

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 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Altona

Postfach 50 01 22
D-22701 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

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

Datum: 29.04.2024
Az.: 323 K 27/23

GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit bebaute Grundstück in
D-22767 Hamburg, Holstenstraße 107**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.02.2024 ermittelt mit rd.

890.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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	13
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.4	Privatrechtliche Situation	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.5.2	Bauplanungsrecht	15
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
4.2	Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit.....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.6	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
4.2.7	Wohnungen / Gewerbe	20
4.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Nebengebäude.....	21
4.4	Außenanlagen.....	21

5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	23
5.2.4	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
5.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
5.4	Bodenwertermittlung	25
5.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
6	Ertragswertermittlung	27
6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
6.3	Ertragswertberechnung.....	30
6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	31
7	Prüfung auf Plausibilität.....	34
7.1	Prüfung auf Plausibilität mittels Ertragsfaktor / Gutachterausschuss Hamburg (GAA HH).....	34
8	Sachwertermittlung – nur informativ -.....	36
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
8.3	Sachwertberechnung – nur informativ -.....	40
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	46
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
10	Verkehrswert	48
11	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	49
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	53
12.3	Verwendete fachspezifische Software	53
13	Verzeichnis der Anlagen	54

Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit, unterkellert, ca. 4-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich, Wärmedämmverbundsystem o.ä.,
Einheiten	insgesamt vermutlich 7 Wohneinheiten im 1.OG bis DG sowie 1 Gewerbeeinheit im EG
Baujahr	ca. 1967
Wohnfläche	6 Wohneinheiten 1.OG bis 3.OG = jeweils ca. 31 m ² 1 Wohneinheit DG = ca. 42 m ² 1 Gewerbeeinheit EG = ca. 61 m ²
Wohn- und Nutzfläche	gesamt ca. 289 m ²
Vermietungssituation	Gewerbe EG ist vermietet Wohneinheiten 1.OG - DG = Vermietungssituation nicht bekannt Wohneinheiten 1.OG - DG = Leerstandsituation nicht bekannt
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder in den Wohnungen innenliegend, vermutlich mit Dusche und / oder Badewanne, WC / Spülkasten und Waschbecken; WC-Anlage(n) Gewerbebereich EG vermutlich mit WC/Spülkasten und Waschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend mit PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä.; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Doppelverglasung; Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	vermutlich Gas-Zentralheizung oder Fernwärme o.ä.; Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	266 m ²
Nebengebäude	Altgebäude rückwärtig (ohne Wertbeeinflussung)

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung

ohne Grundstücksbegehung

Wohnhaus genehmigt mit 6 Wohneinheit und 1 Gewerbeeinheit

Wohnhaus vermutlich mit 7 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit

Unterhaltungsstau augenscheinlich vorhanden

bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt

Modernisierungen und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

keine Baulasten vorhanden

keine Mietverträge vorliegend

Vermietungs- bzw. Leerstandsituation nicht bekannt

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) vorhanden

Wertermittlung

Ertragswert 1.040.000,00.- €

Vergleichswert ---

Sachwert 1.050.000,00.- €

Bodenwert 0.805.000,00.- €

Verkehrswert 0.890.000,00.- € ohne Innenbesichtigung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit
Objektadresse:	Holstenstraße 107 D-22767 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altona – Nord, Band 109, Blatt 4448, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Altona – Nord, Flurstück 1469, Grundstücksgröße = 266 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Altona, Postfach 50 01 22 D-22701 Hamburg Auftrag vom 12.12.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.02.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte ebenfalls nicht erfolgen. 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:	Sohn und Neffe eines betreibenden Gläubigers sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2023
- Information zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.01.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen auf Grundlage vorliegender Zeichnungen
- 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
- 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
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Bewilligung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Von den betreibenden Gläubigern wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden ebenfalls keine 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 Bauschadengutachten 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.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die betreibenden Gläubiger als auch der Schuldner waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden; eine Grundstücksbegehung konnte ebenfalls nicht erfolgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit. Das Gebäude wurde ca. 1967 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Bauakte wurde ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit genehmigt. Am Tag der Begehung wurde durch die äußere Inaugenscheinnahme festgestellt, dass das Dachgeschoss – ohne bauliche Genehmigung - ggf. ausgebaut wurde und zu Wohnzwecken genutzt wird.

Bei dieser Bewertung bzw. Wertermittlung werden daher 7 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit berücksichtigt. Die Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus des Dachgeschosses wird in diesem Gutachten unterstellt.

Unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ werden entsprechende anfallende Kosten für das Herstellen der Genehmigungsfähigkeit des DG-Ausbaues (durch Architekten, Statiker, Behördengebühren etc.) wertmindernd berücksichtigt.

Sollte eine nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaues durch die zuständige Baubehörde versagt werden, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten. Eine Haftung gegenüber dem Sachverständigen bezüglich des vorgenannten Sachverhalts „Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt“ und der damit verbundenen Unsicherheiten ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei den Wohnungen des Gebäudes handelt es sich – nach Stand der vorliegenden Bauzeichnungen – um Einzimmer-Wohnungen mit je ca. 31 m² Wohnfläche; es befinden sich jeweils 2 Wohnungen in den Ebenen 1.Obergeschoss bis 3.Obergeschoss. Die Wohnungen liegen sowohl straßenseitig (3 Einheiten) als auch rückseitig (3 Einheiten).

Die vermutlich vorhandene Wohnungsgröße der Dachgeschoßeinheit wird auf ca. 42 m² geschätzt. Die Größe der vorhandenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird mit ca. 61 m² angenommen.

Der eingesehenen Bauakte konnten keine Wohn- bzw. Nutzflächenberechnungen entnommen werden; die angegebenen Größen der jeweiligen Einheiten wurden überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Da die Einheiten insgesamt nicht zugänglich waren, konnten keine entsprechenden Aufmaße durch den Sachverständigen erstellt werden.

Zur vorermittelten Wohn- bzw. Nutzfläche können daher Abweichungen bzgl. der Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche vorhanden sein. Das zu bewertende Gebäude konnte insgesamt nicht von innen besichtigt werden. Der Zutritt in das seitlich liegende Treppenhaus war ebenso nicht möglich; auf mehrmaliges Klingeln erfolgten keine Reaktionen. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohn- bzw. Nutzfläche konnte daher nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohn- bzw. Nutzfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus den Bauaktenangaben (Zeichnungen) ergeben. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche ist aufgrund dieser Unsicherheiten grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – teilweise in einem von Unterhaltungsstau geprägten Zustand. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

Zu weiterem Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigungen keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Der Schuldner erteilte dem Sachverständigen keine Auskünfte bzgl. Vermietung des Objekts bzw. Informationen zu Leerständen innerhalb des Objekts und stellte auch keine Objektunterlagen (insbesondere Mietverträge, Wohn- und Nutzflächenberechnungen oder entsprechende Angaben) zur Verfügung.

Hieraus bedingt können keine Informationen zu bestehenden Mietverhältnissen (Miethöhe, Kautionsdauer, Mietdauer u. ä.) als auch zu ggf. vorhandenen Leerständen erteilt werden.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde durch den Sachverständigen ein wertmindernder Abschlag vorgenommen.

Im Grundbuch von Altona-Nord Blatt 4448 ist in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für die Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Hamburg eingetragen. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10. Diese Eintragung übt keine weitere Wertbeeinflussung aus.

Mieter/Miete	Zur Vermietungssituation der Wohneinheiten als auch zur Situation, ob ggf. Leerstände im Objekt vorhanden sind, können keine Informationen erteilt werden
Pacht/Pächter	Mieteinnahmen: nicht bekannt Derzeit soll die Ladenkaltmiete der Gewerbefläche im EG monatlich 1.500 € betragen; die Einheit soll untervermietet sein.
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	im Erdgeschoss vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht bekannt; befinden sich vermutlich im Mietereigentum
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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg

Kreis: Kreis Ostholstein

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 1.900.000 Einwohner);
Bezirk Altona / Altona gesamt (ca. 275.000 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 17 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 52 km entfernt)
Lüneburg (ca. 57 km entfernt)
Neumünster (ca. 64 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 65 km entfernt)
Bad Segeberg (ca. 66 km entfernt)
Lübeck (ca. 71 km entfernt)
Kiel (ca. 93 km entfernt)
Bremen (ca. 122 km entfernt)
Schwerin (ca. 122 km entfernt)
Wismar (ca. 133 km entfernt)
Hannover (ca. 159 km entfernt)
Berlin (ca. 291 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 3 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 431 (ca. 600 m entfernt)
B 4 (ca. 600 m entfernt)
B 5 (ca. 2 km entfernt)
B 447 (ca. 4 km entfernt)
B 433 (ca. 5 km entfernt)
B 75 (ca. 6 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hamburg Bahrenfeld (ca. 3,5 km entfernt)
AS Hamburg Volkspark (ca. 4,5 km entfernt)
AS Hamburg Horn (ca. 9,5 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Altona (ca. 2 km entfernt)
Hamburg Dammtor (ca. 3,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 10,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Altona Altstadt beträgt ca. 850 m.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 100 m bis ca. 750 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 100 m bis ca. 1,1 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr, U-Bahn, S-Bahn, Flughafen)

in ca. 50 m bis ca. 9,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast, Hochspannungsmast, Mülldeponie, Windkraftanlage o.ä.)

in ca. 500 m Entfernung (Funkmast)

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm)
Straßenlärm vorhanden

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Immissionen, Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Holstenstraße:

ca. 17 m;

mittlere Tiefe:

ca. 18 m;

mittlere Breite:

ca. 15 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 266 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernseekabel- Satellitenanschluss, Telefonan- schluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Altona – Nord, Band 109, Blatt 4448 folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungs- recht) für Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Hamburg ... gemäß Bewilligung vom 14.November 1997 (ON 69) eingetragen am 04.12.1997 siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10; ohne weitere Wert- beeinflussung Ifd. Nr. 16: Zwangsversteigerungsvermerk ... eingetragen am 13.10.2023 ohne weitere Wertbeeinflussung
---------------------------------------	--

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.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende) Rechte und zu besonderen Wohnungs- und Mietbindungen können keine Informationen erteilt werden. Hierüber wurden dem Sachverständigen keine Auskünfte erteilt und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Durchführungsplan D205 folgende Festsetzungen: W = Wohngebiet; III = 4 Vollgeschosse (max.); g = geschlossene Bauweise o.ä.; siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8;
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	vorhanden; siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9; Erhaltungssatzung Altona-Nord
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.

2.5.3 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Gewerbeeinheit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 offene Pkw-Stellplätze.

Die Gewerbeeinheit ist vermietet; über die Vermietungssituation bzw. den Leerstand der Wohnungen in den Ebenen 1.OG bis Dachgeschoss können keine Informationen erteilt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2 Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; teilweise zu gewerblichen Zwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; vermutlich ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Austausch von Fenstern, Dämmung der Fassade; (Zeitpunkte der Maßnahmen nicht bekannt)
Historie gemäß Bauakte;	ca. 1965 Bauantrag Haus mit 6 Einzimmerwohnungen/Laden EG ca. 1966 Bauantrag Holzpavillon ca. 1967 Fernwärmekanal und Werbeanlage ca. 1970 Verkaufsstelle Pkw und Reklameschild ca. 1979 Umbau Gewerberaum ca. 1980 Giebelbemalung und Leuchtreklame ca. 1983 Leuchtreklame und Bauantrag für 3 Garagen ca. 1984 schadhafte Fassade ca. 1985 Werbetafel ca. 1995 Giebelbemalung / Werbeanlage ca. 1996 Mülllagerung auf Grundstück ca. 2002 Werbeanlage ca. 2003 Antrag Gewerbe Gaststätte ohne Speisen ca. 2012 Erweiterung Wohnhaus Bauvoranfrage / Antrag zurückgenommen ca. 2015 Nutzungsänderung Kiosk mit Internet Cafe / Bar ca. 2016 Duldung Betreten des Grundstücks für Nachbar Hausnummer 109/113

Flächen und Rauminhalte o.ä.	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 289 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 604 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:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Gartenseite / Rückseite nicht bekannt; Giebelseite verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Zeichnung mit Treppenhaus und mehreren Kellerräumen

Erdgeschoss:

gemäß Zeichnung mit Treppenhaus und mehreren Räumen einer Gewerbeeinheit

1. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohneinheiten; vermutlich jeweils mit Diele, Bad, Küche und einem Zimmer

2. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohneinheiten; vermutlich jeweils mit Diele, Bad, Küche und einem Zimmer

3. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohneinheiten; vermutlich jeweils mit Diele, Bad, Küche und einem Zimmer

Dachgeschoss:

gemäß Zeichnung nicht erkennbar, ob eine Wohneinheit vorhanden ist; gemäß äußerer Ansicht mit Dachgaube zur Straße; vermutlich zu Wohnzwecken genutzte Einheit; nach Aktenlage jedoch nicht genehmigt

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

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

Geschossdecken:	Stahlbeton, mit Estrich
Treppen:	<u>Kellertreppe / Geschosstreppe:</u> vermutlich Stahlbetonkonstruktion; Stufen belegt mit Fliesenbeleg; vermutlich einfaches Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug o.ä.,
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, Stahlblech o.ä., mit Anstrich; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache / durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung als Pumpenheizung oder Fernheizung; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen o.ä.
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC o.ä.
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.7 Wohnungen / Gewerbe

Bodenbeläge:	vermutlich (schwimmender) Estrich mit Teppichboden, Textilbelag, Kunststoffbelag, PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen, Kleinmosaik, Kunststein o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit einfachen Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür o.ä. <u>Zimmertüren:</u> vermutlich einfache Türen (Sperrholz), aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Stahl- oder Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bäder Wohneinheiten 1.OG bis DG (innenliegend):</u> vermutlich 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer o.ä. <u>WC-Anlage(n) Gewerbeeinheit EG:</u> vermutlich mit Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vermutlich keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – befriedigend. Es besteht – dem äußeren Anschein nach – Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

rückwärtig Unterstellgebäude o.ä. vorhanden
(ohne weitere Wertbeeinflussung)

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit bebaute Grundstück in 22767 Hamburg, Holstenstraße 107 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Altona - Nord	109	4448	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altona - Nord		1469	266 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 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 21). 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 21).

4.2.2 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 (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.4 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks wäre im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Das Verfahren wird jedoch nicht angewendet, da eine Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren mittels Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser gem. Grundstücksmarktbericht erfolgt.

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 21) 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 bebaute 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 wird lediglich zu informativen Zwecken angewendet.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.907,89 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,6
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,91
Grundstücksfläche (f)	=	266 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 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)	= 2.907,89 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.02.2024	× 0,89	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	2.588,02 €/m ²	
GFZ	1,6	1,91	× 1,17	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	266	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3.027,99 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3.027,99 €/m ²
Fläche	×	266 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	805.445,34 € <u>rd. 805.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 insgesamt **805.000,00 €**.

4.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		20.02.2024	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	1,14	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>-10</u>	%/Jahr
insgesamt		-11,32	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 0,89

E2 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: gemäß Gutachterausschuss

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,91	1,17
Vergleichsobjekt	1,60	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,17

Ermittlung WGFZ

$$7,99 \times 10,99 + 2,06 \times 6,24 = 100,66 \times 4 = 402,64 \quad (\text{EG} - 3.\text{OG})$$

$$100,66 \times 0,75 = 075,50 \quad (\text{DG})$$

$$100,66 \times 0,30 = 030,20 \quad (\text{KG})$$

$$\text{Gesamt} = 508,34 \text{ rd. } 508 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstück} = 266 \text{ m}^2$$

$$\text{WGFZ} = 508/266 = 1,91$$

5 Ertragswertermittlung

5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21)

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 21)

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.

5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbefläche	1	Gewerbe EG vorn / hinten	61,00		20,00	1.220,00	14.640,00
	2	Wohnung 1.OG vorne	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	3	Wohnung 1.OG hinten	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	4	Wohnung 2. OG vorne	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	5	Wohnung 2. OG hinten	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	6	Wohnung 3. OG vorne	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	7	Wohnung 3. OG hinten	31,00		13,00	403,00	4.836,00
	8	Wohnung DG vorne / hinten	42,00		13,00	546,00	6.552,00
Summe			289,00	-		4.184,00	50.208,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 50.208,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) - 12.049,92 €

jährlicher Reinertrag = 38.158,08 €

Reinertragsanteil des Bodens
3,00 % von 805.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) - 24.150,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 14.008,08 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer × 17,413

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 243.922,70 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 805.000,00 €

vorläufiger Ertragswert = 1.048.922,70 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 1.048.922,70 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 10.000,00 €

Ertragswert = 1.038.922,70 €
rd. 1.040.000,00 €

5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich 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.

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.

Zielgröße LZ Liegenschaftszins (gemäß Gutachterausschuss Hamburg)

4,37 x Lagefaktor x Alter x Erstbezugsfaktor x Stadtteilmfaktor x Aktualisierungsfaktor

$$4,37 \times (1650/1100)^{-0,2820} = 4,37 \times 0,891 = 3,89 \text{ (Lage)}$$

$$3,89 \times 1,00 = 3,89 \text{ (Alter größer 30 Jahre)}$$

$$3,89 \times 1,00 = 3,89 \text{ (Erstbezug)}$$

$$3,89 \times 1,00 = 3,89 \text{ (Stadtteil Altona-Nord)}$$

$$3,89 \times 0,679 = 2,64 \text{ (Aktualisierung 1.1.23)}$$

$$\text{Liegenschaftszins GAA HH} = 2,64$$

$$\text{Spanne } + / - 14\% = 2,27 \text{ bis } 3,00$$

Der im Ertragswertverfahren angewendete Liegenschaftszinssatz liegt innerhalb der vorgenannten Spanne (2,27 bis 3,00) und wird als sachgerecht erachtet.

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.

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 (gemäß Bauakte) 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1967 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

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.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Kosten Genehmigungsfähigkeit Ausbau DG -10.000,00 € 	
Summe	-10.000,00 €

6 Prüfung auf Plausibilität

6.1 Prüfung auf Plausibilität mittels Ertragsfaktor / Gutachterausschuss Hamburg (GAA HH)

Zielgröße EF Ertragsfaktor (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete)

14,87 x Lagefaktor x Erstbezugsfaktor x Baujahresfaktor x Stadtteilmultiplikator x Aktualisierungsfaktor

14,87 x (1650/1100) ^{0,3461}	= 14,87 x 1,151	= 17,11 (Lage)
17,115 x 1,00	= 17,11	(Erstbezug)
17,115 x 1,00	= 17,11	(Baujahr bis 1979)
17,115 x 1,00	= 17,11	(Stadtteil Altona-Nord)
17,115 x 1,691	= 28,93	(Aktualisierung 1.1.23)

Ertragsfaktor GAA HH	= 28,93
Spanne + / - 15%	= 24,59 bis 33,26

Zielgröße EF Ertragsfaktor:	(Kaufpreis Ertragswertberechnung / Jahresnettokaltmiete) = 27,25
Ertragswertberechnung	= 1.040.000 €
Jahresnettokaltmiete	= 38.158,08 €
Zielgröße EF Ertragsfaktor:	= 1.040.000 € / 38.158,08 = 27,25

Der ermittelte Ertragsfaktor aus dem Ertragswert / Jahresnettokaltmiete ermittelt sich mit 27,25 und bestätigt den oben ermittelten Ertragsfaktor (über Berechnung Grundstücksmarktbericht / Gutachterausschuss) mit 28,93 hinreichend genau.

Dieser liegt zudem in der vorgenannten Spanne (24,59 bis 33,26). Die eher geringe Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

7 Sachwertermittlung – nur informativ -

7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21)

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.

7.3 Sachwertberechnung – nur informativ -

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	727,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	604,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	446.608,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	799.874,93 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	799.874,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	249.960,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		249.960,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.499,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	252.460,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	805.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.057.460,53 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.057.460,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	1.047.460,53 €
	rd.	1.050.000,00 €

7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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.

Ermittlung BGF

$$7,99 \times 10,99 + 2,06 \times 6,24 = 100,66 \times 6 \text{ (KG bis DG)} = 603,96 = \text{rd. } 604 \text{ m}^2$$

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 %			1,0		
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 %	43,0 %	57,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 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 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.
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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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 BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	40,0	268,00
3	765,00	60,0	459,00
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			727,00
gewogener Standard =			2,6

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	727,00 €/m ² BGF
	rd.	727,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Dachaufbauten	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (249.960,92 €)	2.499,61 €
Summe	2.499,61 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 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 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 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Kosten Genehmigungsfähigkeit Ausbau DG -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.1 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.

8.2 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 vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig 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 lediglich zu informativen Zwecken angewendet.

8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	rd. 1.040.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 1.050.000,00 € nur informativ
ermittelt.	

8.4 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 21).

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 (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,000}$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht	$0,00 (c) \times 0,00 (d) = \mathbf{0,000}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.050.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 1.040.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,000 = \text{rd. } \mathbf{1.040.000,00 \text{ €}}$.

9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit (EG) bebaute Grundstück in 22767 Hamburg, Holstenstraße 107

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altona - Nord	4448	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altona - Nord		1469

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 mit rd.

1.040.000,00 €

in Worten: eine Million vierzigtausend Euro

abzgl. 150.000 € (ca.15%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

890.000,00 €

in Worten: achthundertneunzigtausend 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 29. April 2024

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

10 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 se-pariert 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 Kon-text 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 vorliegen-den 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 erfolgten 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 unter-sucht. 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. Bauteilzerstörende 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. Darüber hinausgehende 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 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 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 **Wohnhausgrundstück**in **Hamburg, Holstenstraße 107**

Flur

Flurstücksnummer **1469**Wertermittlungstichtag: **20.02.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	3.060,15	266,00	814.000,00	
Summe:			3.060,15	266,00	814.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [ca.m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus		604,00	289,00	1967	80	25	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	50.208,00	12.049,92 € (24,00 %)	3,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.816,61 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.080 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,72
Verkehrswert/Reinertrag:	23,32

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.040.000,00 €
Sachwert:	1.050.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	0.890.000,00 € ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	20.02.2024

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung, ohne Grundstücksbegehung, bauliche Mängel und / Schäden nicht bekannt; Unterhaltungstau und / oder Modernisierungsbedarf innerhalb des Gebäudes nicht bekannt;

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

11.1 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

11.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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

11.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

12 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 Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (Zusammenstellung)
- Anlage 8: Durchführungsplan
- Anlage 9: Erhaltungssatzung Altona-Nord
- Anlage 10: Bewilligung: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

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 3



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Situation Eingangsbereich



Bild 7: Situation Eingangsbereich



Bild 8: Situation weiterer Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Eingangsbereich Gewerbe



Bild 10: Eingangsbereich Treppenhaus zu den Wohnungen



Bild 11: Eingangsbereich Situation Klingelanlage

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg
22767 Hamburg, Holstenstr. 107



28.04.2024 | 020638971 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

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

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02633652 vom 28.04.2024 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, 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 28.04.2024 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 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

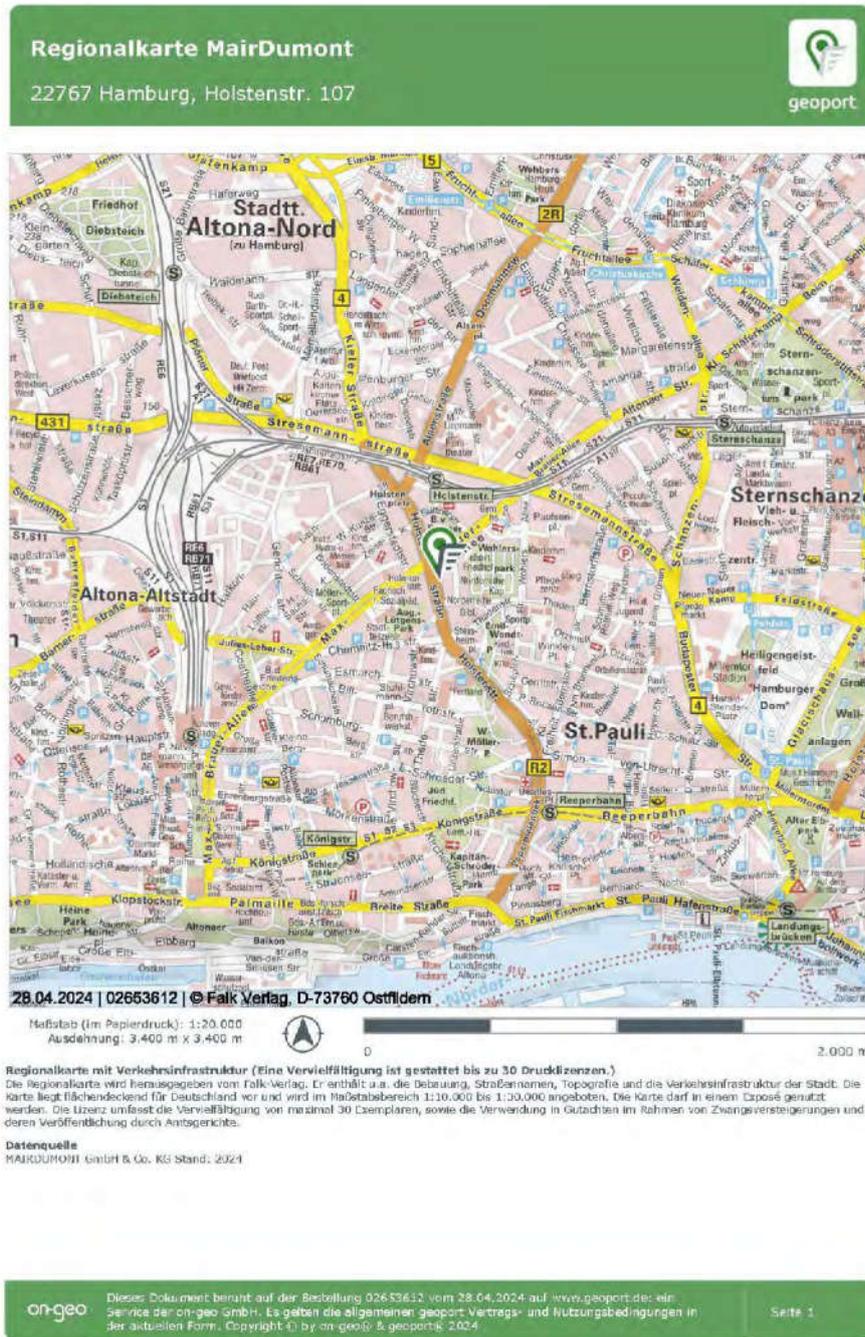
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 28.04.2024 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 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

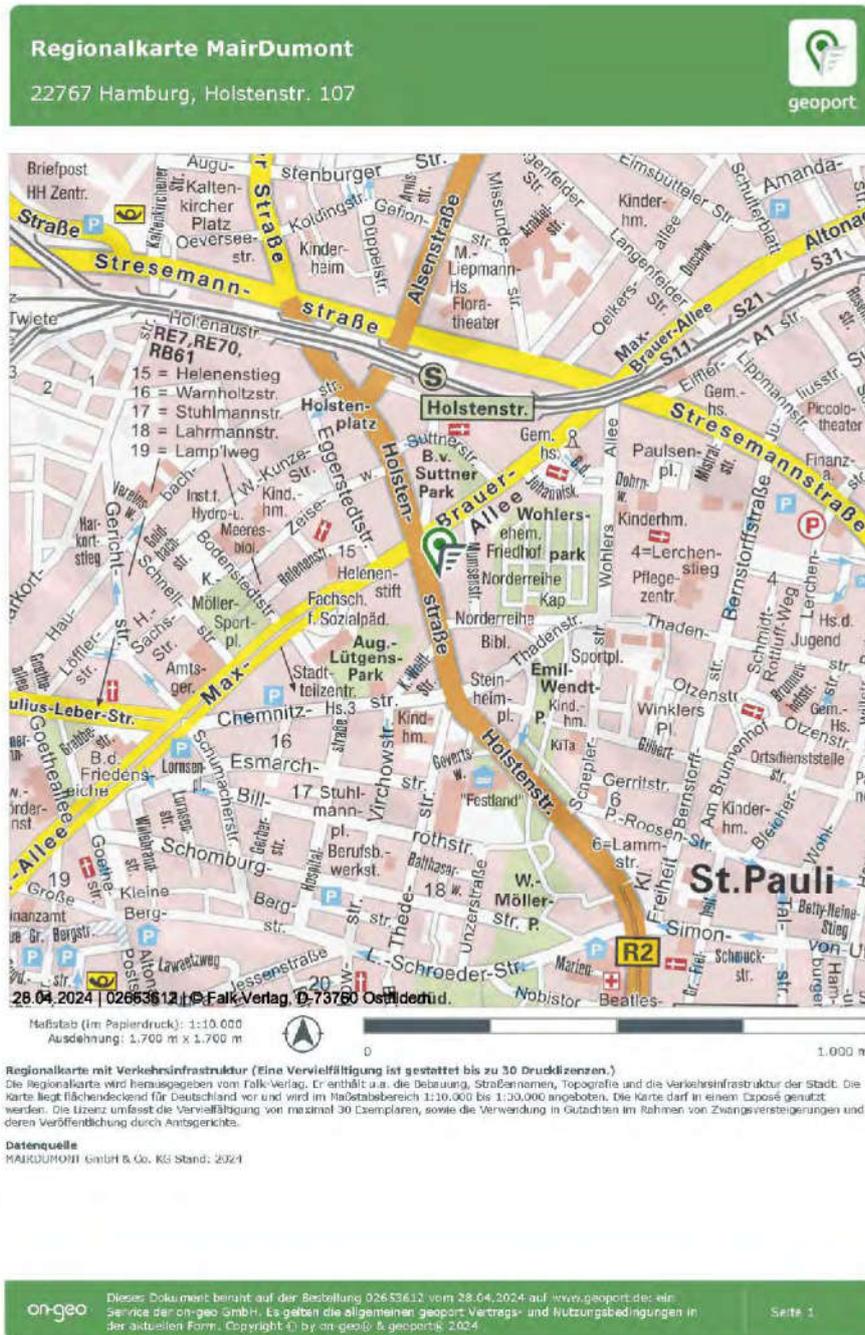
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 28.04.2024 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 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 28.04.2024 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 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Ertelnde Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

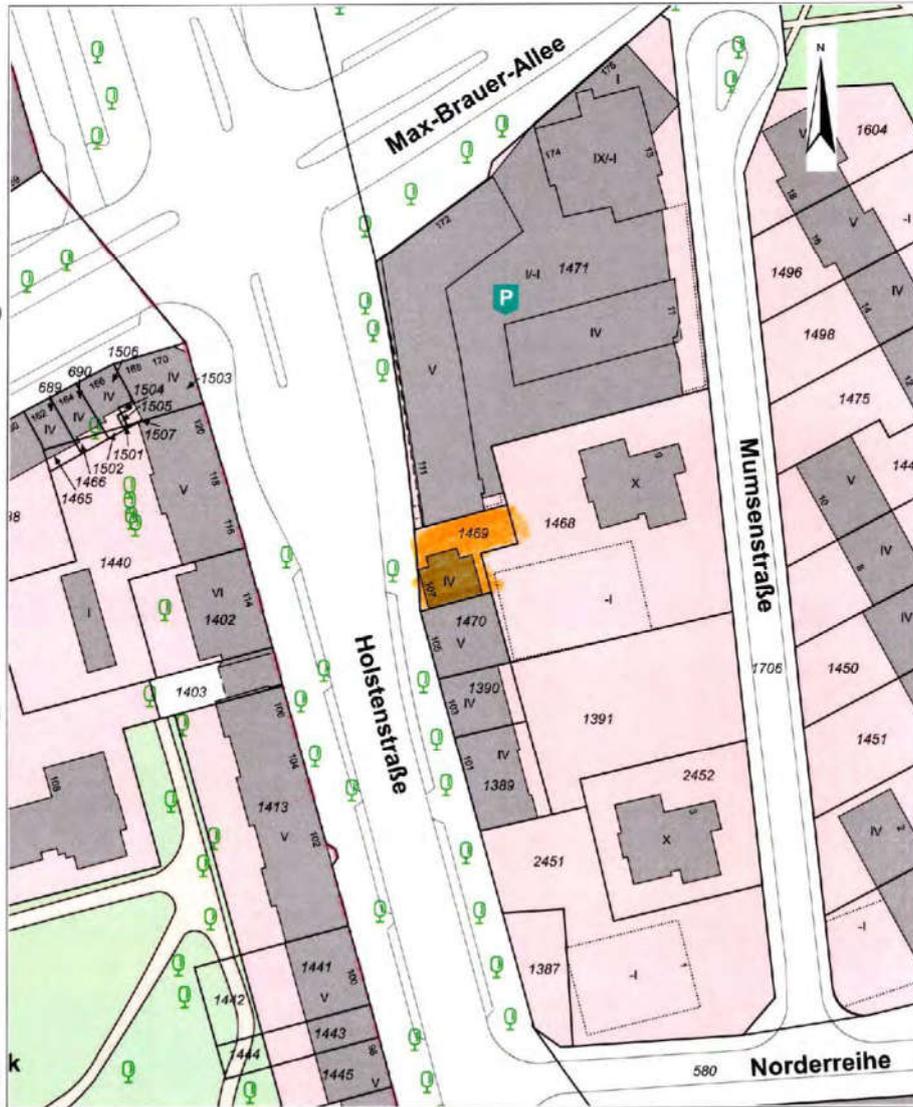
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.01.2024
Auftragsnummer: B33-2024-12330117

Flurstück: 1468

Gemarkung: Altona Nord



5934653

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 16

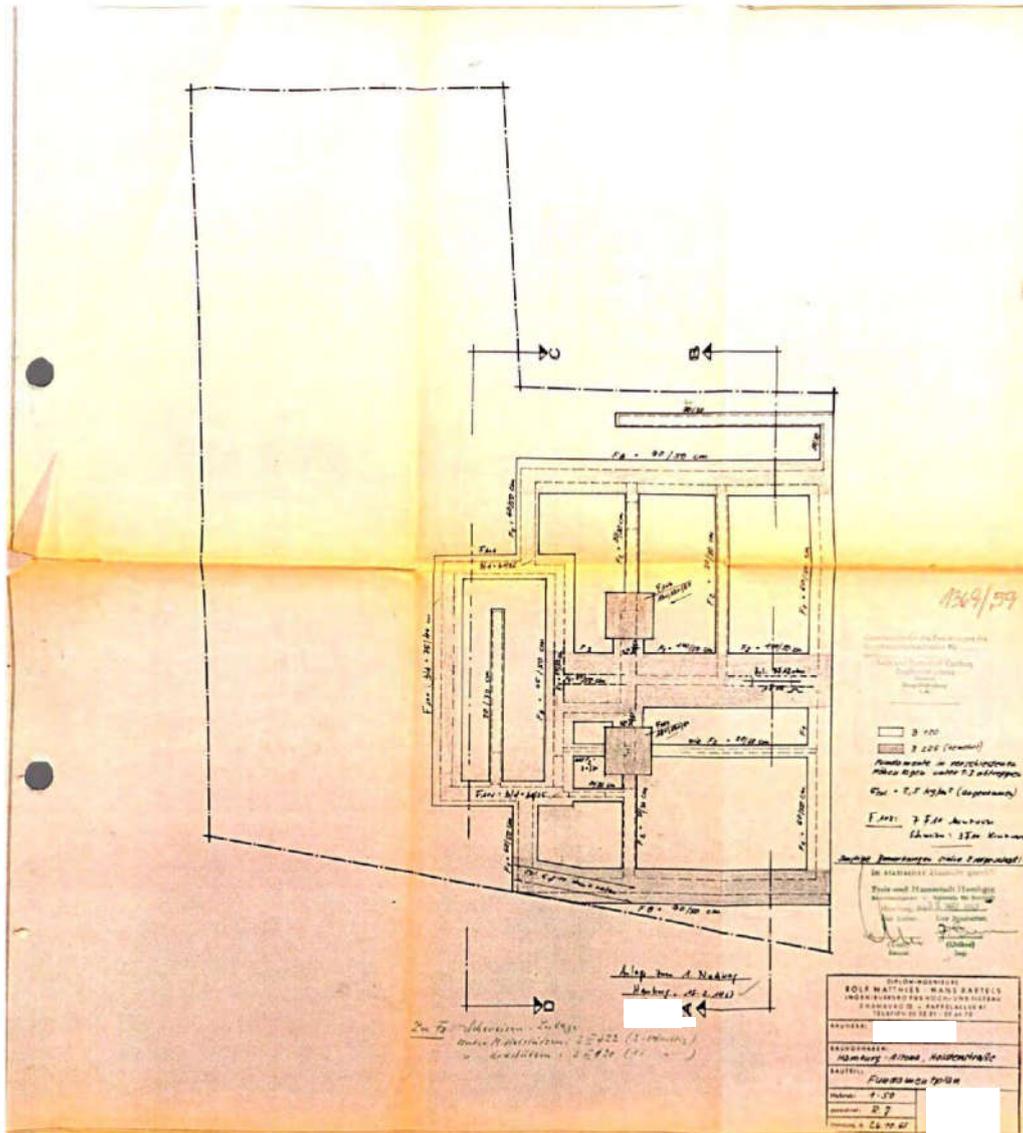


Bild 1: Gesamtplan Gründung / Fundamente

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 16

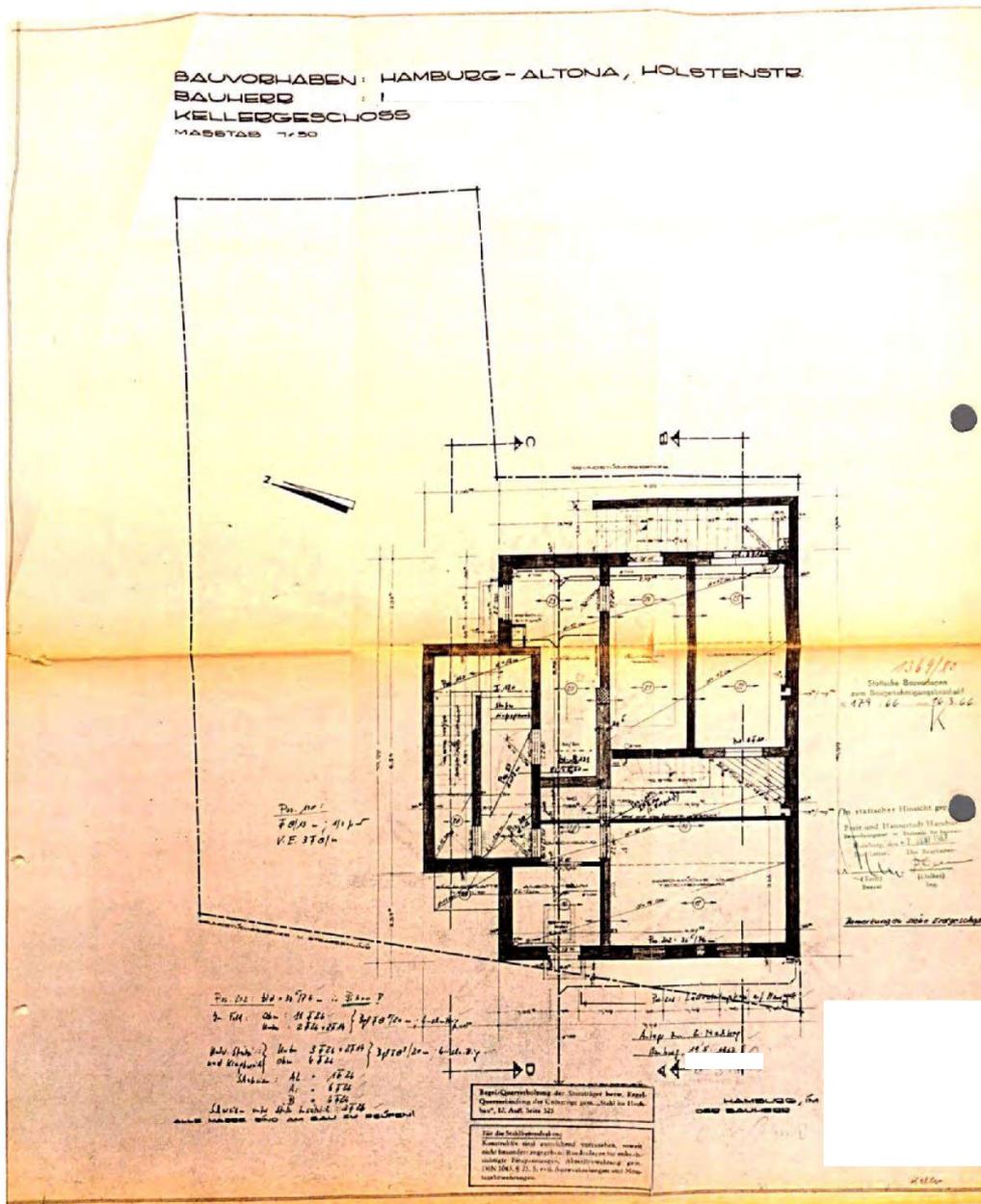


Bild 2: Gesamtplan Kellergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 16

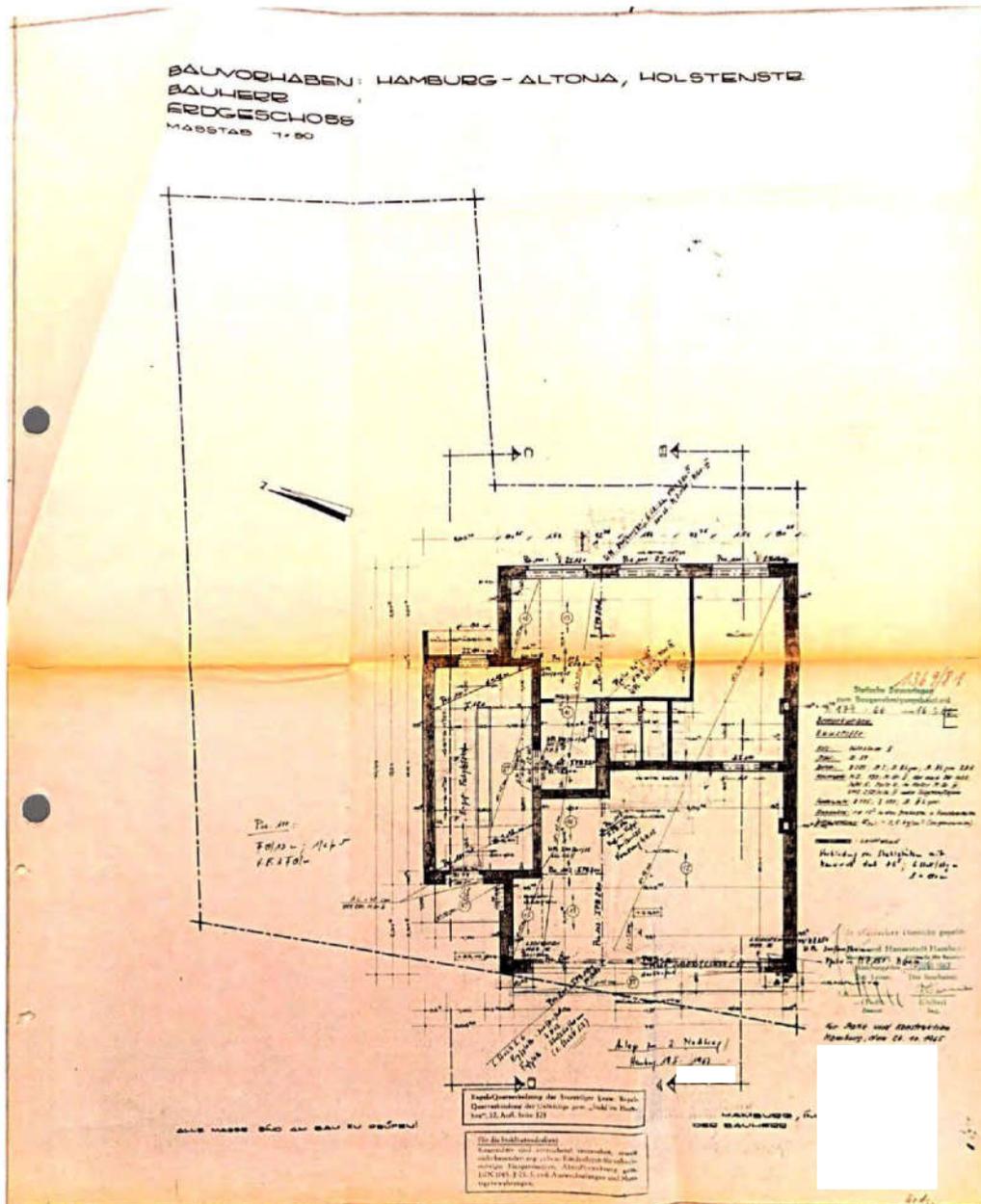


Bild 3: Gesamtplan Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 16

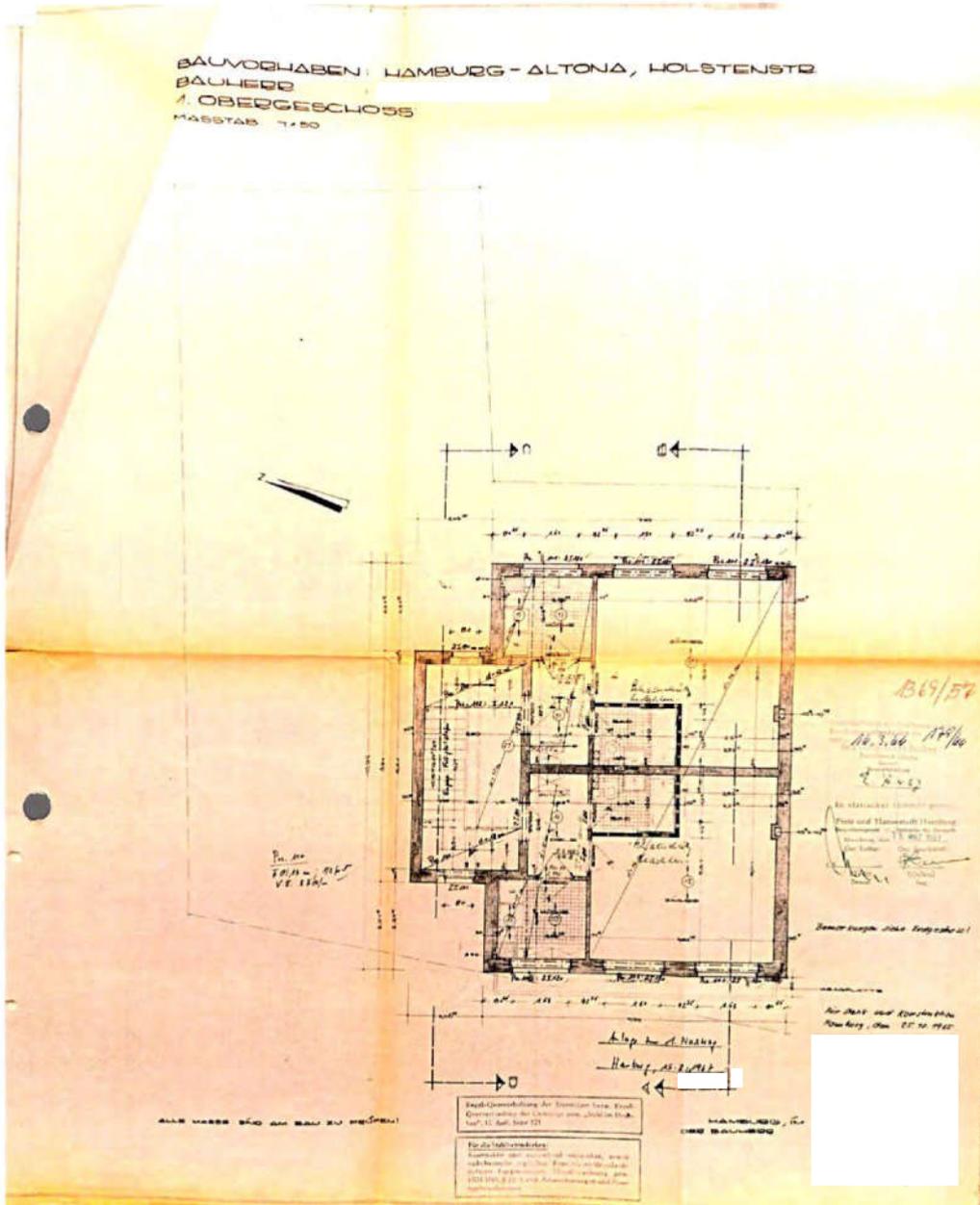


Bild 4: Gesamtplan 1.Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 16

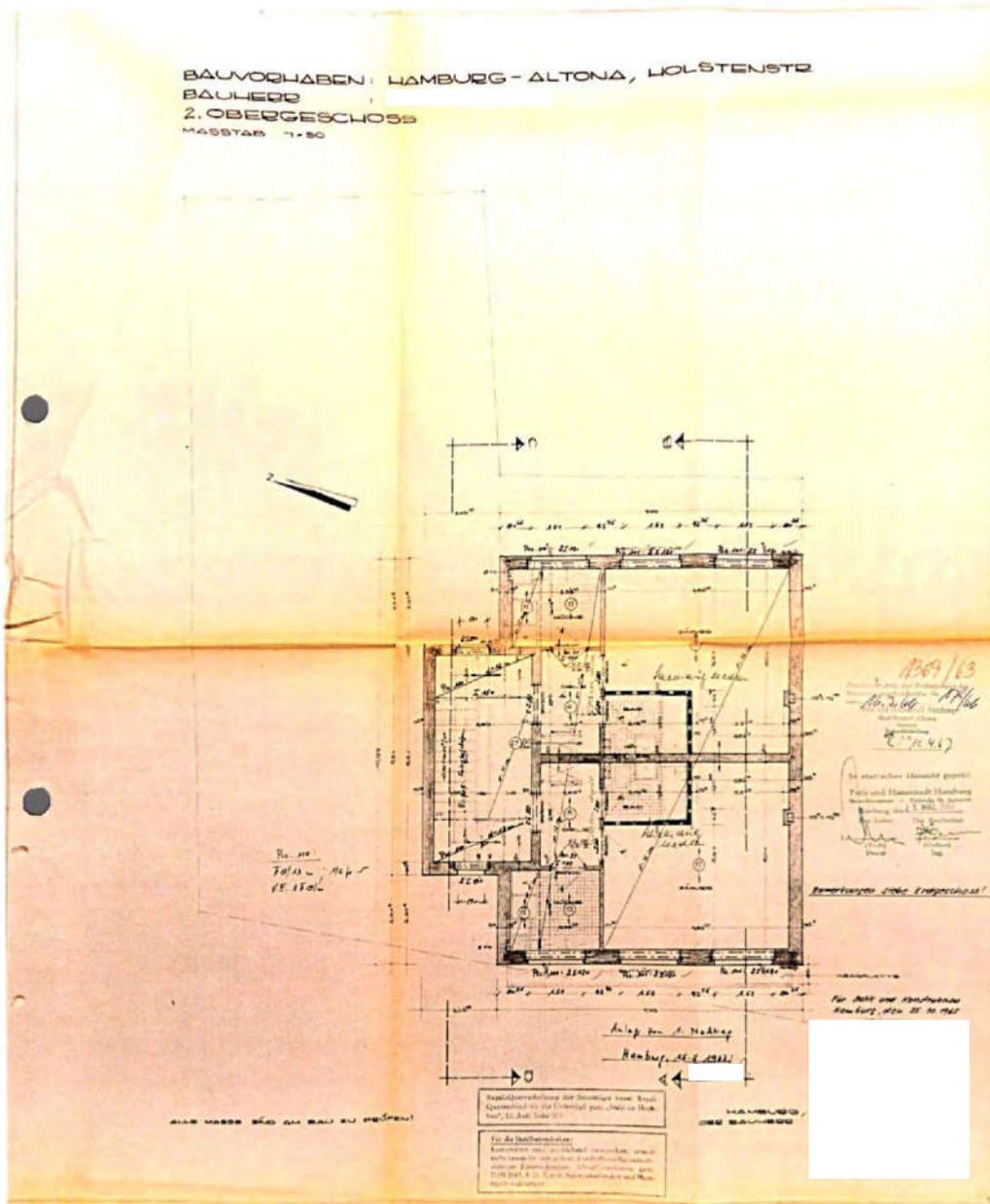


Bild 5: Gesamtplan 2.Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 16

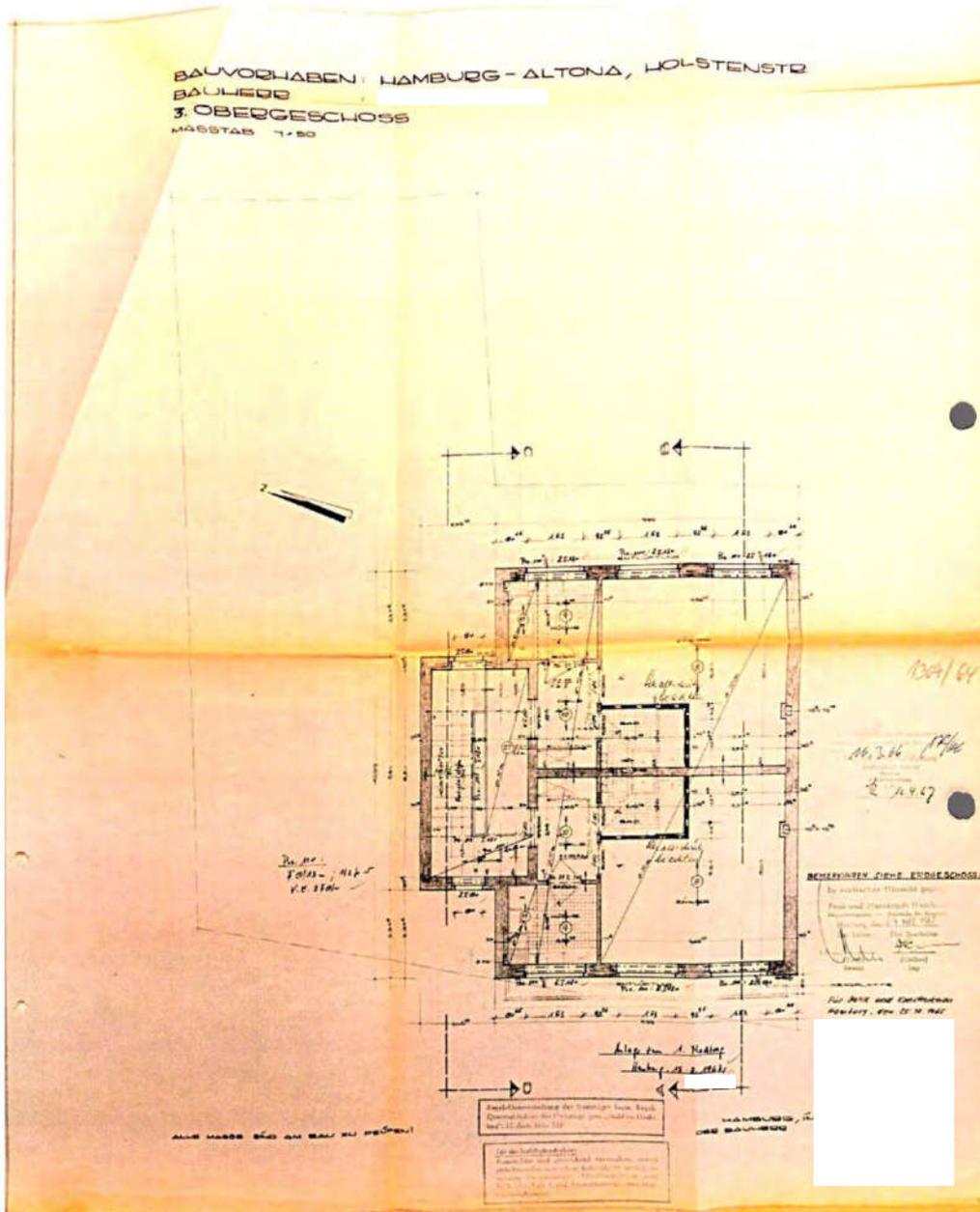


Bild 6: Gesamtplan 3. Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 16

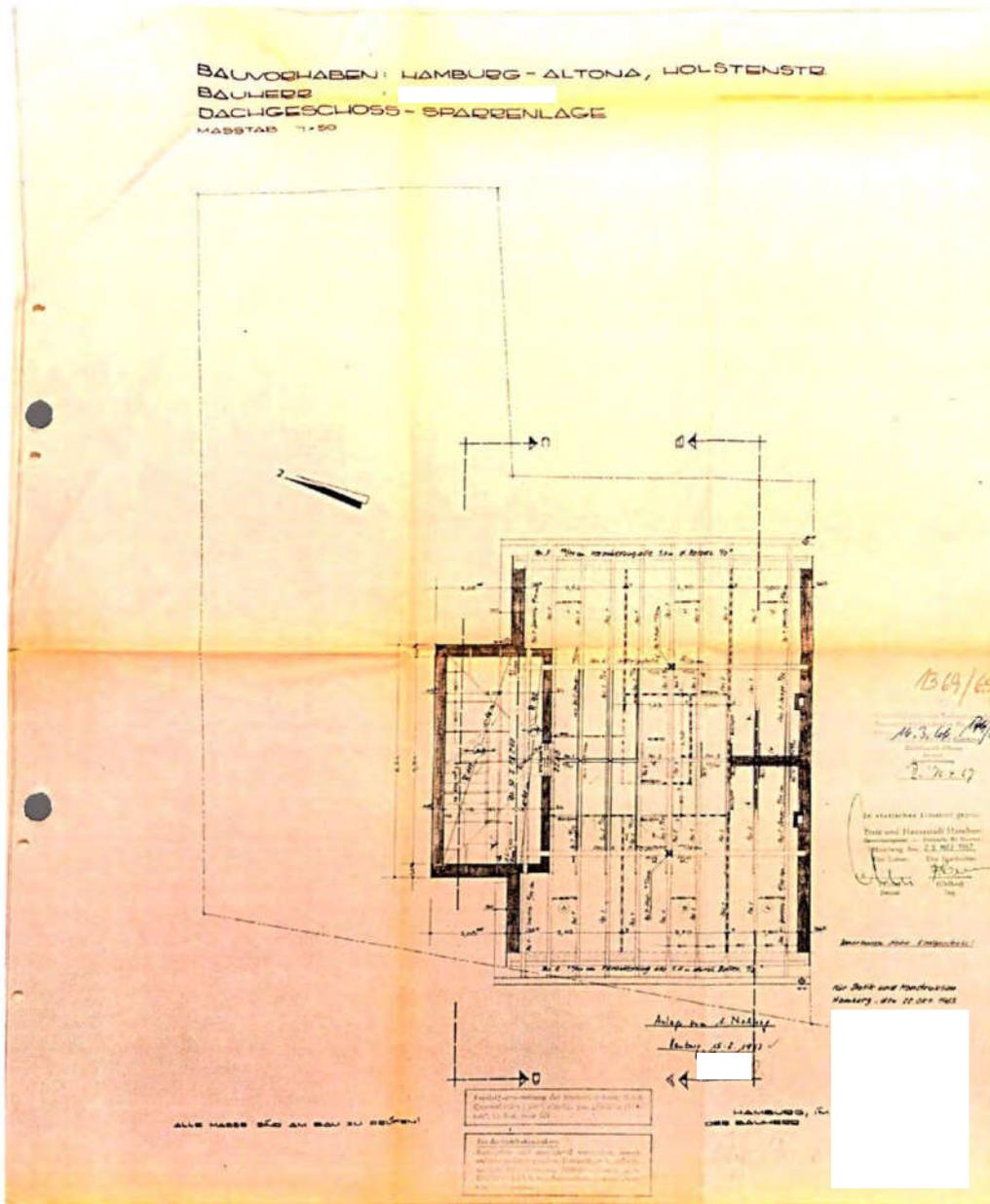


Bild 7: Gesamtplan Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 16

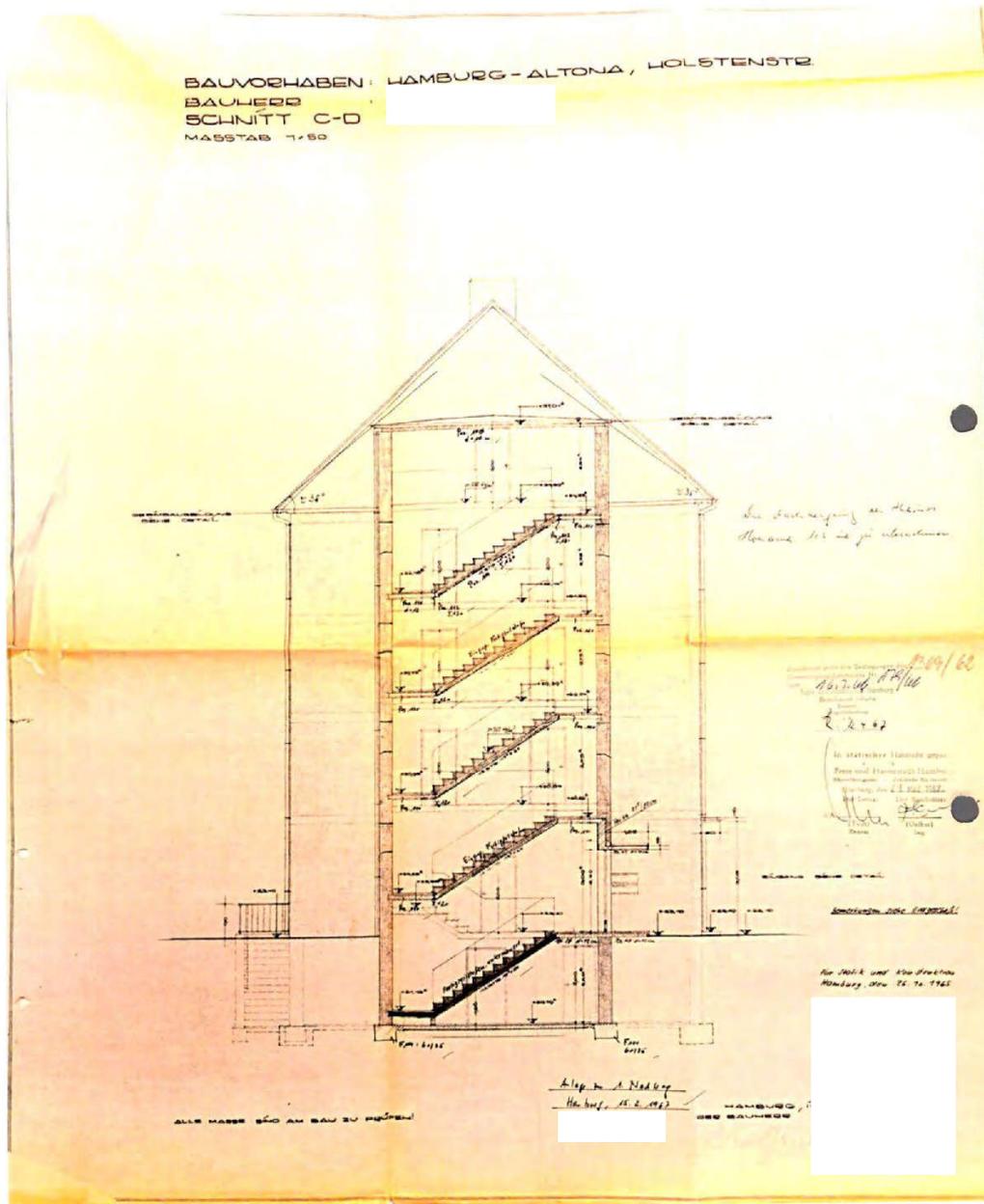


Bild 9: Gebäudeschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 16

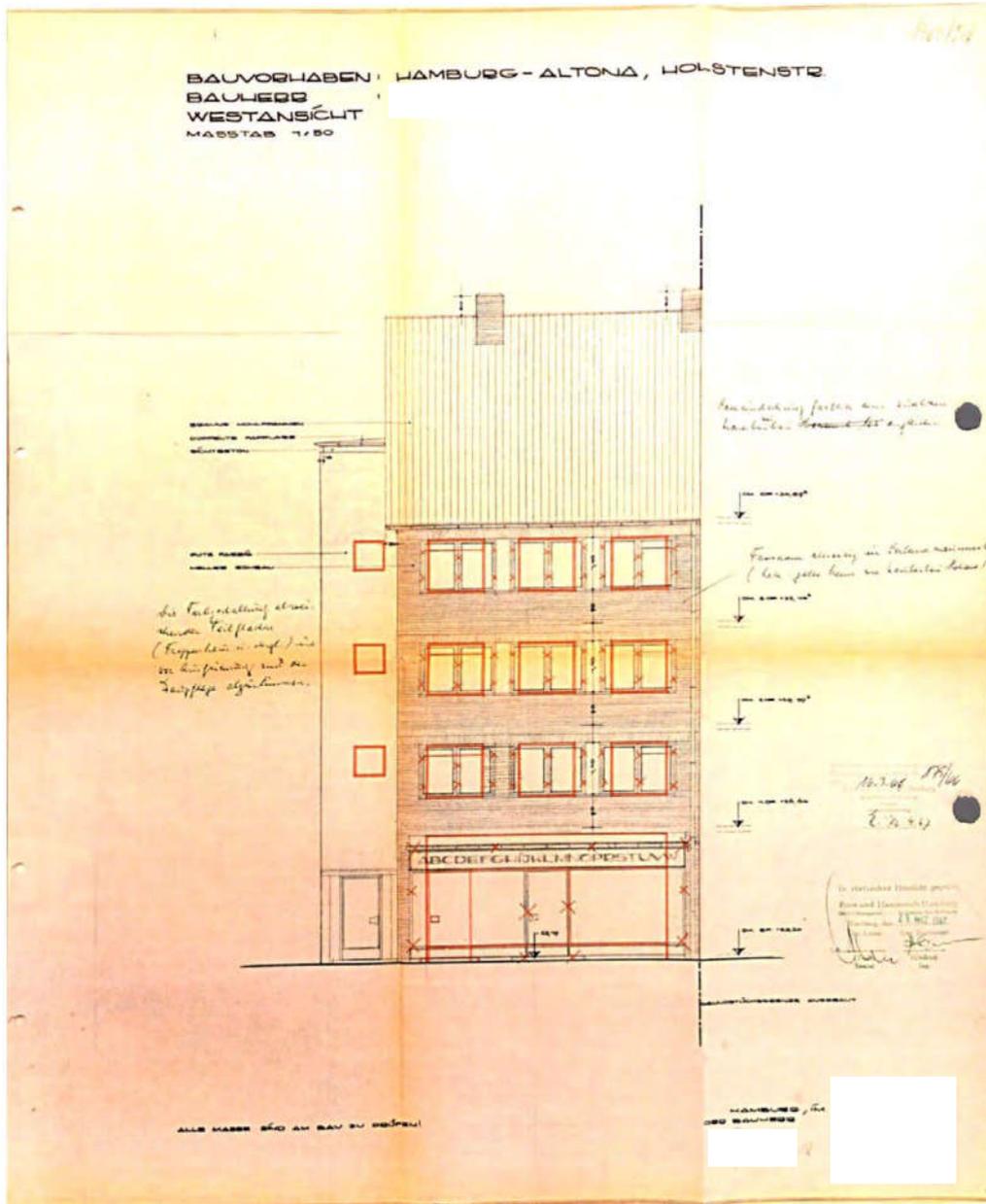


Bild 10: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 16

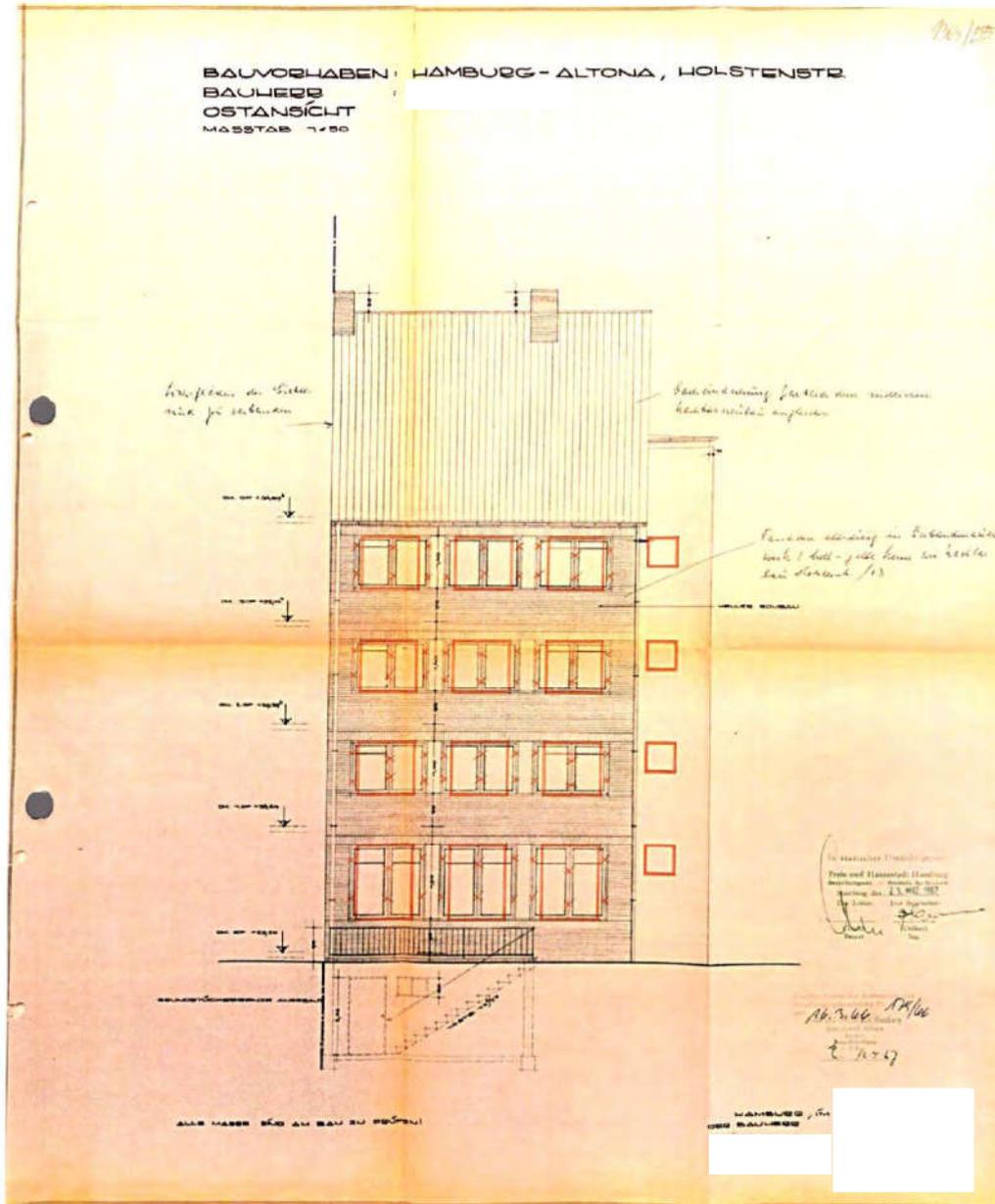


Bild 11: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 16

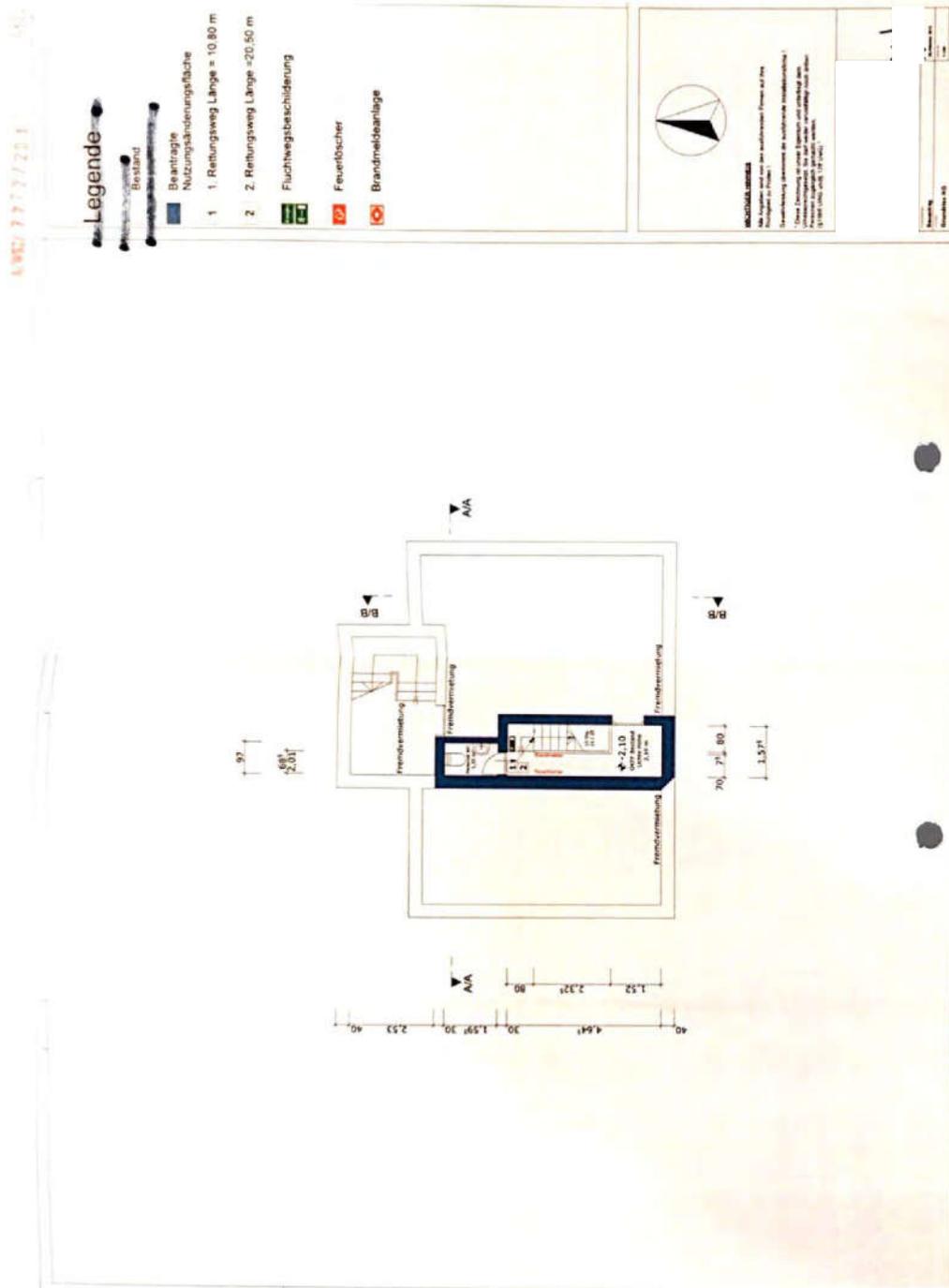


Bild 12: Nutzungsänderung Gewerbe Teilplan KG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 14 von 16

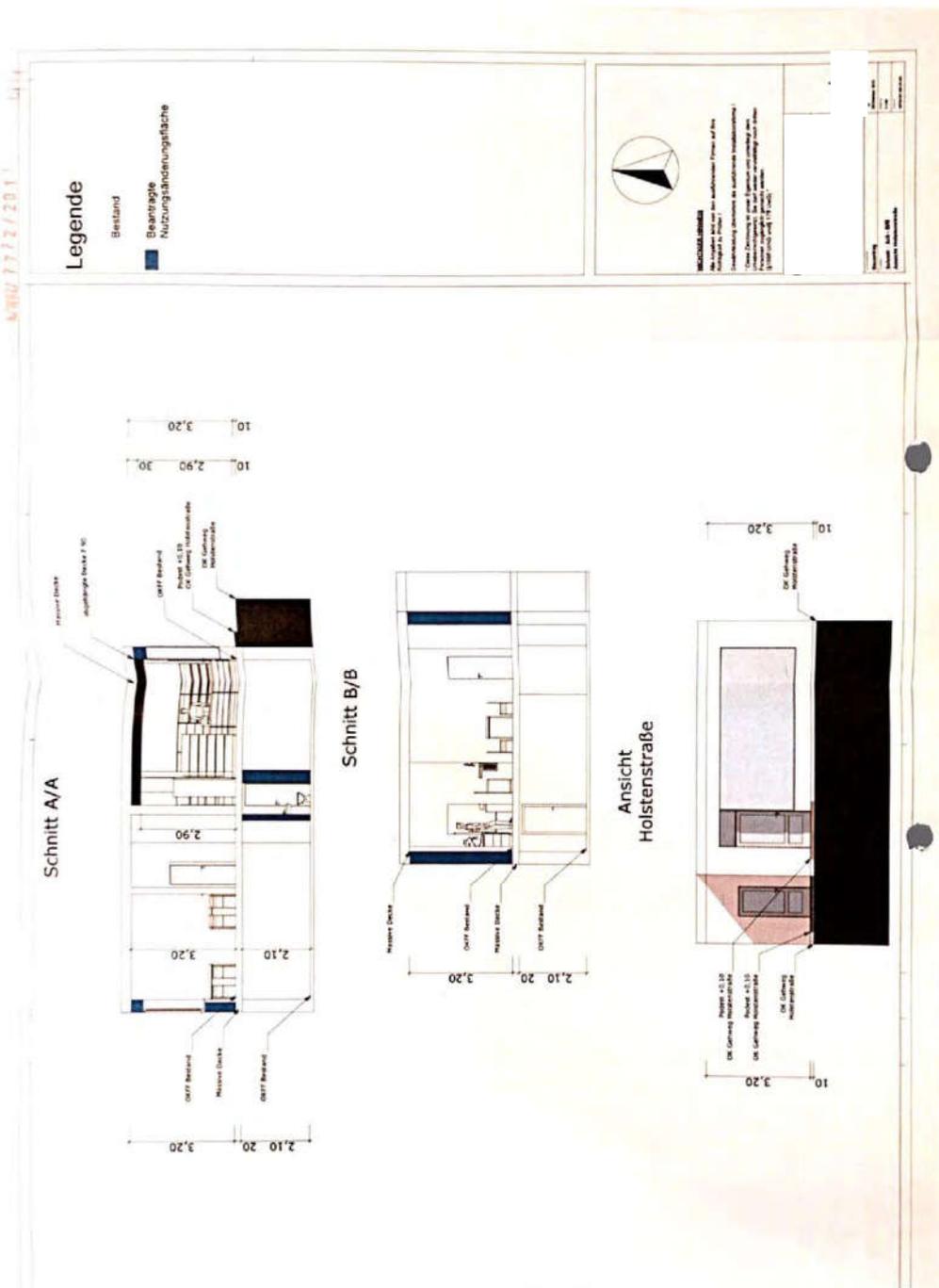


Bild 14: Nutzungsänderung Schnitt / Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 16

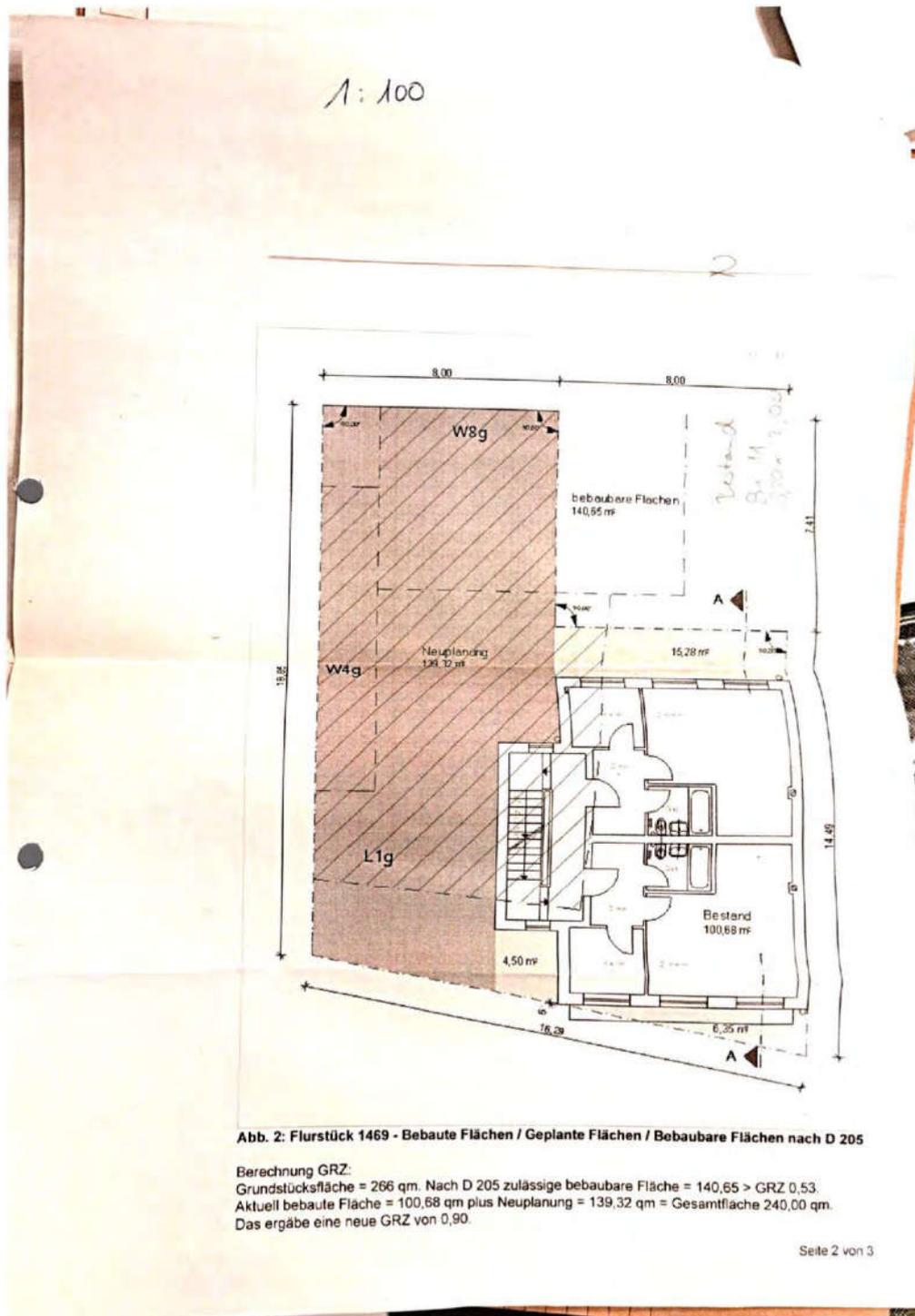


Bild 15: Bauvoranfrage (Antrag zurückgenommen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 16

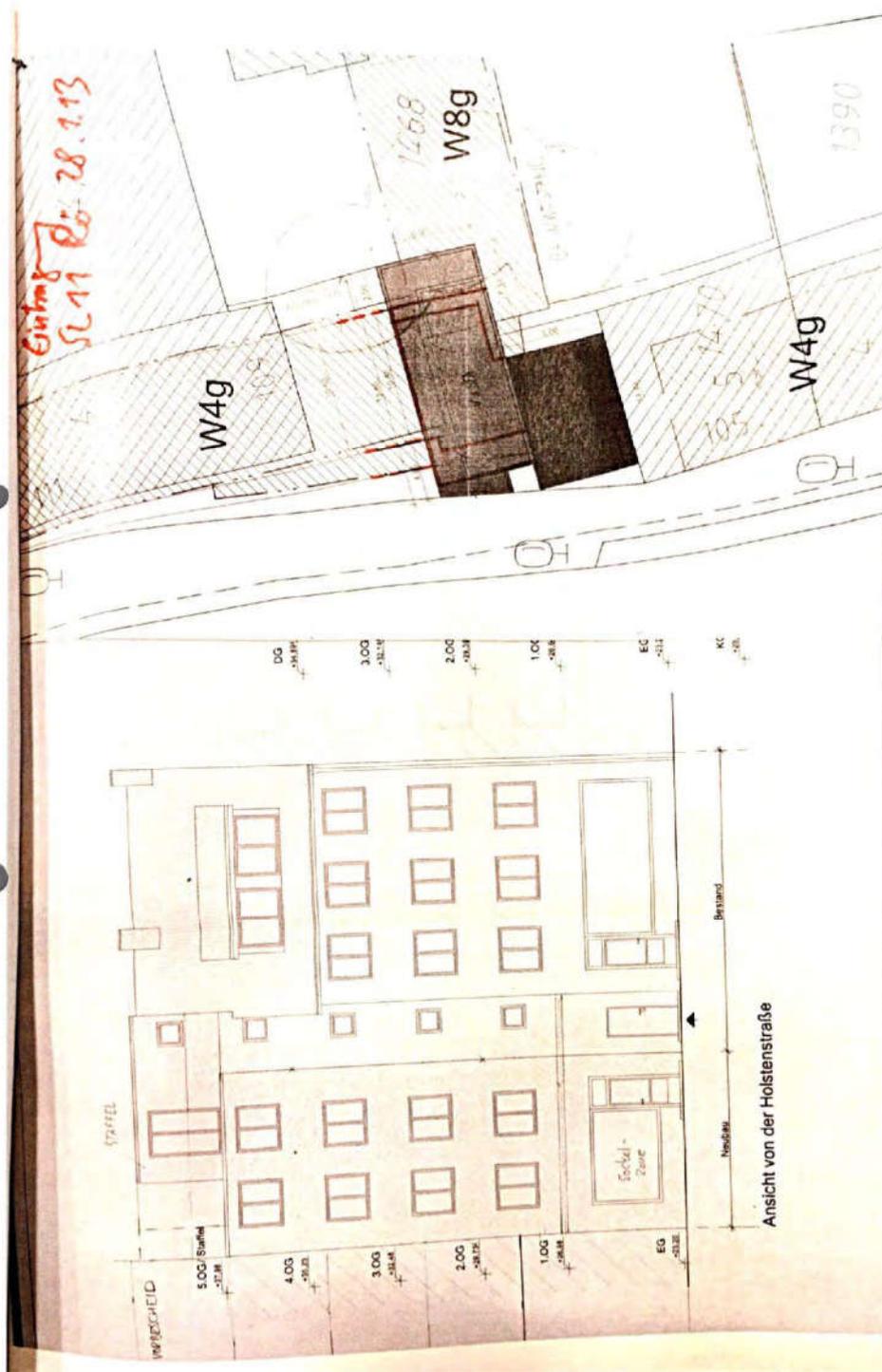


Bild 16: Bauvoranfrage (Antrag zurückgenommen)

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (Zusammenstellung)

Seite 1 von 1

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen MFH mit 7 WE zzgl. Gewerbe

Gewerbe EG	ca. 61 m ²
Wohnung 1 vorne 1.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 2 hinten 1.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 3 vorne 2.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 4 hinten 2.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 5 vorne 3.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 6 hinten 3.OG	ca. 31 m ²
Wohnung 7 DG	ca. 42 m ²

Gesamt rd.	ca. 289 m²
-------------------	------------------------------

Hinweis:

Zur vorermittelten Wohn- und Nutzfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtfläche als auch der einzelnen Wohnungen / Gewerbeeinheit vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnhaus mit vermutlich 7 Wohneinheiten zzgl. einer Gewerbeeinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohn- bzw. Nutzflächen konnte daher nicht erfolgen. Eine entsprechende Berechnung der Wohn- und Nutzflächen war in den eingesehenen Bauakten nicht vorhanden. Somit können nur die Wohn- und Nutzflächen zugrunde gelegt werden, die sich aus den vorliegenden Zeichnungen ergeben und lediglich überschlägig ermittelt werden können. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Wohn- und Nutzfläche der einzelnen Wohn- bzw. Gewerbeeinheit oder der Gesamtfläche des Wohnhauses mit Gewerbe ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Durchführungsplan

Seite 2 von 2

Freie und Hansestadt Hamburg 3923
 Stadtentwicklungsbehörde
 LP23/P Plankammer ZWG R 0113
 Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
 Telefon 35 04-32 92/32 98
 BN. 9.41-32 92/32 93

Erläuterungen zum Durchführungsplan D 205
 =====

Bezirk Altona, Stadtteil Altona-Altstadt
 Planbezirk: Holstenstrasse - Allee - Westliche Grenze des
 Flurstücks 56 - Westliche Grenze des Friedhofes
 Norderreihe - Norderreihe

1.) Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke;
Bebauung nach Fläche und Höhe:
 Der Durchführungsplan bestimmt:

- 1.1 drei-, vier- und achtgeschossige Wohnhausbebauung (W3g, W4g, W8g);
- 1.2 eingeschossige Ladenbebauung (Llg);
- 1.3 keller- und erdgeschossige Garagen (GaK, GaE) als Gemeinschaftsanlagen gemäss § 10 der Reichsgaragenordnung.

2.) Besondere Vorschriften:

- 2.1 Soweit der Durchführungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften des Baupolizeirechts, insbesondere die der Baupolizeiverordnung.
- 2.2 Auf die im Durchführungsplan ausgewiesene achtgeschossige Wohnhausbebauung (W8) finden die Vorschriften des § 33 der Baupolizeiverordnung Anwendung.
- 2.3 Die zulässigen Traufhöhen betragen höchstens
 - 2.31 für die achtgeschossige Wohnhausbebauung (W8g): 25,0 m
 - 2.32 für die eingeschossige Ladenbebauung (Llg): 4,5 m.
- 2.4 Die Beheizungsanlagen der eingeschossigen Ladenbebauung (Llg) und der keller- und erdgeschossigen Garagen (GaK, GaE) sind so einzurichten, dass die Nachbarschaft nicht durch Rauch oder Russ belästigt wird.
- 2.5 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen und die Oberfläche der kellergeschossigen Garagen (GaK) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.6 Die Strassenhöhen werden jeweils im Baugenehmigungsverfahren angewiesen.

3.) Massnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:
 Sämtliche Grundstücke des Planbezirks müssen durch Umlegung neu aufgeteilt werden, unbeschadet der Möglichkeit der Enteignung nach dem Aufbaugesetz oder dem Baulandbeschaffungsgesetz.
 Ist die Umlegung nicht zweckmässig, kann die Zusammenlegung angeordnet werden. An Stelle der Umlegung kann ein Grenzausgleich angeordnet werden.

4.) Massnahmen zur Ordnung der Bebauung:

- 4.1 In dem Planbezirk kann eine gleichzeitige Bebauung angeordnet werden.
- 4.2 Es kann eine Freilegung angeordnet werden, soweit dies zur Verwirklichung des Durchführungsplans erforderlich ist.



Die Oberbestimmung mit dem Original wird bescheinigt.
 Hamburg, den 13. März 1958
 Regierungsoberinspektor

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 1 von 11

HmbGVBl. Nr. 21

Dienstag, den 18. Juni 2019

193

- Bäume einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Sträucher sind in der Pflanzgröße von mindestens 125 cm zu verwenden, und je 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen.
12. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
13. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
14. Die Dächer von Gebäuden mit bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen sowie die Flachdächer überdachter Stellplätze sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
15. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- § 3
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 31. Mai 2019.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
für ein Gebiet im Stadtteil Altona-Nord
(Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord)
Vom 3. Juni 2019

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 317), bedarf.

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

Teil 1:

Memellandallee (Flurstück 2295), über die Waidmannstraße (Flurstück 5180), West- und Nordgrenze des Flurstücks 4239 (Waidmannstraße 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h und 8i), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2326 (Kieler Straße 93 und 91), Ostgrenze des Flurstücks 2325 der Gemarkung Ottensen (Kieler Straße 89 und 87), über die Kieler Straße (Nordgrenze des Flurstücks 83), Westgrenzen der Flurstücke 1408, 1409 und 1410 (Kieler Straße 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82 und 84), West- und Nordostgrenze des Flurstücks 65 (Kieler Straße 86, 88 und 90), Nordostgrenze des Flurstücks 52 (Övelgönnner Straße), Nordostgrenzen der Flurstücke 45, 44, 43, 42 und 41 (Pinneberger Weg 25, 23, 21, 19, 17 und 15), Nordostgrenze des Flurstücks 34 (Hoherade), Nordostgrenzen der Flurstücke 30, 29, 28, 27, 26 und 25 (Pinneberger Weg 13, 11, 9, 7, 5 und 3), Nordostgrenze des Flurstücks 21 (Ophagen), Nordostgrenze des Flurstücks 2234 (Eimsbütteler Straße), Eimsbütteler Straße (Flur-

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 2 von 11

194

Dienstag, den 18. Juni 2019

HmbGVBl. Nr. 21

stück 2234), Ostgrenze des Flurstücks 2234 (Eimsbütteler Straße), Max-Brauer-Allee (Flurstück 2427), über die Stresemannstraße (Flurstück 2360), über das Flurstück 2006 (Stresemannstraße 114), Südgrenzen der Flurstücke 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461 und 462 (Stresemannstraße 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 132a, 134, 136, 136a, 140, 140a, 142, 144, 144a, 146, 148, 150 und 162), Südgrenze des Flurstücks 2360 (Stresemannstraße), über den Holstenplatz (Flurstück 1945), Stresemannstraße (Flurstück 2360), Holstenstraße (Flurstück 2432 der Gemarkung Altona-Nord), Max-Brauer-Allee (Flurstück 251 der Gemarkung Altona-Nordwest und Flurstück 10 der Gemarkung Altona-Südwest), über den Paul-Neumann-Platz (Flurstück 4854 der Gemarkung Ottensen), Präsident-Krahn-Straße (Flurstück 281), über die Julius-Leber-Straße (Flurstück 73 der Gemarkung Altona-Nordwest), Harkortstraße (Flurstück 5252 der Gemarkung Ottensen), Gerichtstraße (Flurstück 42), Vereinsweg (Flurstück 41), Haubachstraße (Flurstück 1528), über das Flurstück 1527, Haubachstraße (Flurstück 1528), Südwest-, Nordwest- und Ostgrenze des Flurstücks 34 (Haubachstraße 91), Nordgrenze des Flurstücks 33 der Gemarkung Altona-Nordwest (Haubachstraße 93 und Holstenstraße 214), Südwestgrenze der Holstenstraße (Flurstück 2432 der Gemarkung Altona-Nord), Bahnanlage (Flurstück 4346 der Gemarkung Ottensen), über das Flurstück 1088 (Holtenaustraße), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5 (Holtenaustraße 29), Südgrenzen der Flurstücke 4 (Holtenaustraße 31) und 3 (Harkortstraße 162), über die Flurstücke 10 und 11, Ostgrenze des Flurstücks 11, Südostgrenzen der Flurstücke 12, 13 und 14 (Harkortstraße 146, 144 und 142), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1408 der Gemarkung Altona-Nordwest (Harkortstraße 138 und 140), Harkortstraße (Flurstück 5252), Südgrenzen der Flurstücke 2224, 2223, 2488, 2474 und 4318 (Stresemannstraße 232, 236, 238, 242 und 244), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2216 (Stresemannstraße 250), Westgrenze des Flurstücks 2215 (Stresemannstraße 262 und 260), Stresemannstraße (Flurstück 5411), Kaltenkircher Platz (Flurstück 2210), Kaltenkirchener

Straße (Flurstück 2279), über die Augustenburger Straße (Flurstück 2280 der Gemarkung Ottensen).

Teil 2:

Isebekstraße (Flurstück 5437), Waidmannstraße (Flurstück 5180), Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 2301 (Waidmannstraße 35), Nordostgrenzen der Flurstücke 4959 und 5195 (Isebekstraße 27c, 27b, 27a und 31), Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 2550 (Isebekstraße 33), über die Isebekstraße (Flurstück 5437), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2207 (Isebekstraße 32), Südwestgrenzen der Flurstücke 2206, 2205, 2204, 2203, 2202, 2201, 2200 und 2199 (Isebekstraße 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18 und 16), Südost-, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2198 der Gemarkung Ottensen (Isebekstraße 14, 14a, 14b und 14c).

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

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

§ 3

Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 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 3. Juni 2019.

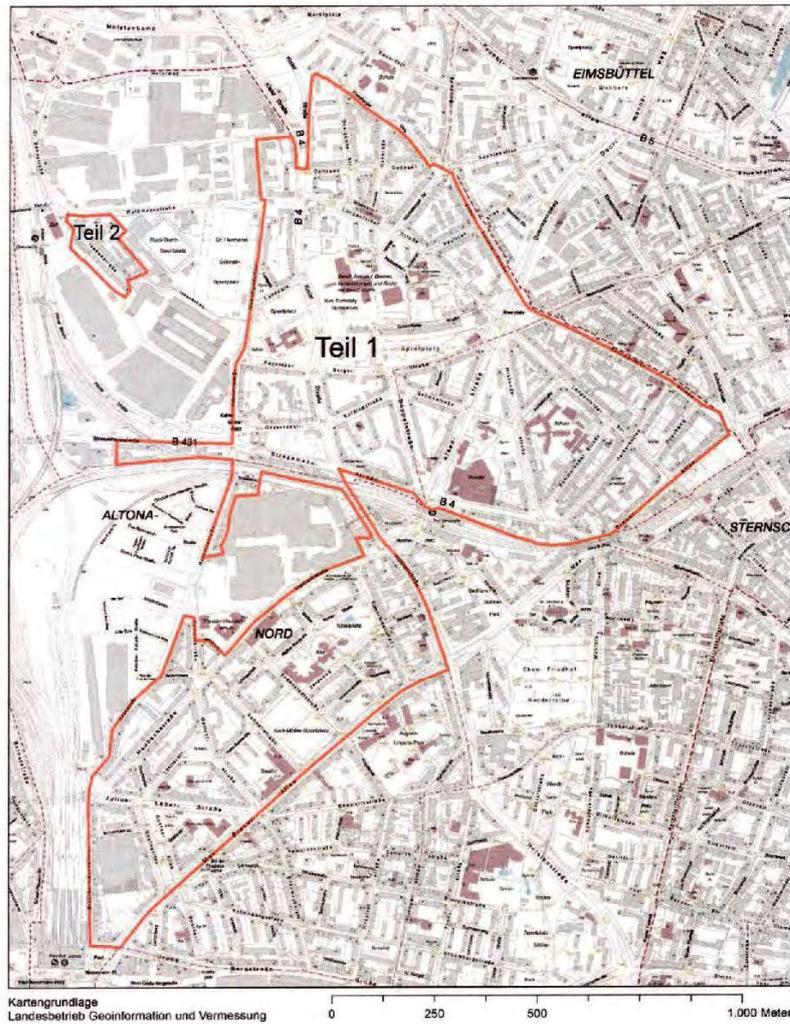
Das Bezirksamt Altona

Anlage 9: Erhaltensverordnung Altona-Nord

Seite 3 von 11

Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Nord

— Grenzen der Gebiete Teil 1 und Teil 2



Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 4 von 11

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

Merkblatt zur Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB**Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Bezirk Altona****Rechtsgrundlage und Zuständigkeiten**

Rechtsgrundlage für die Festlegung und Umsetzung von Sozialen Erhaltungsverordnungen bilden die §§ 172 und 173 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie die damit verknüpften §§ des BauGB oder anderer Gesetze und Verordnungen. Für die Prüfverfahren und Genehmigungen sind in Hamburg die Bezirksämter zuständig.

Die vorliegenden Kriterien sind Grundlage für die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf **den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Geltungsbereichen der Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungsverordnungen) im Bezirk Altona. Die im Folgenden dargestellten Genehmigungskriterien werden in Hamburg in den Bezirken mit Sozialer Erhaltungsverordnung angewandt. Dabei ist bei den Prüfverfahren nach den Sozialen Erhaltungsverordnungen jeweils der Einzelfall zu betrachten und zu bewerten.

Dem Genehmigungsvorbehalt nach dem Recht der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies betrifft nicht nur vermieteten, sondern auch leerstehenden sowie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedarf (dazu gehören z. B. Modernisierungen, energetische Sanierung, Einbau von Leichtbauwänden, Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen).

Bei Vorhaben, die einer Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch das Fachamt Bauprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung des zuständigen Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. Eine gesonderte Antragstellung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dann nicht notwendig.

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 5 von 11

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

Für Vorhaben, die keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, jedoch nach § 172 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegen, ist vorab eine Genehmigung beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu beantragen.

Für die Antragstellung nach dem Recht der Sozialen Erhaltungsverordnung sollen möglichst die aktuellen Anlagen zum vorliegenden Merkblatt verwendet werden; diese sind abrufbar unter <https://www.hamburg.de/altona/soziale-erhaltungsverordnungen/>.

1. Genehmigungsfreie Vorhaben

- 1.1. Der **Neubau** von baulichen Anlagen ist erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei. Befindet sich ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, bedarf der Rückbau der Genehmigung (siehe hierzu auch Nr. 3.7 und Kapitel 4).
- 1.2. **Reine Instandhaltungsmaßnahmen** zielen auf den Erhalt des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung und des Gebäudes ab und sind genehmigungsfrei (z.B. das Streichen der Wände). Es handelt sich vor allem um **Reparaturmaßnahmen**, die keine baulichen, in die Bausubstanz eingreifenden Maßnahmen beinhalten und die nicht auf die Mieten umgelegt werden dürfen.
- 1.3. **Veränderungen der Innenausstattung**: Veränderungen, die ausschließlich die Innenausstattung einer Wohnung ohne Durchführung **baulicher Änderungen** betreffen, sind genehmigungsfrei, z. B. Möblierung der Wohnungen, Austausch eines Herdes oder einer Spüle oder Einbau eines neuen Küchenschrankes.

Bei Unklarheiten, ob ein Vorhaben der Genehmigung nach § 173 BauGB bedarf, soll im Vorfeld das Bezirksamt Altona kontaktiert werden.

Genehmigungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2. Regelmäßige Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der relevanten Erhaltungsziele

Bestimmte nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben sind in der Regel zu genehmigen:

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 6 von 11

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

- Die Genehmigung ist nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (Nachweispflicht).
- Ferner besteht für die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 1a BauGB beschriebenen Vorhaben (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen; Mindestanforderungen Gebäudeenergiegesetz (GEG)) ein gesetzlicher Anspruch auf Genehmigung. Für weitere Maßnahmen zum Klimaschutz, beispielsweise infolge der Umsetzung des Hamburgischen Klimaplanes oder im Zuge der Umsetzung von Quartierslösungen nach dem GEG kann die Genehmigung erteilt werden, wenn hierdurch die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Ebenfalls kann die Genehmigung erteilt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die beantragte Maßnahme nicht gefährdet wird (siehe § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Für folgende Maßnahmen wird demnach erhaltungsrechtlich in der Regel eine Genehmigung erteilt:

- 2.1. Ersteinbau einer zentralen Heizungsanlage in Form von Zentral- oder Etagenheizungen mit Warmwasserversorgung.
- 2.2. Ersteinbau eines Bades mit den Ausstattungsmerkmalen: WC, Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung in Standardausführung, Lüftung in innenliegenden Bädern.
- 2.3. Digitale Informations- und Kommunikationsanlagen (z. B. Internetanschluss, Gegensprechanlagen) sofern diese nicht über einen zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen.
- 2.4. Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung.
- 2.5. Ersteinbau von Wasserzählern.
- 2.6. Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Dazu gehören (nicht abschließend):

- 2.6.1. Selbstständige Nachrüstpflichten an Bestandsgebäuden nach dem Gebäudeenergiegesetz. Darunter fällt derzeit:

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 7 von 11



Bezirk Altona

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

- Ersetzung bzw. Auswechslung austauschpflichtiger alter Heizkessel (§ 72 GEG)
 - Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilungen (§ 71 GEG)
 - Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 Abs. 1 GEG)
- 2.6.2. Fassadendämmung (Anbringung Wärmedämmverbundsystem -WDVS-) bei der Änderung von Gebäuden (§ 48 GEG). Fassadensanierung (Anbringung von WDVS) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007.
- 2.6.3. Austausch Einfachverglasung gegen Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
- 2.7. Ersteinbau und Erneuerung vorhandener Freisitze bis zu einer im jeweiligen Gebiet durchschnittlichen Grundfläche, sofern Freisitze in dem jeweiligen Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung bereits überwiegend verbreitet sind und es sich nicht um eine besonders kostenaufwändige Maßnahme handelt.

Die Ausstattung mit Freisitzen (jeweils ein Freisitz pro Wohneinheit) stellt sich in den im Bezirk Altona festgelegten Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung wie folgt dar:

Bezirk Altona, Gebiet **Sternschanze** (in Kraft seit 23.03.2013):
Nicht überwiegend verbreitet (Genehmigung wird regelhaft nicht erteilt)

Bezirk Altona, Gebiet **Osterkirchenviertel** (in Kraft seit 10.08.2013):
Nicht überwiegend verbreitet (Genehmigung wird regelhaft nicht erteilt)

Bezirk Altona, Gebiet **Altona-Altstadt** (in Kraft seit 16.07.2014):
Durchschnittliche Größe bis **4,7 m²**

Bezirk Altona, Gebiet **Ottensen** (in Kraft seit 23.03.2016):
Durchschnittliche Größe bis **6 m²**

Bezirk Altona, Gebiet **Bahrenfeld-Süd** (in Kraft seit 09.11.2016):
Durchschnittliche Größe bis **4 m²**

Bezirk Altona, Gebiet **Altona-Nord** (in Kraft seit 19.06.2019):
Durchschnittliche Größe bis **4 m²**

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 8 von 11



Bezirk Altona

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

- 2.8. Erneuerung von Bädern, Fußböden, Türen, Elektrik, Fenstern (auch Isolierglasfenster) und weitere Maßnahmen innerhalb der Wohnungen, wenn eine nachweisliche Abnutzung des entsprechenden Bauteils aufgrund des Alters vorliegt bzw. dessen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt ist und diese nicht über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen.
- 2.9. Austausch alter Nachtspeicheröfen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung.
- 2.10. Schaffung von neuem Wohnraum, sofern Bestandswohnraum hiervon nicht baulich betroffen ist (z. B. Dachgeschossausbau oder Aufstockung).
- 2.11. Bauliche Änderung von nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen, einschließlich Solaranlagen.

3. Regelmäßig nicht genehmigungsfähige Vorhaben oder Maßnahmen

Besteht kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB oder nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB und trägt das Vorhaben, auch aufgrund der Vorbildwirkung, dazu bei, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet gefährdet ist (§ 172 Abs. 4 Satz 1), ist die Genehmigung zu versagen.

Eine Genehmigung ist daher in der Regel zu versagen, wenn die beantragte Maßnahme geeignet ist, eine Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen oder zu verstärken und wenn eine solche Verdrängung aus besonderen städtebaulichen Gründen nachteilige Folgen haben würde. Hierzu genügt es bereits, wenn die Maßnahme generell geeignet ist, eine Verdrängungsgefahr auszulösen und es sachlich begründeten Anlass zu der Sorge gibt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig verändert werde.

Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Genehmigung erteilt:

- 3.1. Grundrissänderungen, sofern kein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB besteht
- 3.2. Trennung von Zimmern durch den Einbau von Trennwänden (auch Leichtbauwände).
- 3.3. Wohnungszusammenlegung oder –teilung. Dies gilt auch für von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungseinheiten.
- 3.4. Einbau eines zusätzlichen Bades oder WCs/ Gäste-WCs (Ausnahme: Wohnungen mit vier

Anlage 9: Erhaltungsverordnung Altona-Nord

Seite 9 von 11

Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

- oder mehr Wohnräumen, wenn die Anzahl der Wohnräume durch Umbau nicht verändert wird).
- 3.5. Schaffung hochwertiger Ausstattungen.
 - 3.6. Nutzungsänderung von Wohnungen in eine gewerbliche Nutzung.
 - 3.7. Rückbau (Abriss) von Wohngebäuden sofern kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB (nachweislich wirtschaftliche Unzumutbarkeit) vorliegt. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Erhaltungskosten der baulichen Anlage die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose übersteigen. Nähere Informationen können aus der Anlage 1 (Antragsformular) entnommen werden.
 - 3.8. Erneuerung von Bauteilen und Wohnungsausstattung, sofern diese aufgrund des Baualters nicht nachweislich abgenutzt oder schadhaft sind, über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen und im Ergebnis eine umfassende Modernisierung nach § 556 f BGB darstellen.
 - 3.9. Errichtung von Zweitbalkonen, sofern diese im jeweiligen Gebiet nicht bereits überwiegend verbreitet sind.
 - 3.10. Weitere Änderungen oder Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Vorbildwirkung dazu beitragen, dass sich in dem Gebiet eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung anbahnt oder verstärkt wird und damit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eintritt.

4. Besonderer Prüfungsbedarf im Einzelfall

Bei einer atypischen Fallgestaltung und unter Berücksichtigung besonderer Umstände kann eine vertiefte Prüfung erfolgen. In diesen Einzelfällen kann je nach Prüfergebnis eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen in Frage kommen, wenn z.B. durch Auflagen und Bedingungen gesichert werden kann, dass keine Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden und keine negativen Folgen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

Bei einigen baulichen Änderungen bedarf es einer besonderen Prüfung hinsichtlich des Genehmigungsanspruches bzw. der Genehmigungsfähigkeit. Dies betrifft z.B. den Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, besonders im Hinblick auf die Kosten und eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr sowie die Vergrößerung von Wohnungen, z.B. durch Erweiterung von Bestandsräumen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Anlage 9: Erhaltensverordnung Altona-Nord

Seite 10 von 11

**Bezirkamt Altona**
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

Unter bestimmten Umständen kann auch ein Rückbau einer baulichen Anlage bei einer damit einhergehenden Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt werden (siehe hierzu Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 23, abrufbar unter: <https://t1p.de/leitfaden-sozerhvo>)

Ein genehmigungspflichtiges Vorhaben kann auch dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn eine Beeinträchtigung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung in geeigneter Weise nachhaltig ausgeschlossen werden kann. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Dazu können insbesondere Maßnahmen des Klimaschutzes gehören.

Anlage 9: Erhaltensverordnung Altona-Nord

Seite 11 von 11



Bezirkamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Juli 2023

Hinweise**Mieteranhörung**

In den Fällen des § 172 Abs. 4 BauGB hat das Bezirksamt Altona nach § 173 Abs. 3 BauGB auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

Ordnungswidrigkeit

Die Änderung oder der Rückbau einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung kann gem. § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Weitere Sanktionen, etwa nach § 80 HBauO, bleiben unbenommen.

Herstellung ordnungsgemäßer Zustände

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann das Bezirksamt Altona nach § 76 HBauO u.a. die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Kontakt für Rückfragen

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 4, 7.OG
22767 Hamburg

(040) 42811 2385
(040) 42811 1936
(040) 42811 2426
(040) 42811 3051

<mailto:sozialeerhaltensverordnung@altona.hamburg.de>

Anlage 10: Bewilligung : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Seite 1 von 1

