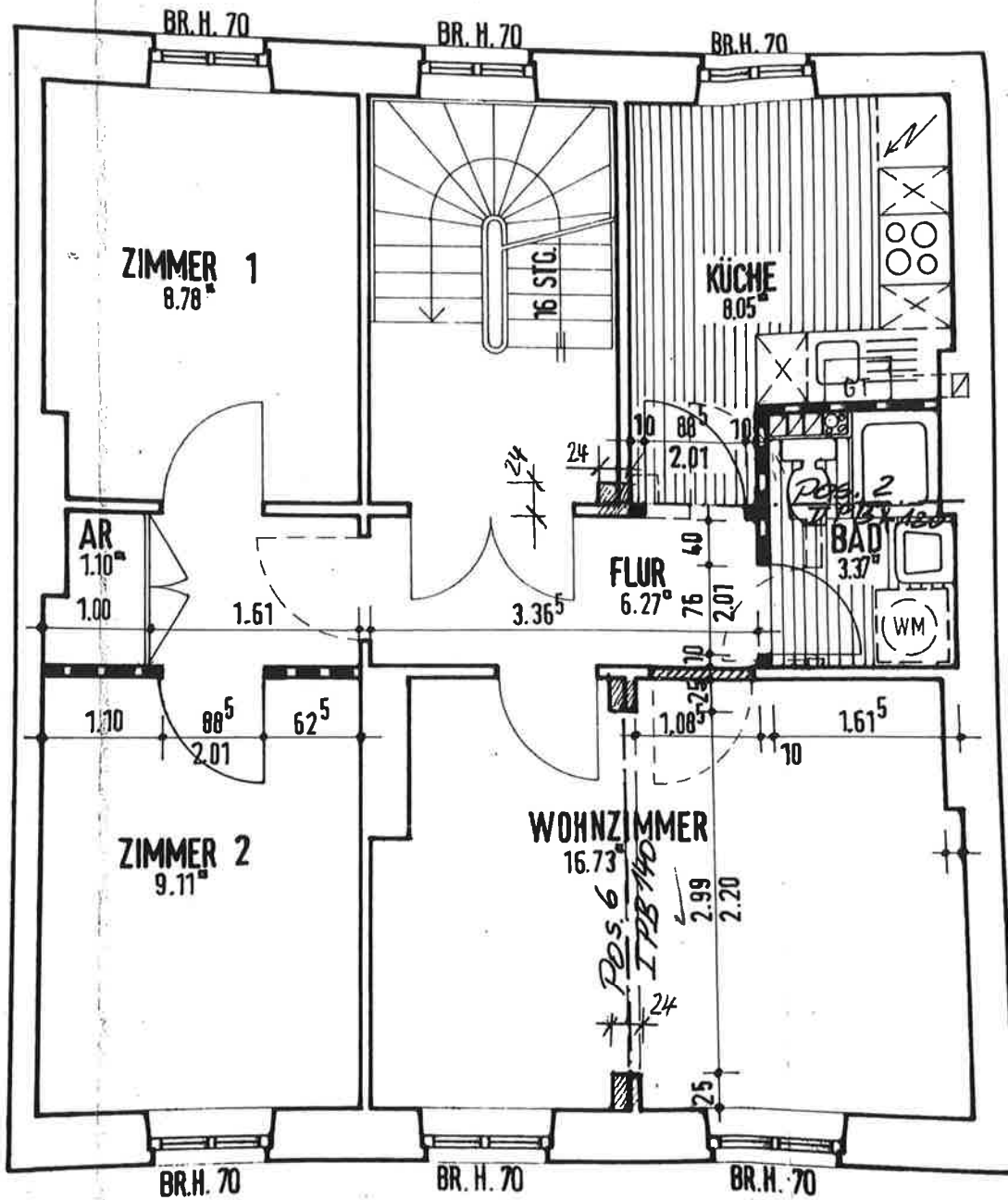
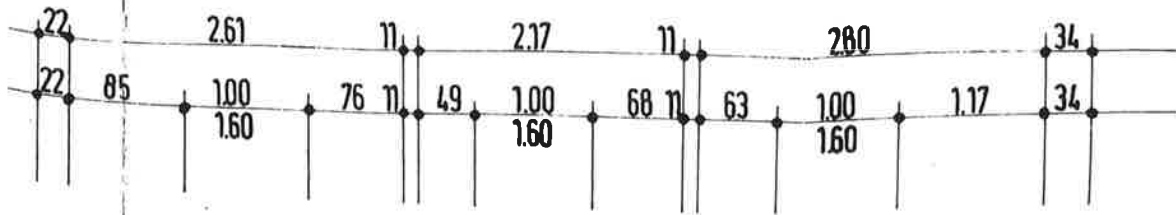
SCHUHACHERSTRASSE 57
VORDERHAUS



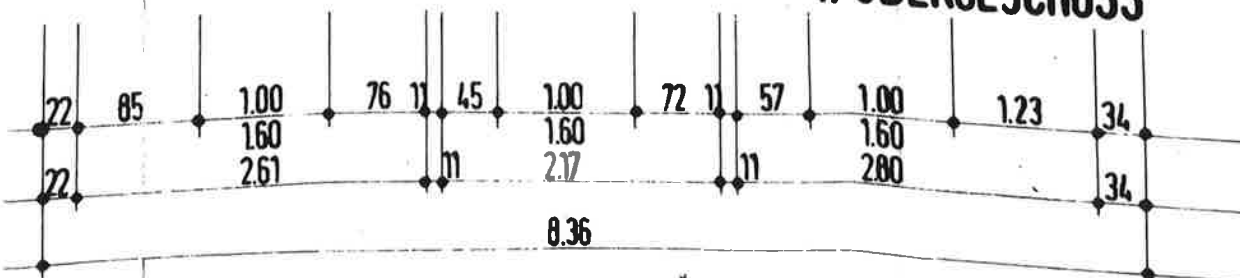
ERDGESCHOSS



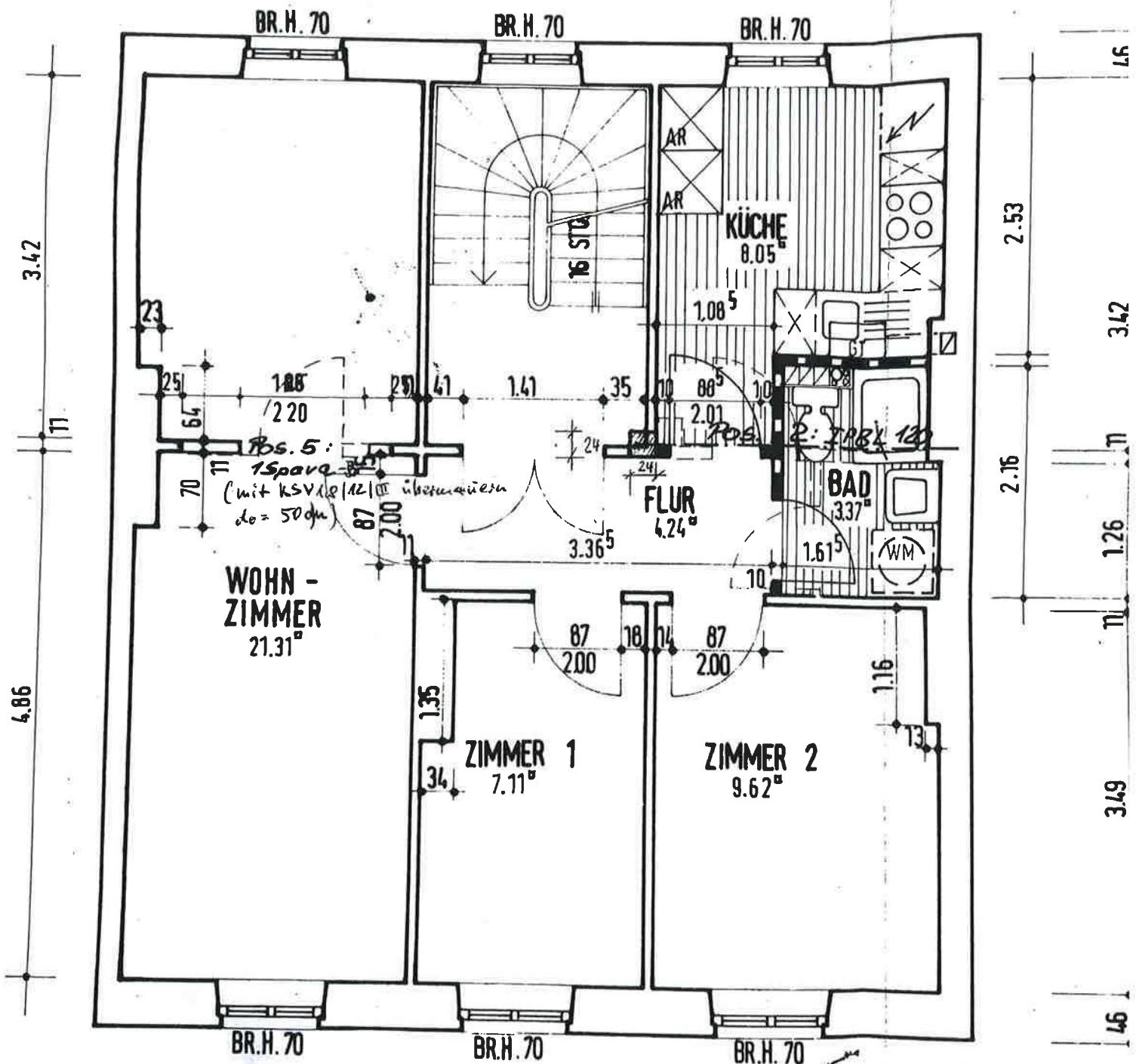
SCHUHACHERSTRASSE 57
VORDERHAUS



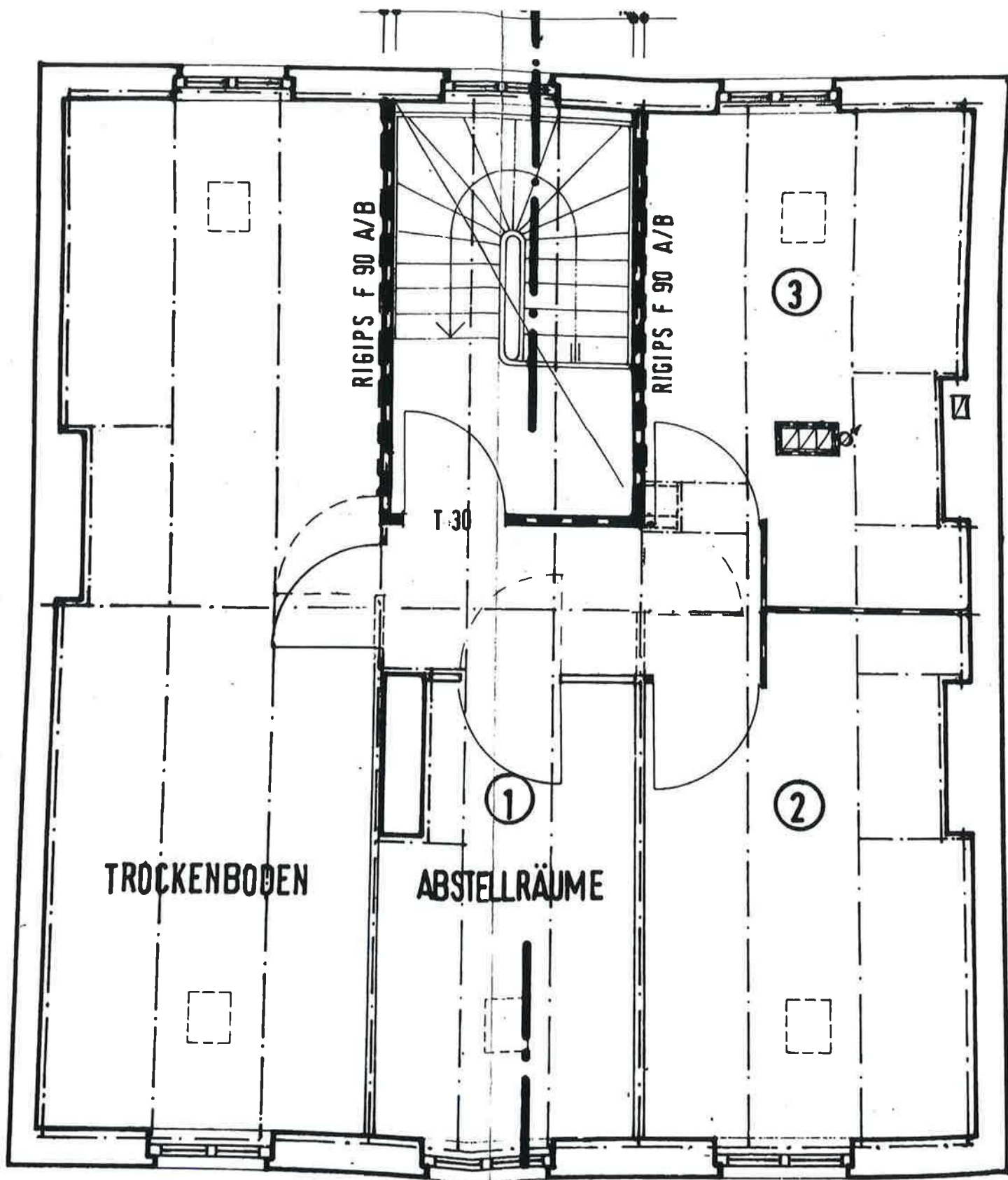
1. OBERGESCHOSS



SCHUMACHERSTRASSE 57
VORDERHAUS



SCHUMACHERSTRASSE 57
VORDERHAUS



DACHGESCHOSS

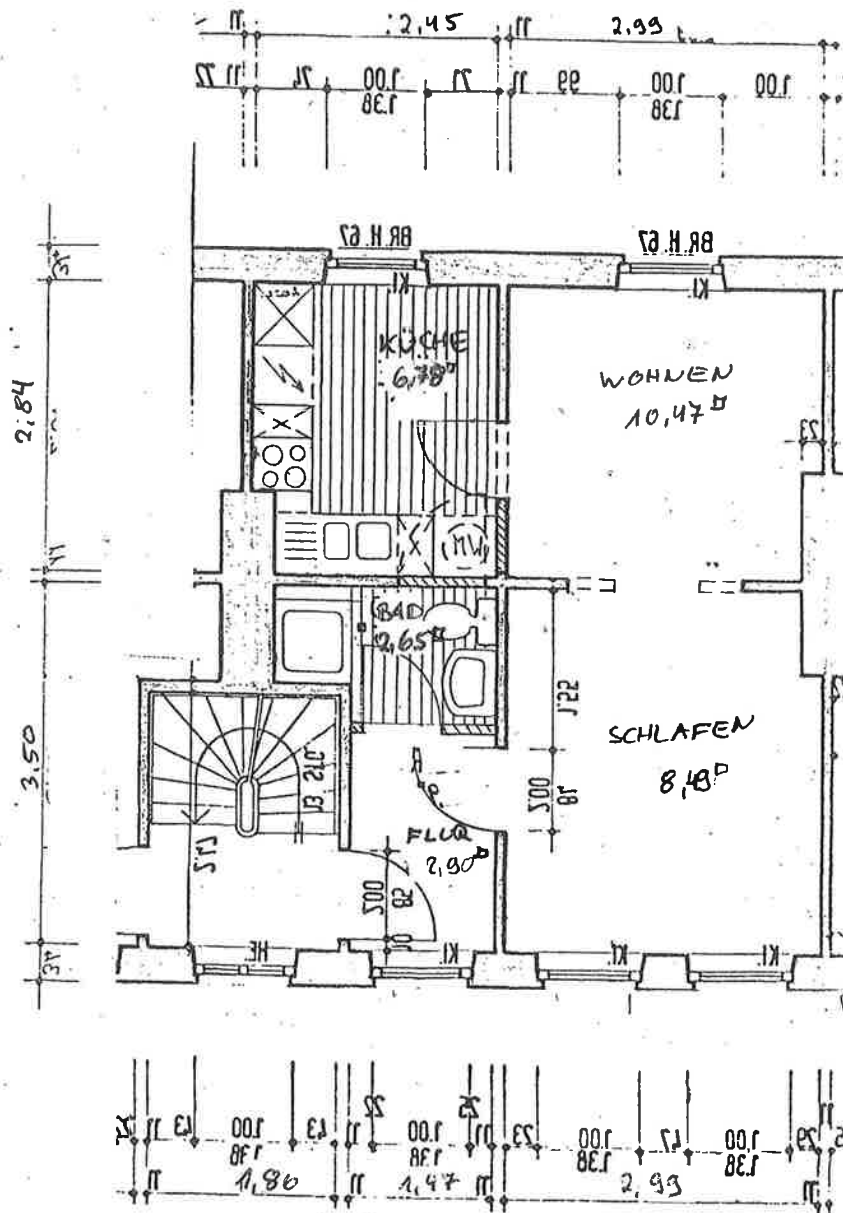
SCHUMACHER STRASSE 57
VORDEGHAUS



720

22

34

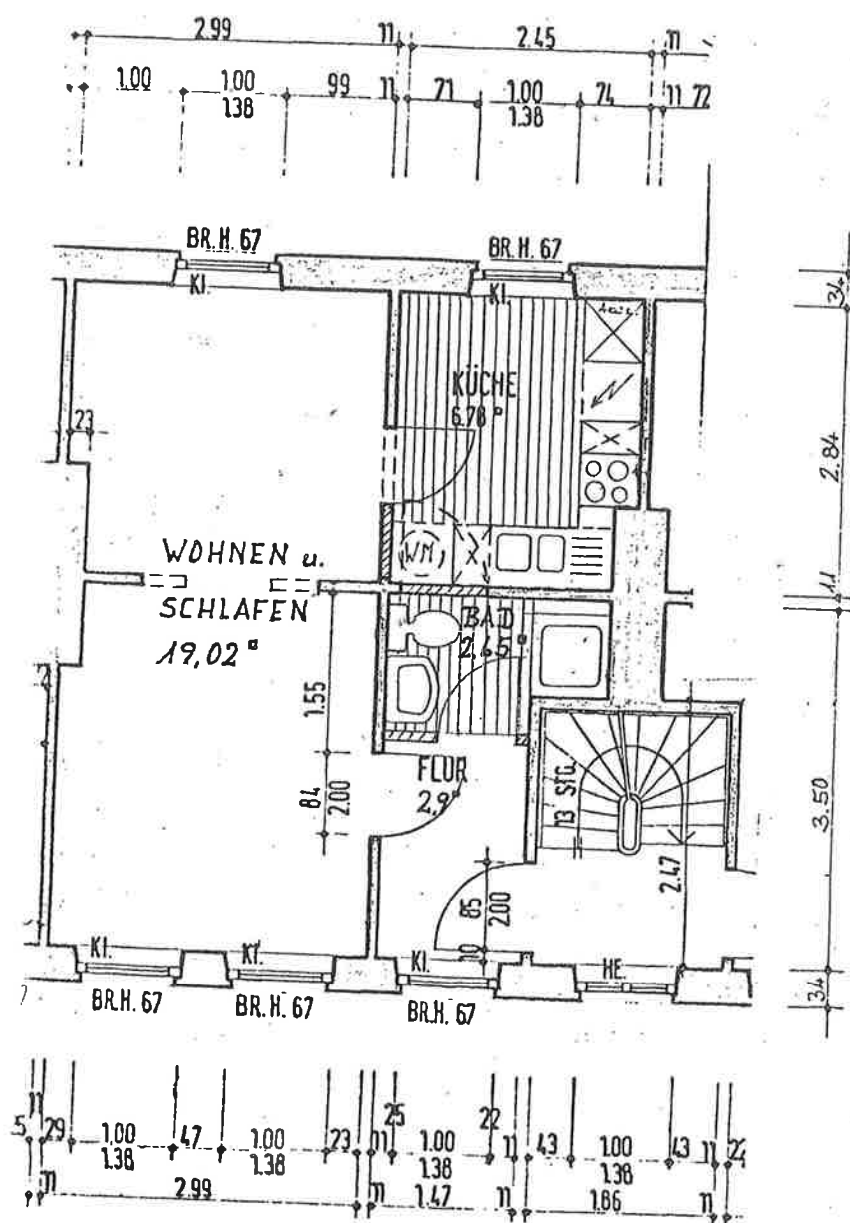


SCHUMACHERSTRASSE

WOHNUNGSEINGÄNGE 57.1 / 57.2 / 57.3 / 57.5 / 57.6 / 57.7

HINTERHOFGEBÄUDE

WOHNUNGEN LINKS

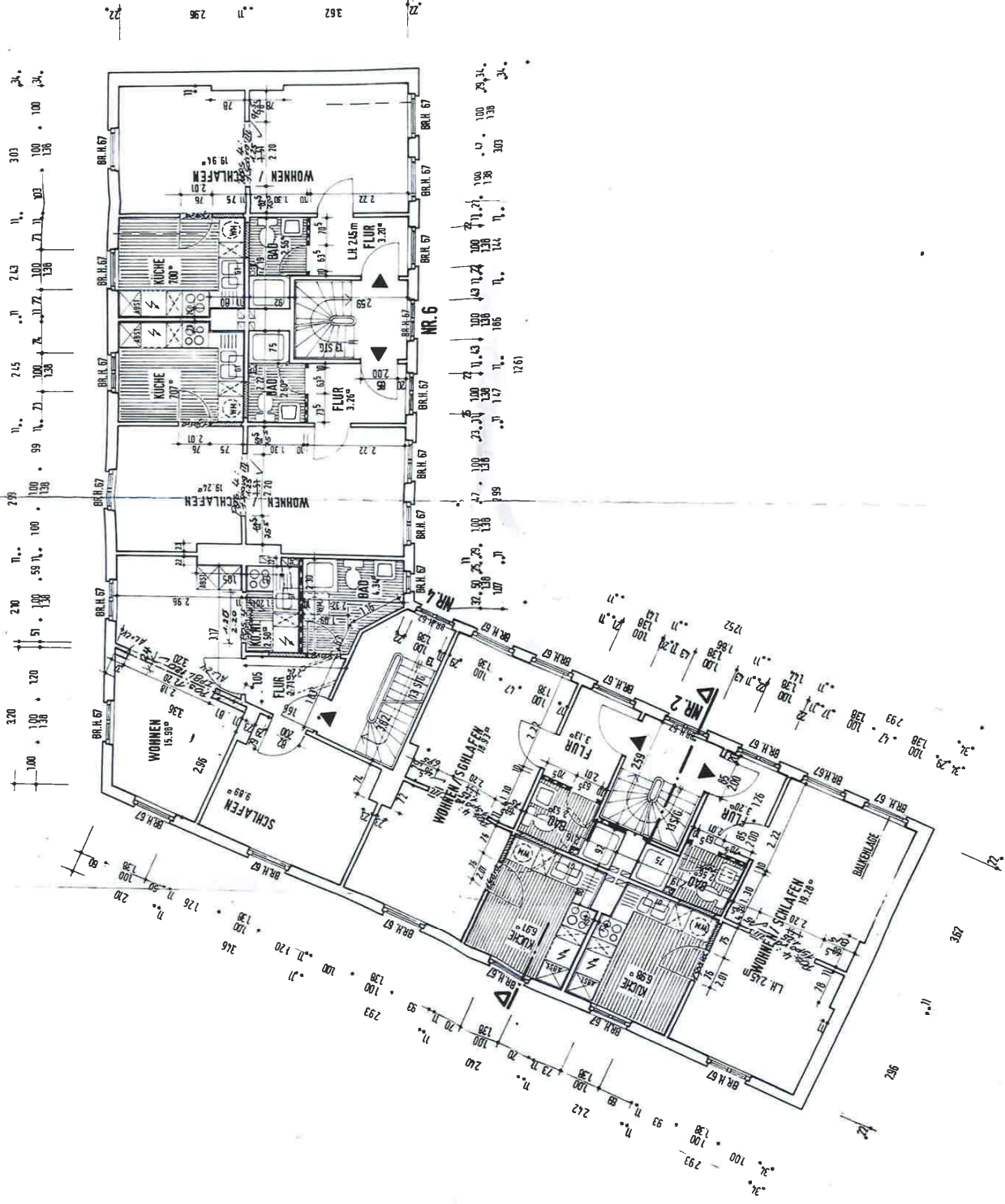


SCHUMACHERSTRASSE

WOHNUNGSEINGÄNGE 57.1 / 57.2 / 57.3 / 57.5 / 57.6 / 57.7

HINTERHOFGEBÄUDE

WOHNUNGEN RECHTS



- ☐ ENTLÜFTUNG INNER-BAD
- ☐ u. GASTHERME
- ☐ WM. WÄSCHMASCHINE
- ☐ OT. GASTHERME

NT = als gestrichelt angenommen
 BR.H. 67 = BRUNNEN

ABBRUCH

MAUERWERK NEU im Verband mit altem Mauerwerk 362/.

LEICHTWAND NEU (DIPARTEN o.ä.)

Falls neue Holzbohlen decken

entf. - Pos. 3. 10/19/22cm, 6e Boen

Die Fenster- und Türmasse sind Lichte Öffnungsmasse

Material:
 Mauerwerk: KSV 18/12/12 ✓
 Stahl: St 370 ✓
 Beton: B 25 ✓
 Sparspar (Bsp. 4): Öffentliche Ergänzung durch Beton
 gem. Einbauelemente (225 cm)

Statische Berechnungen
 zum Baugenehmigungsbau

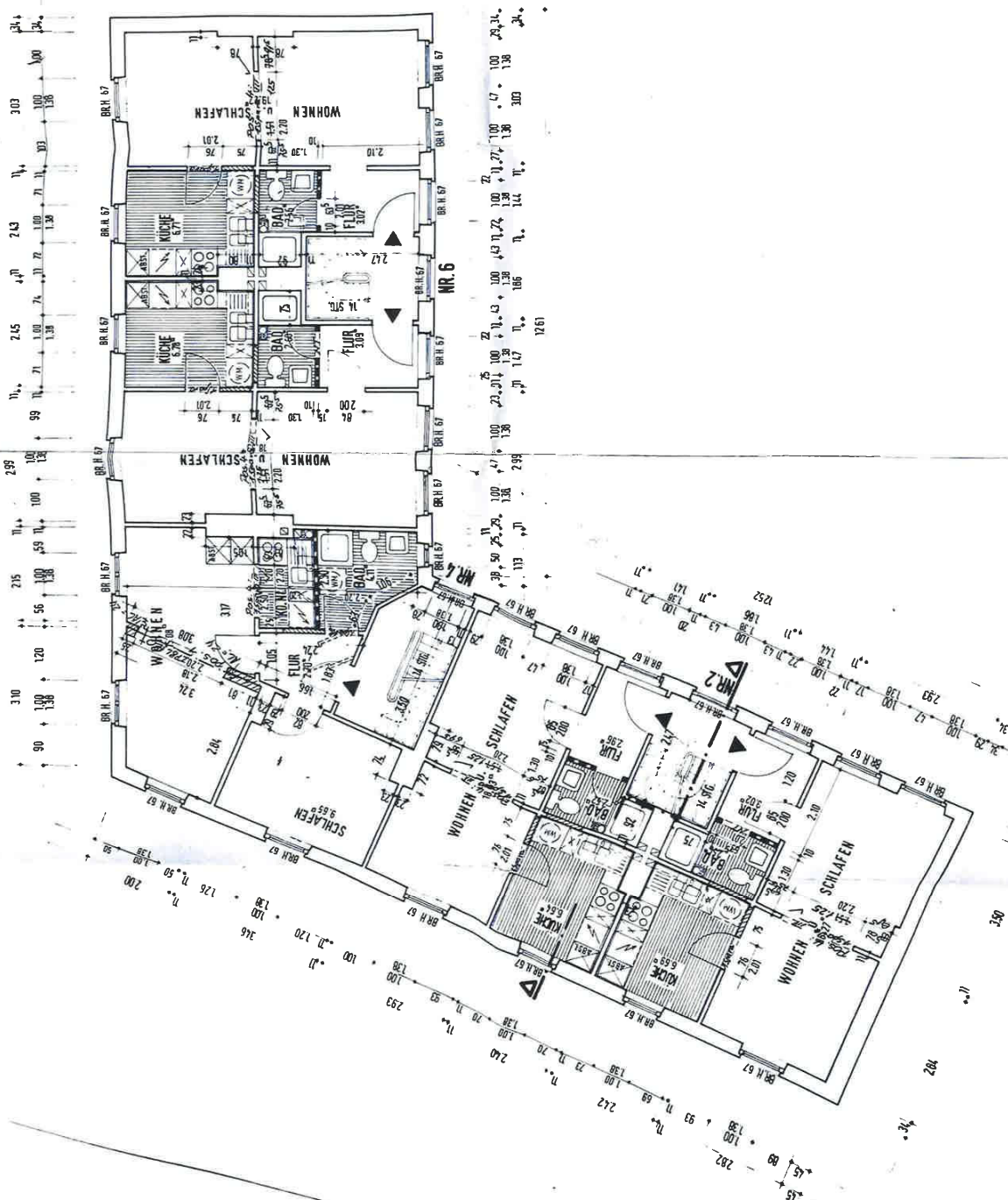
Für die Statik: *best*
 1. u. d. 10.6.67
 Bernd-Christen Bötger
 - 8000 Hamburg -
 3000 Hamburg 70
 10000 Hamburg 70

In deutscher Handschrift
 Frick und Honschke Hamburg
 Hamburg den 27.7.67
 Dr. H. H. H. H. H.

SCHUMACHERSTR. 57. 1-57.7
 HINTERHOFGEBAUDE

2. OBERGESCHOSS MODERNISIERUNGSPLANUNG

Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
BR.H. 67	BR.H. 67	BR.H. 67	BR.H. 67	BR.H. 67
71.307	71.307	71.307	71.307	71.307
1:50	1:50	1:50	1:50	1:50
90/60	90/60	90/60	90/60	90/60



☒ ENTÜFTUNG INNEN - BAD
U. " GASTHERME
WWM = WASCHMASCHINE
GT GASTHERME

VORH. MAUERWERK

== ABBRUCH "

 HILL WATERMARK

HEILIGES GEHEIMNIS

NT: als nichttragend

drlich überprüf

Falls neue Holzbohle

erf. werden: Pos. 3:

Material:

Naam: ker 10102111

2017-18: 134,444

D-1 : 07.07.20

D-1 : 08.07.20

40420 575 : 525

14:50:11 1003:41:20

Für die Statik: *hell*

[illegible]

Hbg. d. 16.6.87

Bernd-Christoph Böttger
 Dipl.-Ing. / Ing. habil.

- Store for Baustratik -
Eichendorfer 12.14
2000 Hamburg 70

2000 Publishing, Inc.
Tulsa, OK 74111-5100

५५

continued

SCHUMACHER

HINT: $\mathbb{R}^n$

planets

1088

מבטאים

[illegible]

bağcı

architekt
KEMPINSKI UND PARTNER

AUF DEM KÖNIGSLAND

1

Blatt Nr.	1144902	3295
-----------	---------	------

3295



Flurstück 491 Gemarkung Altona Nordwest Bezirk Altona

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Schumacherstraße 57, 57-1, 57-2, 57-3, 57-4, 57-5, 57-6, 57-7,
Fläche:	510 m ²
Tatsächliche Nutzung:	510 m ² Wohnbaufläche (Geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	Baudenkmal "16884" Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt Baudenkmal "15241" Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt Denkmalzone oder -bereich "30266" Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt Soziales Erhaltungsgebiet "Altona-Altstadt" Ausführende Stelle: Beh. für Stadtentwicklung und Wohnen - Bodenordnung Baulast "930573" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Altona Grundbuchbezirk Altona-Nordwest Grundbuchblatt 3295 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	4.1 4.2



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1224707

14. Dezember 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Schumacherstraße 57, 57-1, 57-2, 57-3, 57-4, 57-5, 57-6, 57-7

Für das Flurstück 491 ---

der Gemarkung Altona Nordwest ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 folgende Belastungen eingetragen.

Baulastenblattnummer 930573 ---

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 1 Baulast)

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Altona, Fachamt Bauprüfung, Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg,
Tel.: (040) 42811-6363, FAX (040) 42811-6374**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

LGV 2



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
AWBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 4 28 11 - 63 74
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: Herr Dipl. Ing. Karl-Hermann
Lortz
Zimmer 145
Telefon 040 - 4 28 11 - 6345
Telefax 040 - 4 28 11 - 6374
E-Mail Karl-Hermann.Lortz@altona.hamburg.de

GZ.: A/BA3/00016/2006/B
Hamburg, den 18. Mrz. 2009

Verfahren

Baulastverfahren nach § 79 HBauO

VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER BAULAST NACH § 79 HBauO

Sie werden gebeten, die im beiliegenden Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen und das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (1-fach) sowie dem beschreibenden Teil des FIS (2-fach) nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.

Die betroffenen Grundstücke sind im beiliegenden Baulastenblatt aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

Becker

Anlagen

- Kopie der Verpflichtungserklärung (1-fach)
- Baulastenblatt (2-fach)
- Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (2-fach)



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße



30573

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3, 22767 Hamburg

Gz.: A / BA3 / 00016 / 2006 / B

BAULASTENBLATT

Baulastenblattnummer

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Baulastenblattnummer 30573

Belastetes Grundstück

Belegenheit Schumacherstraße 57
Baublock 204-014
Flurstücke 00491 in der Gemarkung Altona Nordwest

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen

Geschäftszeichen A/BA3/00016/2006

Belegenheit Billrothstraße 148
Baublock 204-014
Flurstück 00496 in der Gemarkung Altona Nordwest

Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als Kinderspielfläche einschließlich Zugang zur Verfügung zu stellen (§ 10 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den 18.03.2009  Becker

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Zurück an

A/WBZ

Betreff

Baulastenblatt

Geschäftszeichen A/WBZ

A/BA3/00016/2006/B

31. März 2009

Die Baulast wurde am in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bemerkungen

01. April 2009

Hamburg, den



30573

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3, 22765 Hamburg

Gz.: A / BA3 / 00016 / 2006 / B

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Schumacherstraße 57
Baublock 204-014
Flurstücke 00491 in der Gemarkung Altona Nordwest

Baulastgeber/in [REDACTED]
Schmiedesberg 2 b, 21465 Reinbek

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen
Geschäftszeichen A/BA3/00016/2006
Belegenheit Billrothstraße 148
Baublock 204-014
Flurstück 00496 in der Gemarkung Altona Nordwest

Baulastnehmer/in [REDACTED]

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als Kinderspielfläche einschließlich Zugang zur Verfügung zu stellen (§ 10 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den

03. FEB. 2009

Datum

[REDACTED]
Unterschrift mit Vor- und Zuname

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den

03. FEB. 2009

Datum

[REDACTED]
Unterschrift mit Vor- und Zuname

[illegible]

BILLROTHSTRASSE

111
30573

7.16⁵

174

V

III

120

IV

IV

150

IV+Dach

148

496

9.31

73

2.66

IV

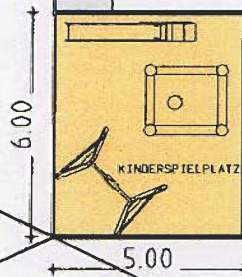
495

3x FAHRRAD-
STELLPLATZE

ZUEGUNG

III

SCHUHMANNSTRAßE 57



491

KINDERSPIELPLATZ:

- 1 x RUTSCHE
- 1 x SANDKASTEN
- 1 x SCHAUKELEL

BAUHERR:					
PROJEKT:	NEUBAU BILLROTHSTRASSE 148 22767 HAMBURG	b			
PLANUNG:		a			
PLAN:	LAGEPLAN	Maßstab:	Gez.	Gepr.	Datum
		1:200	Kri		20.07.2008



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 352
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/11 AW 3295

Hamburg, 28.12.2023

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Schumacherstraße 57, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6, 57.7
Grundbuch: Altona-Nordwest
Blatt: 3295
Flurstück: 491

Erschließungsbeiträge

Die Straße Schumacherstraße ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Schumacherstraße liegt ein Mischwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

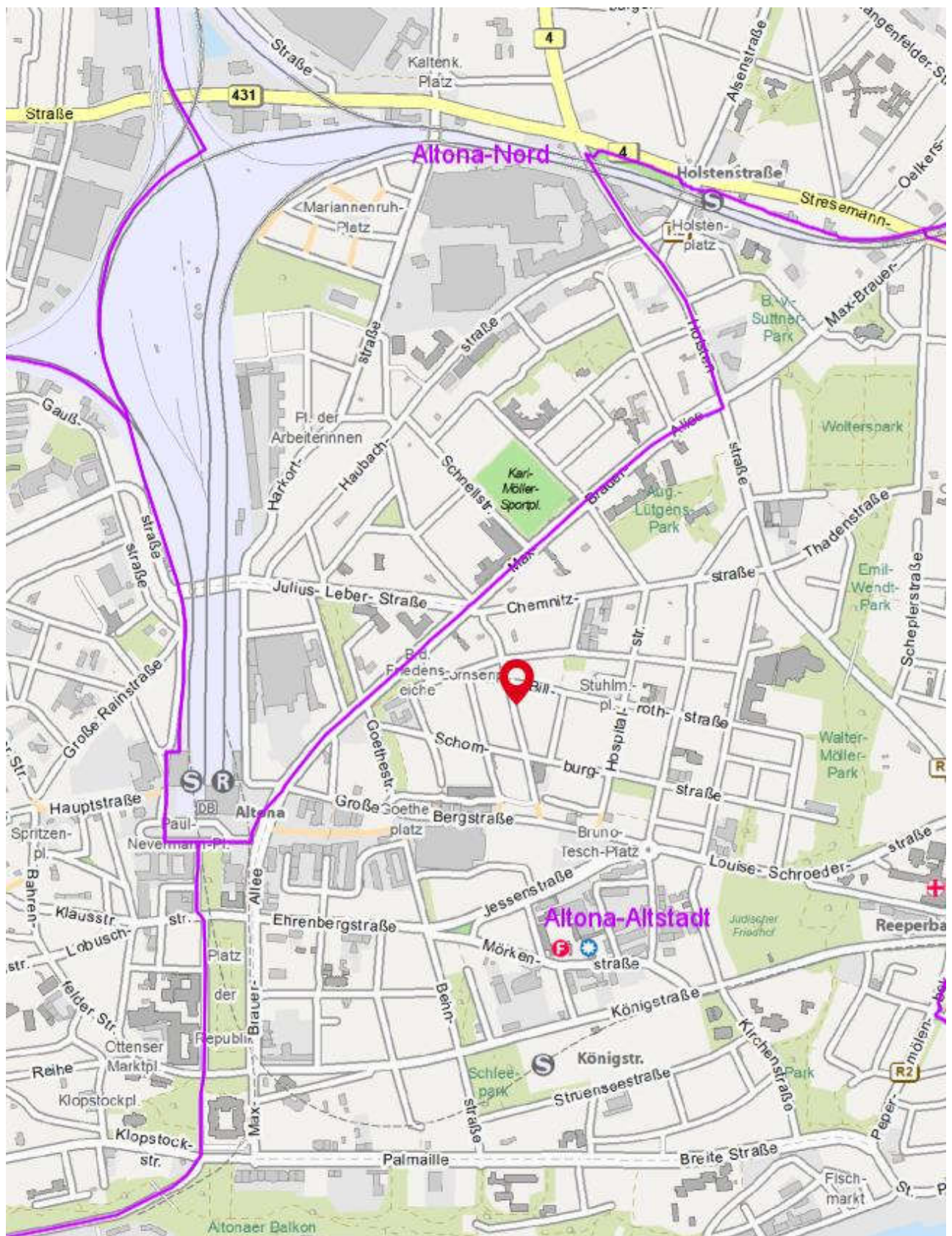
Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Petersen



(aus Geo-Online)

Stadtkarte