

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
Email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das Wohnungseigentum Nr. 4
Beselerstraße/Kaulbachstraße 1
Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum
in 22607 Hamburg-Groß-Flottbek

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023



Geschäfts-Nr.: 323 K 3/23

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Altona, Abteilung 323
Max-Brauer-Allee 91, 22765 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-Altona, Gemarkung: Groß-Flottbek

Wohnungsgrundbuch
von: Groß-Flottbek, Blatt 3091

Miteigentums-
anteil: 7,199/100

Flurstück: 1700; Größe: 1.381 m²

Beschluss vom: 06.03.2023, Tag der Ortsbesichtigung: 14.06.2023

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Antragstellerin, Hauke Kruse und die Mieterin der Wohnung

Verkehrswert: € 270.000 (frei lieferbar); € 235.000 (vermietet)

Zweck des
Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungs-
verfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Dieses Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 47 Seiten, Anlagenverzeichnis und 19 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag	2
4. Immobilienmarkt 2023	2
4.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen	2
4.2 Allgemeine Marktsituation	3
4.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten	4
5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Groß-Flottbek	5
6. Vorgehensweise der Wertermittlung	5
7. Grundstücksbeschreibung	6
7.1 Standort und Lage	6
7.2 Wohnlage	6
7.3 Zustand der Erschließung	7
7.4 Grundstück	8
7.5 Rechtliche Gegebenheiten	8
7.5.1 Grundbuch	8
7.5.2 Teilungserklärung	9
7.5.3 Baulasten	9
7.5.4 Bauleitplanung	9
7.5.5 Mietverhältnis	10
7.5.6 Mietpreisbindung	10
7.6 Denkmalschutz	10
8. Baubeschreibung	11
8.1 Art und Baujahr	11
8.2 Bautechnische Beschreibung	11
8.3 Sondereigentum Wohnungseigentum Nr. 4	12
8.4 Außenanlagen	13
9. Instandhaltungszustand	13
10. Bauzahlen	16
Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	16
10.1 Geschossfläche	16
10.2 Wohn- und Nutzfläche	17
11. Bewirtschaftungskosten	17
12. Bodenwert	18
12.1 Vorbemerkung	18
12.2 Vergleichswertverfahren	18
12.3 Bodenrichtwerte	19
12.4 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten	20
13. Wertermittlung des Wohnungseigentum	21
13.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl	21
13.1.1 Vergleichswertverfahren	21
13.1.2 Sachwertverfahren	22
13.1.3 Ertragswertverfahren	22
14. Ertragswert	23

14.1	Vorbemerkung -----	23
14.2	Ertragsverhältnisse-----	23
14.3	Rohertrag-----	23
14.3.1	Betriebskostensituation-----	23
14.4	Mietansatz-----	23
14.5	Bewirtschaftungskosten-----	25
14.5.1	Betriebskosten-----	25
14.6	Instandhaltungskosten -----	25
14.7	Verwaltungskosten-----	25
14.8	Mietausfallwagnis -----	26
14.9	Liegenschaftszinssatz-----	26
14.10	Restnutzungsdauer -----	30
14.11	Ermittlung des Ertragswertes-----	34
15.1	Interpretation des Ertragswertes-----	35
16.	Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses -----	35
17.	Regressionsformel des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Quadratmeterpreises -----	35
17.1	Mittelbarer Preisvergleich -----	37
18.	Zusammenfassende Übersicht -----	38
18.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	38
18.2	Ermittelte Werte-----	39
19.	Verkehrswert -----	39
20.	Berücksichtigung des Vermietungszustandes -----	42
21.	Verzeichnis der Anlagen-----	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 06.03.2023 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Beselerstraße/Kaulbachstraße 1 , Wohnung Nr. 4 in 22607 Hamburg-Groß-Flottbek“ beauftragt worden. Die Sachakte ist am 09.03.2023 bei mir eingegangen.

Mit Schreiben vom 20.04.2023 habe ich Antragsteller und Antragsgegner vom geplanten Ortstermin am 23.05.2023 informiert. Nachfolgend musste dieser Termin auf den 14.06.2023 verschoben werden. An diesem Tage konnte ich das Wohnungseigentum Nr. 4 besichtigen. Anwesend war die Antragstellerin sowie die Mieterin der Wohnung.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das Wohnungseigentum liegt in der Beselerstraße/Kaulbachstraße 1 in 22607 Hamburg-Groß-Flottbek und ist eingetragen im Grundbuch von Groß-Flottbek, Blatt 3091. Es besteht aus Miteigentumsanteilen von 7,199/100 an dem 1.381 m² großen Flurstück Nr. 1700 der Gemarkung Groß-Flottbek. Beim Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) handelt es sich um eine 1-Zimmerwohnung (Baujahr 1967). Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Sie liegt in einem vollunterkellerten Wohngebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Staffelgeschoss. Im Keller gibt es Abstellräume und Verkehrs- und Funktionsflächen sowie eine Tiefgarage. Die Ausstattung der Wohnung ist im Wesentlichen durchschnittlich. Wohnfläche mit hälftiger Berücksichtigung von Terrassenflächen anteilig 4,20 m² insgesamt 47,63 m². Kellerfläche des Abstellraums der Wohnung rund 7,33 m². Das Wohnungseigentum war am Bewertungsstichtag 14.06.2023 vermietet. Das monatliche Wohngeld beträgt € 272,47. Beheizung über eine Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Holzfenster mit Isolierverglasung. Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Das Wohnungseigentum Nr. 4 hat Terrasse, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und ein Bad/WC. Zum Wohnungseigentum gehören weder Garage noch Außenstellplatz.

Das Wohnungseigentum war am Bewertungsstichtag 14.06.2023 vermietet. Der Mietbeginn war am 15.04.2007. Die Nettokaltmiete zum Bewertungsstichtag betrug 562,00 im Monat.

Das Gemeinschaftseigentum befand sich zum Bewertungsstichtag in einem guten Zustand; das Sondereigentum befand sich zum Bewertungsstichtag in einem im Wesentlichen durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen einer Folgenutzung sind nur wenig Renovierungsmaßnahmen erforderlich.

Ermittelter Verkehrswert für das Wohnungseigentum € 270.000¹ fiktiv frei lieferbar. Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 14.06.2023 mit Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses € 235.000².

¹ In Worten: Zweihundertsiebzigttausend.

² In Worten: Zweihundertfünfunddreißigttausend.

3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag

4. Immobilienmarkt 2023

Bewertungsstichtag ist der 14.06.2023. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenheit ermittelt. Der letzte Immobilienmarktbericht zeigt als Durchschnitt die Jahresmitte 2022. Der Markt war 2022 gespalten, am Jahresanfang lief das Geschäft noch passabel, in der zweiten Jahreshälfte ist der Markt eingebrochen. Der Durchschnitt des Jahres 2022 zeigt somit nicht den heutigen Immobilienmarkt.

4.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen

Maßgeblich für die weitere Entwicklung des Marktes und die gegenwärtigen Risikoeinschätzungen ist vor allem der Zins. Kein Analyseinstitut sieht für das Jahr 2023 Leitzinssenkungen. Zur Bekämpfung der Inflation wird mit weiteren Zinssteigerungen gerechnet. Kurzfristig günstiger werdende Bauzinsen sind somit nicht zu erwarten. Auch wenn es Fälle gibt, in denen ein Käufer nicht finanzieren muss, hat das Zinsniveau doch den größten Einfluss auf den Immobilienmarkt. Selbst der Käufer, der nicht finanzieren muss, weiß um seine Sonderstellung und wird längst nicht mehr den Preis bereit sein zu zahlen, der noch 2022 angemessen war. Ein starker Einfluss hat die Zinsveränderung vor allem auch auf den Bereich der Immobilienkapitalanlagen. Die Zinsen haben im Moment in etwa das Niveau von 2010. Zwischen Zinsen und den Immobilienpreisen gibt es einen signifikanten Zusammenhang.

Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den drastischen Preisrückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes kann nicht nur mit einer moderaten Veränderung der Preise verbunden sein.

Im Rahmen der Liegenschaftszinssatzableitung bei einer Immobilienkapitalanlagen stellt sich die Frage, ob in der Höhe der Zinsveränderung nach Steuern der objektspezifische Liegenschaftszinssatz erhöht werden muss, um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden.

Bei einer Käufererwartung die langfristig von hohen Zinsen ausgeht, ist dies vermutlich ein nachvollziehbarer Gedankengang. Indizien für die „richtige“ Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind Zinssätze der Vergangenheit aus Zeiten, in denen das Zinsniveau im ähnlichen Bereich lag. Dies war etwa 2010/2011, danach fielen die Zinsen und die Preise stiegen im gleichen Maße erheblich.

Nur mit einer sehr erheblichen Kaufpreissenkung kann heute die Rendite weiter positiv bleiben. Solche Preisrückgänge sind kurzfristig nicht denkbar, denn zu so reduzierten Preisen wird ein Verkäufer nicht verkaufen. Dies ist der Grund für den momentanen Marktstillstand.

Durch die Zinserhöhungen sind auch die Renditen für alternative Anlagen deutlich gestiegen. Während in der Vergangenheit bei zum Teil vorhandenen Negativzinsen sich auch institutionelle Anleger in das Immobiliengeschäft „geflüchtet“ haben, gibt es mittlerweile für sichere Alternativenanlagen im europäischen Raum schon wieder Renditen von bis zu 4 Prozent.

Diese Anleger haben sich zurückgezogen und werden nur dann wieder investieren, wenn trotz hoher Zinsen wieder attraktive Renditen möglich sind.

Die Darstellung zeigt, dass die Zinsveränderung zusammen mit den stark angestiegenen Energiepreisen und dem Kaufkraftverlust zu einer erheblichen Marktveränderung führen. Bei Selbstnutzern können die Zinsen steuerliche nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus.

Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große Rolle. War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu erwerben, hat sich dies nur gänzlich verändert. Dies verdeutlicht, dass viele Selbstnutzer nicht mehr kaufen können und auf den Mietwohnmarkt ausweichen, wenn sie ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen oder müssen.

Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften eines Objekts werden deutlich mehr beachtet und haben mittlerweile einen hohen Einfluss auf den Kaufpreis. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zinsentwicklung einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat. Durch die Abzugsfähigkeit der Zinsen ist der Einfluss im Bereich vermietete Immobilien geringer als bei Selbstnutzerobjekten.

4.2 Allgemeine Marktsituation

Der Markt für Verkaufsobjekte wird im Moment geprägt durch eine sehr hohe Anzahl an Angeboten, die noch auf Preisvorstellungen der Vergangenheit beruhen. Trotz hoher Inflation sinken die Preise für Immobilien. Wie stark die Preise sinken, kann nicht abgeschätzt werden, es gibt Zahlen über den Durchschnitt der finanzierten Objekte, diese zeigen aber nicht, inwieweit im Durchschnitt die tatsächlich erzielten Preise sich verändern. Käufer können wollen die Objekte nicht mehr zu den herkömmlichen Preisen erwerben, dies führt zu einem Stillstand, bei denen alle Marktakteure abwarten. Wer zeitnah verkaufen muss, kann dies nur zu deutlich reduzierten Preisen machen. Verkäufer hoffen noch auf moderate Preisrückgänge, dies wird durch entsprechende Veröffentlichungen der Presse unterstützt. Auch wird auf eine baldige „Besserung“ der Lage gehofft.

Durch die dargestellten Veränderungen hat sich ökonomisch betrachtet die Nachfragekurve verändert. Bei einem gleichbleibenden Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Tatsächlich haben die Angebote in 2022/2023 im Vergleich zu 2021 deutlich zugenommen. Allein dieser Umstand, auch ohne eine Veränderung der Nachfragekurve wegen der Zinserhöhung, würde zu sinkenden Preisen führen. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preisverfall.

Hierdurch kommt eine zeitliche Komponente in das Modell. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sich deutlich. Deshalb kann sich für einige Zeit hier kaum ein echter Gleichgewichtspreis bilden. Für die gegenwärtigen Marktverhältnisse gibt es keine belastbaren Vergleichsdaten. Sämtliche Veröffentlichungen zeigen nur das Sinken der Angebotspreise und nicht tatsächliche Transaktionen. Ein moderates Sinken der Angebotspreise ist normal und sagt nichts über das tatsächliche Preisniveau aus. Verkäufer reduzieren langsam ihre Forderungen, längst ist es nichts mehr so, dass Käufer diese Forderungen auch bereit sind zu bezahlen. Hinzu kommt, dass viele Interessenten mittlerweile keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt erhalten, welches in der Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war.

Die Bank achtet auf das verbleibende Budget. Dies hat sich durch hohe Zinsen, hohe Energiekosten und Kaufkraftverlust deutlich reduziert. Ein Durchschnittskäufer mit vielleicht 20 Prozent Eigengeld bekommt heute in der Regel kein Objekt mehr finanziert, welches seinen Wohnbedürfnissen entspricht.

Der Immobilienmarkt befindet sich zurzeit in einem Stand-by-Modus in einem nicht genau bekannten Preisniveau. Erst wenn die genauen Vergleichszahlen des Gutachterausschusses für 2022 bekannt sind, kann eine retrograde Kontrolle heute geschätzter Werte erfolgen. Im Moment findet nahezu kein Handel statt. Kaum jemand hat beim Kriegsbeginn in der Ukraine am 24.02.2022 gedacht, dass dieser Konflikt so lange dauert und so erhebliche Auswirkungen auf Preise und Zinsen haben wird. Der Immobilienmarkt ist ausgesprochen träge. Sämtlich Kennzahlen, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze stammen aus Zeiten, wo bei gänzlich anderen Marktparametern noch eine hohe Nachfrage vorhanden war.

Auch übliche Jahresdurchschnittswerte 2022 sind nur mit Einschränkung zur Wertermittlung geeignet. Sie enthalten das weitgehend „normale“ erste Quartal 2022. Hier wurden noch viele Verkäufe auf einem hohen Preisniveau abgewickelt, die noch Ende 2021 eingeleitet worden sind.

Ein Indiz für die erforderlichen erheblichen Preiskorrekturen sind auch die Kurse der Aktien von Immobilienaktiengesellschaften, wie die TAG-Immobilien und Vonovia. Unternehmen dieser Art haben einen hohen Anteil an Verbindlichkeiten und sind somit stark zinsabhängig. Indiz für die besondere

Marktsituation ist auch das eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier werden Ver-
vielfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt.

Hinzu kommt, dass Kaufwillige, die noch Anfang 2022 eine Finanzierung bekamen, nun häufig durch
das Raster fallen und von den Banken abgelehnt werden. Bekommt ein Käufer keine Finanzierung, so
kann er auch nicht kaufen. Der Einfluss des Geschäfts der Immobilienfinanzierer auf den Handel ist
erheblich. Die restriktive Beleihungsprüfung senkt die Nachfrage deutlich, dies wirkt sich selbst bei ei-
nem gleichbleibenden Angebot erheblich preissenkend aus. Erhebliche Preisänderungen werden sich
einstellen, sobald der Markt durch Transaktionen wieder in Bewegung gekommen ist. Die Nachfrager
können durch feststehende Parameter ihre Nachfragefunktion nicht beeinflussen.

Nur die Verkäufer können durch eine Reduzierung der Preise dafür sorgen, dass sich wieder ein Gleich-
gewichtspreis bildet, an dem Handel möglich ist. Hier muss dann eine Zeit vergehen, bis Verkäufer
merken, dass ein weiteres Abwarten und Hoffen keine Veränderung bringt.

4.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten

Der Immobilienmarkt ist nicht durch streng rationales Käuferverhalten geprägt. Jeder Käufer, Verkäufer
und auch die Entscheider in Banken und Unternehmen sind letztendlich Menschen und Menschen han-
deln meist irrational. Beim Immobilienkauf, gerade in der gegenwärtigen Lage handelt es sich nicht um
eine Entscheidung unter Risiko, denn bei einer solchen könnten für bestimmte Ereignisse Wahrschein-
lichkeiten geschätzt werden. Stattdessen handelt es sich im Moment um Entscheidungen unter Unsi-
cherheit, subjektive oder objektive Schätzungen von Eintrittswahrscheinlichkeiten sind nicht möglich.
Vergangenheitswerte haben keine Bedeutung mehr. So haben jährliche Preissteigerungen von 10 Pro-
zent und mehr den Käufern Sicherheit gegeben. Diese Preissteigerungen haben schnell auch kleinere
Ankaufsfehler aufgefangen. Wer zu teuer gekauft hatte, war nach einiger Zeit dennoch in der Gewinn-
zone. Um das Käuferverhalten in der gegenwärtigen Lage nachvollziehen zu können, muss man sich
mit dieser Unsicherheit der Entscheidungssituation beschäftigen. Dies ist angewandte Verhaltensöko-
nomie.

Die Verhaltensökonomie beschäftigt sich mit menschlichem Verhalten in wirtschaftlichen Situationen.
Käufer verhalten sich zudem nicht linear und logisch. Eine zu erwartende Zinssenkung um 1 Prozent
hat betragsmäßig nicht den gleichen Effekt, wie eine Erhöhung um den gleichen Satz. Grund für die
Irrationalität beim Käufer- und Verkäuferverhalten, ist die unterschiedliche Gewichtung von Gewinnen
und Verlusten bei Entscheidungssituationen. Statt seinen eigenen Erwartungsnutzen zu maximieren,
handeln Verkäufer und Käufer im Sinne der „Neue Erwartungstheorie“ des Wirtschaftsnobelpreisträgers
Daniel Kahnemann. Die einfache Konsequenz der Forschungen ist, dass Menschen Gewinne und Ver-
luste gänzlich unterschiedlich gewichten und diese unterschiedliche Gewichtung zur Grundlage der Ent-
scheidungen machen.

Ein Käufer handelt in der Regel nicht nach dem Grundsatz der Nutzenmaximierung, sondern seine
Handlungen werden stark von Emotionen, Ängsten, Ungeduld und anderen menschlichen Eigenschaf-
ten geprägt. Erwartet der Käufer mit einer signifikant hohen Wahrscheinlichkeit einen geringeren Wert,
so wird dieser vermeintliche Verlust eingepreist, auch wenn er nicht genau feststeht. Die verhaltensöko-
nomische Ungleichbehandlung von vermeintlichen Gewinnen und Verlusten ist ein Grund dafür, dass
Interessenten sich im Moment stark zurückhalten. Ein Käufer verhält sich in einem fallenden Markt ganz
anders als noch im Jahr 2021 oder Anfang 2022, wo das Preisniveau kontinuierlich gestiegen ist. Wer
jetzt kauft, hat die Befürchtung, die erworbene Immobilie werde weiter an Wert verlieren. Während ein
zukünftiger und natürlich ungewisser Gewinn nur eine recht geringe Auswirkung auf den Kaufpreis hat,
ist bei drohenden Verlusten das Käuferverhalten massiv beeinflusst. Aus verhaltensökonomischer Sicht
ist die derzeitige Marktsituation somit sehr nachvollziehbar. Während ein Käufer in der Regel nicht un-
bedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese
müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Ob-
jekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt.

Dies macht deutlich, dass die momentan unsichere Situation auf dem Immobilienmarkt sich nur stark
preisreduzierend auswirken kann. Allein die Befürchtung eines Käufers auf einen starken Preisrückgang

führt dazu, dass er nicht mehr bereit ist zu zahlen, als der von ihm befürchtete Rückgang noch wirtschaftlich vernünftig und tragbar erscheint.

5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt in Groß-Flottbek

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren. So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier um eine kleine Eigentumswohnung in einer älteren Anlage. Die Wohnung ist vermietet. Die Mieterin ist älter, eine Aussicht auf baldige Eigennutzung besteht nicht. Nur mit viel Eigengeld lässt das Bewertungsobjekt sich angesichts der hohen Zinsen noch finanzieren. Es ist überdurchschnittlich von den Folgen der aktuellen Immobilienmarktsituation betroffen. Im Vergleich zu 2021 bzw. dem ersten Halbjahr 2022 ist hier nur ein geringerer Verkehrswert erzielbar.

6. Vorgehensweise der Wertermittlung

Die beschriebenen Marktentwicklungen verdeutlichen, es handelt sich mittlerweile um einen Käufermarkt. Grund für sinkende Preise sind insbesondere:

- Erhöhung der Finanzierungszinsen
- Restriktive Beleihungswertermittlung der Banken
- Stark gestiegene Baukosten, auch für Modernisierungsmaßnahmen
- Sinkende Realeinkommen, gerade auch durch hohe Energiepreise und Inflation
- Sättigungseffekt durch vorgezogene Käufer der Vorjahre
- Verunsicherung der Nachfrager
- Zunahme der Angebote

Während die meisten ökonomischen Aspekte für eine Dämpfung der Nachfrage sorgen, darf nicht vergessen werden, dass das Angebot an Immobilien stark gestiegen ist.

Allein das erhebliche Steigen der Angebote würde bei sonst gleichbleibenden Umständen im Bereich der Nachfrage zu deutlich sinkenden Preisen führen. Mit der jetzt vorhandenen Anzahl an Angeboten am Markt hätte sich auch im Boomjahr 2021 nicht das Preisniveau entwickelt, welches Vergleichspreis und Bodenrichtwerte zeigen. Auch dies ist ein Umstand, der deutlich zeigt, wie wenig Daten aus der Vergangenheit sich noch zur Wertermittlung eignen.

Ein hoher Kaufpreis des Jahres 2021 bzw. Anfang 2022 lag nicht nur am geringen Zins, sondern auch am geringen Angebot. Der Immobilienmarkt ist zu komplex, um mit einem mathematischen Modell sämtliche Einflussparameter zu simulieren, um dann mathematisch zu errechnen, wo der Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragefunktion momentan ist.

Dies müsste zudem regional sehr begrenzt und für die unterschiedlichen Teilmärkte durchführbar sein.

Die Einflüsse verhalten sich nicht linear, viele irrationale und subjektive Kriterien haben Auswirkungen auf Preise. Zudem müssten Zukunftserwartungen mit den entsprechenden verhaltensökonomischen Betrachtungen einer Entscheidung unter Unsicherheit eingepreist werden. Somit muss ich für diese Bewertungen die Besonderheiten des Marktes entsprechend berücksichtigen.

7. Grundstücksbeschreibung

7.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Groß Flottbek, rund 8 km westlich des Hamburger Stadtzentrums. Groß Flottbek hat rund 11.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg-Altona.

Groß Flottbek grenzt westlich an den Stadtteil Osdorf an, nördlich und östlich an Bahrenfeld und südlich an Othmarschen an.

Es handelt sich hier um das nordwestliche Eckgrundstück der Beselerstraße und der Kaulbachstraße. Die Beselerstraße zweigt ab von der Dürerstraße und verläuft dann rund 700 m nordwestlich bis zur Baron-Voght-Straße. Die Kaulbachstraße zweigt ab von der Beseler Straße und verläuft dann rund 350 m in nördlicher Richtung bis zum Kalkkreuthweg.

Beide Straßen sind asphaltiert, zweispurig befahrbar und haben befestigte Gehwege auf beiden Straßenseiten. Es handelt sich um Anliegerstraßen. Gerade auch als Weg zur Autobahn oder zur südlich gelegenen Elbchaussee wird diese Straße genutzt.

Die Nachbarschaft besteht hier aus klassischen Einfamilienhausvillen und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einem bis drei Vollgeschossen. Viele der Gebäude wurden als hochwertige Einfamilienhäuser in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg errichtet.

Parkmöglichkeiten stehen im Seitenstreifenbereich der Straßen in eingeschränktem Ausmaß zur Verfügung. Es handelt sich um eine reine Wohngegend mit einer etwas überdurchschnittlichen Durchgrünung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, und Sportstätten sind im Nahkreis vorhanden. Der Cranachplatz mit Grünanlage und Spielplatz und der Beseler Platz liegen unmittelbar nördlich bzw. südlich. Altonaer Volkspark, Jenisch-Park und der Botanische Garten liegen rund 1 km bis 2 km entfernt.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 2,5 km nordwestlich gelegenen „Elbe-Einkaufszentrum“ und rund 500 m südöstlich im Bereich der Einkaufsstraße „Waitzstraße“, dem Zentrum von Othmarschen.

Im Umkreis stehen mehrere Parkanlagen als Naherholungsgebiete zur Verfügung. Der Flusslauf der Unterelbe liegt rund 2 km südlich.

Über die rund 500 m entfernte S-Bahnhaltestelle Othmarschen (S 1) ist in 6 Min. Fahrtzeit der Bahnhof Altona und damit ein großes Stadtnebenzentrum und in weiteren 19 Fahrminuten der Hauptbahnhof in der Hamburger City zu erreichen.

Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto, je nach Verkehrsbelastung in rund 15 bis 25 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Die Entfernung zur Autobahn A7, Anschlussstelle Hamburg-Othmarschen beträgt rund 1.500 m.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz sind für ein Stadtrandgebiet als durchschnittlich zu bezeichnen.

7.2 Wohnlage

Der Hamburger Stadtteil Groß-Flottbek gehört zu den beliebten Hamburger Wohnlagen. Positiv wird die Lage geprägt durch die Nähe zur Elbe, zahlreichen Parks und Freizeiteinrichtungen und die teilweise repräsentative Umgebungsbebauung mit gehobener Bevölkerungsstruktur.

Kennzahlen der Stadtteilstruktur wie zum Beispiel Einkommenshöhe, Arbeitslosenzahl und Anzahl der Sozialhilfeempfänger weichen in diesem Bereich positiv von den Hamburger Durchschnittswerten ab.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105 m² liegen etwa 42 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Positiv geprägt wird die Wohnlage durch die einheitliche und gewachsene Nachbarbebauung, eine noch gute Erreichbarkeit der Innenstadt und attraktive, schnell zu erreichende Naherholungsgebiete.

Die relative Nähe zum Flusslauf der Unterelbe sowie eine gute infrastrukturelle Versorgung sind weiter positiv wertbeeinflussende Merkmale.

Bei der Ecke Kaulbachstraße/Beselerstraße handelt es sich in etwa um eine etwas überdurchschnittliche Lage im Stadtteil Groß-Flottbek.

Rund 1.500 m nordwestlich vom Bewertungsgrundstück liegt die Flugschneise zur Start- und Landebahn 1 des Hamburger Flughafens Fuhlsbüttel. Rund 500 m südöstlich verläuft die Einflugschneise zur Flugwerft Airbus in Hamburg Finkenwerder.

Je nach Windrichtung und Benutzungsregelung der Bahnen sind somit gelegentliche Lärmimmissionen durch Flugverkehr vorhanden.

Da hier die Bodenwertermittlung anhand von marktgerechten Bodenrichtwerten aus der Nachbarschaft erfolgt, haben sich diese Umstände bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes niedergeschlagen und rechtfertigen keinen gesonderten Abschlag.

Beide Straßen sind im Wohnlagenverzeichnis¹ der Baubehörde als gute Wohnlage eingestuft. Auch im Sinne der Beurteilungskriterien des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegt eine bevorzugte Wohnlage im unteren Bereich vor.

Insgesamt liegt das Objekt in überdurchschnittlicher Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen im Straßenfrontbereich.

7.3 Zustand der Erschließung

Das Bewertungsgrundstück liegt an zwei befestigten Erschließungsstraßen. Beide Straßen sind nach Angabe der Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge² endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sind vorhanden. Gleiches gilt für die Entsorgungsleitungen für Abwasser. Das Bewertungsobjekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen.

Vor der Front zu beiden Straßen liegen Mischwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

² Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

7.5.2 Teilungserklärung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben.

Mir lag die Teilungserklärung in Kopie vor. Die Teilungserklärung enthält übliche Vereinbarungen. Für alle hier nicht geregelten Sachverhalte gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Tiefgarage ist hier ein gesondertes Teileigentum. Weiterhin gibt es 11 Wohnungen.

Insgesamt ergeben sich aus der Teilungserklärung keine Umstände, die im Rahmen dieses Gutachtens eine besondere Wertrelevanz haben.

7.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung in Fotokopie vor¹.

Hiernach sind auf dem Flurstück 1700 der Gemarkung Groß-Flottbek keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor. Aus der eingesehenen Bauakte konnte ich keine Belastungen ersehen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

7.5.4 Bauleitplanung

Ich habe im Fachamt Bauprüfung am 18.09.2023 die die Bauakte eingesehen. Das Haus wurde 1966 genehmigt. 1992 wurde in zwei Abschnitten die Fassade gedämmt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt ein alter Baustufenplan. Es gibt eine Ausweisung als Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise.

Bei einem Baustufenplan handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Hier sind nach § 34 BauGB Gebäude zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Weiterhin liegt das Gebäude in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich. Dies ist für ein solche Wohnungseigentum ohne Bedeutung.

Mir lag eine Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Fachamtes Bauprüfung vor. Aus dieser geht hervor, dass Auflagen gegen die Eigentümer nicht vorliegen. Weiterhin liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

7.5.5 Mietverhältnis

Das Wohnungseigentum war am Bewertungsstichtag 14.06.2023 vermietet. Den Mietvertrag lag mir in Kopie vor. Ich habe diese Kopie mit dem Gutachten zur Akte gereicht. Die Mieterin wurde 1938 geboren und wohnt seit dem 15.04.2007 in der Wohnung (Mietbeginn). Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Im Mietvertrag ist eine Wohnfläche von ca. 49,00 m² angegeben.

Die Nettokaltmiete zum Bewertungsstichtag betrug laut vorliegender Unterlagen € 562,00 im Monat.

Bei einer tatsächlichen Wohnfläche von 47,63 m² entspricht die Nettokaltmiete einem Betrag in Höhe von € 11,80 je m² Wohnfläche. Die letzte Mieterhöhung fand am 01.01.2021 statt. Vereinbart wurde eine Indexmiete.

Die Mieterin zahlt Vorauszahlungen für Nebenkosten in Höhe von € 130 im Monat.

Nachfolgend wird im ersten Schritt eine Bewertung des Wohnungseigentums ohne Berücksichtigung des Mietverhältnisses vorgenommen.

Erst danach erfolgt eine Feststellung der Höhe der Wertminderung durch das bestehende Mietverhältnis und dann die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums im vermieteten Zustand.

Da es sich hier um nicht eine Forderungsversteigerung handelt, hätte ein Ersteher kein Sonderkündigungsrecht nach dem ZVG. Die Mieterin wohnt schon lange in der Wohnung. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der recht guten Wohnlage um eine Wohnung, die ein Selbstnutzer vermutlich für eigene Wohnzwecke nutzen will. Die Fremdvermietung ist hier nicht gewünscht.

Ein Käufer wird immer versuchen, das Objekt für sich allein nutzbar zu machen. Dem steht das Mietverhältnis entgegen. Dies führt, im Vergleich zu einer gänzlich frei lieferbaren Wohnung zu einer Wertminderung.

Nachfolgend wird im ersten Schritt das Wohnungseigentum ohne das Mietverhältnis bewertet. Nachfolgend wird dann in Abschnitt 20. dieses Gutachtens der Vermietungszustand bewertet und letztendlich ein Verkehrswert mit Berücksichtigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Für die Wohnung wird im Rahmen der Bewertung im ersten Schritt ein marktüblicher Rohertrage angesetzt. Nur so kann an anderer Stelle eine Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Miete im Rahmen einer Neuvermietung zum Bewertungsstichtag dargestellt werden.

7.5.6 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht. In Abteilung II des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

7.6 Denkmalschutz

Das Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht in der Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

8. Baubeschreibung

8.1 Art und Baujahr

Art

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Vollkeller, zwei Obergeschossen und Staffelgeschoss.

Baujahr

1967 geschätzte Fertigstellung, die Baugenehmigung stammt aus dem Jahre 1966.

8.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung für das Haus vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Konstruktionsart	Vermutlich massiver Mauerwerksbau auf Streifenfundamenten aus Beton.
Außenwände	Vermutlich überwiegend Kalksandsteinmauerwerk, Fassade mit einem nachträglich aufgetragenen Wärmedämmverbundsystem versehen. Dieses hat eine weiß gestrichene Putzoberfläche.
Innenwände	Unterschiedlicher Wandaufbau, teilweise massives Mauerwerk, teilweise vermutlich auch Leichtbauwände. Keller überwiegend verputzt und hell gestrichen. Treppenhaus verputzt und mit hellem Anstrich versehen.
Geschossdecken	Stahlbeton.
Dach	Flachdach, vermutlich als Holzkonstruktion mit Dämmung. Dachdichtung vermutlich mit Bitumenbahnen. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Treppen	Stahlbetontreppenlauf mit heller Betonwerksteinoberfläche, Stahlgeländer mit weißem Anstrich und schwarzem Handlauf.
Fußbodenbeläge	Keller vermutlich mit Zementestrich. In den übrigen Bereichen schwimmender Estrich mit unterschiedlichen Bodenbelägen.
Fenster	Unterschiedliche isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster mit Dreh-/Drehkippbeschlägen. Einige Wohnungen verfügen über nachträglich angebrachte Rollläden.
Türen	Hauseingangstür zum Treppenhaus als Kunststofftür mit Ornamentverglasung. Helle Wohnungseingangstüren in grauen Holzzargen.

Innentüren als hölzerne Sperrtüren, im Keller einfache Holztüren vor den Abstellräumen, in Teilbereichen auch FH-Türen aus Stahl.

Heizung	Beheizung des Hauses über eine Gaszentralheizung. Kessel Fabrikat unbekannt, die Heizung befindet sich im Keller. Die Anlage soll aus dem Jahre 2020 stammen. Warmwasserbereitung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Wärmeverteilung überwiegend über Plattenheizkörper aus Stahlblech mit Thermostatventilen. Heizungsleitungen vermutlich aus Kupfer.
Elektroinstallation	Durchschnittliche und unterschiedlich modernisierte Elektroinstallation mit Sicherungsverteilungen mit Automaten. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz. Vorhanden ist eine Klingelanlage mit Gegensprechmöglichkeit.
Sanitärinstallation und Ausstattung	Durchschnittliche, offenbar überwiegend modernisierte Sanitärinstallation, Wasserleitungen vermutlich überwiegend aus Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich überwiegend aus Guss und Kunststoff.
Balkone/Terrassen	Die Erdgeschosswohnungen haben Terrassen. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone, hierbei handelt es sich um Stahlbetonkragplatten mit einer Brüstung, die mit dunklen Glasplatten versehen ist. Die Metallkonstruktion ist in zeitgemäßer Weise an der Unterseite der Kragplatten befestigt. Die Staffelgeschosswohnungen haben Balkone auf der Oberseite des zweiten Obergeschosses.
Garage	Das Haus verfügt im Keller auf der Südseite über eine Tiefgarage. Bei dieser handelt es sich um ein gesondertes Teileigentum. Die Zufahrt erfolgt von Süden aus. Die Einfahrt ist mit Waschbetonplatten befestigt, es gibt ein elektrisches Sektionaltor.

8.3 Sondereigentum Wohnungseigentum Nr. 4

Es handelt sich hier um eine 1-Zimmerwohnung, diese hat Terrasse, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und ein Bad/WC Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses und hat eine maximale lichte Höhe von rund 2,51 m. Maßgeblich ist hier der Zustand und die Ausstattung zum Bewertungsstichtag 14.06.2023.

Die Wände und Decken der Wohnung sind verputzt, mit Rauhfaser tapete versehen und hell gestrichen.

Es gibt ein durchschnittliches Vollbad/WC mit weißen Wandfliesen und terracottafarbenen Bodenfliesen. Vorhanden sind eine eingeflieste Acryl-Badewanne mit Brausegarnitur und Spritzschutz aus Glas, ein wandhängendes WC-Becken mit Einbauspülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischer. Im Bad ist ein Durchlauferhitzer angebracht. Es gibt hier einen Röhrenheizkörper an der Wand.

Fußboden mit Fertigparkett (Buche) im Wohn-/Schlafzimmer. Die Wohnung hat isolierverglaste Holzfenster älterer Bauart mit einer Isolierverglasung.

Durchschnittlich ausgestattete Einbauküche. Ober- und Unterschränke mit hellen Fronten, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet in Holzdekor. Ausstattung mit E-Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Edelstahlspüle mit einem Becken und einer Abtropffläche, Kühlschrank, E-Gerd mit Cerankochfeld und Backofen. Weißes Fliesenschild im Wandbereich, Fußboden mit terracottafarbenen Bodenfliesen.

Wärmeverteilung in der Wohnung über ältere Stahlheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserversorgung dezentral über Elektroeinzelgeräte.

Terrasse: Die Wohnung hat eine Terrasse, die nach Osten ausgerichtet und mit Waschbetonplatten befestigt ist. Diese ist teilweise durch den Balkon der Obergeschosswohnung überdacht. Dieser überdachte Bereich wurde hälftig mit insgesamt 4,20 m² in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Im Terrassenbereich stehen Büsche und Sträucher, hier kann der allgemeine Garten erreicht werden. Ein Sondernutzungsrecht an einer weiteren Gartenteilfläche gehört nicht zur Wohnung.

Durchschnittliche E-Ausstattung. Sicherungsverteilungen mit Automaten. Verlegung der Leitungen unter Putz.

Keller: Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, dieser hat eine Größe von rund 7,33 m². Im Keller gibt es Licht, jedoch keine Steckdose. Ein Kellergrundriss ist den Anlagen beigelegt.

Stellplätze: Zum Wohnungseigentum gehören weder Garage noch Außenstellplatz.

8.4 Außenanlagen

Es handelt sich hierum ein Eckgrundstück, welches gut eingewachsen ist. Die Hauzuwegung erfolgt von der Ostseite, diese ist mit Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden etwas ab. Um das Haus herum gibt es diverse bepflanzte Bereiche sowie Rasenflächen. Vorhanden sind unterschiedliche Büsche, Bäume und Sträucher.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen gut gepflegten Eindruck.

9. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungsstatus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten. 2020 gab es eine umfangreiche Dachsanierung, hierfür musste jeder Eigentümer eine nicht unerheblich hohe Sonderumlage leisten. Auch die Balkone wurden offenbar saniert.

Im Februar 2022 gab es einen starken Brand in der Tiefgarage des Hauses, hier brannten diverse Kraftfahrzeuge. Viele Leitungen laufen durch die Tiefgarage, durch Rauch und Ruß wurden Teile der Gemeinschaft geschädigt. Die Anlage war unbewohnbar, da die Leitungen geschädigt waren und die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme nicht mehr funktionierte. Die zu bewertende Wohnung war unmittelbar vom Brand nicht betroffen. Während der Sanierung mussten die Bewohner für drei Monate ausziehen. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Schäden.

Somit befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem etwas überdurchschnittlichen Zustand. Auch die Heizanlage ist offenbar recht neu. Lediglich Heizungsleitungen und Heizkörper sind offenbar überwiegend alt.

Im Bereich Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Hauselektrik sind ebenfalls entsprechende Modernisierungen vorgenommen worden.

In vielen Bereichen des Hauses gibt es zudem kleinere Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecken, die sich wertmäßig nicht gesondert auswirken.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Haus, welches sich im Gemeinschaftseigentum in einem guten Zustand befindet.

Im Bereich des Sondereigentums befindet sich das Objekt in einem durchschnittlichen und bauzeitgemäßen Zustand. Üblicher Renovierungsbedarf für einen Folgenutzer besteht im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenbeläge. Die Fenster sind alt/älter und entsprechen hinsichtlich Wärmedämmung und Luftdichtigkeit nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Küche und Bad sind durchschnittlich und für eine Vermietung in dieser Lage durchaus noch ausreichend. Für einen Folgenutzer als Eigennutzer könnte es jedoch durchaus sein, dass hier entsprechende Modernisierungen vorgenommen werden.

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Tatsächliche Modernisierungs- bzw. Renovierungskosten sind hier nicht relevant.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Wohnungseigentum, sondern ein übliches Wohnungseigentum dieses Baualters im Durchschnittszustand.

Nicht entscheidend für eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sind die voraussichtlichen Schadensbehebungskosten. Selbst wenn die zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“¹.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Wohnungseigentum von einem durchschnittlichen Wohnungseigentum dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

¹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Wohnungseigentums dieses Baualters ist somit im Durchschnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Wohnungseigentümer. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Meines Erachtens ist hier das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Wesentlichen nicht schlechter als ein durchschnittliches Objekt dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand.

Für die in der nachfolgenden Wertermittlung angesetzte Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Viele der mittelfristig erforderlichen Modernisierungsaufwendungen sind überwiegend baualterstypisch. Sie dürfen hier nicht abgezogen werden.

Für die Wertminderung sind hier Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

Der angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Nutzungsbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Zudem ist für die Schätzung einer Wertminderung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen, ob entsprechende Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können.

Üblicherweise sollte hier in etwa der fünffache Bestand einer ausreichenden jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage vorhanden sein.

Dies wäre für das zu bewertende Wohnungseigentum hier:

$5 * € 714 \text{ p.a.} = € 3.570^1 = \text{rund } € 75 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$ Vorhanden ist zum Bewertungsstichtag nach den umfassenden Baumaßnahmen der Vergangenheit vermutlich keine erhebliche Rücklage mehr. Größere Instandhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum werden hier vermutlich wieder zu Sonderumlagen führen.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 100
Unterdurchschnittlicher Zustand	100 bis 250
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	250 bis 500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für den Bereich des Gemeinschaftseigentums halte ich aufgrund des beschriebenen Zustandes und der vermuteten Rücklagenhöhe zum Bewertungsstichtag eine kleine Wertminderung in Höhe von € 50 je m² Wohnfläche für angemessen.

¹ Zur Höhe der Instandhaltungskosten siehe Abschnitt 5. dieses Gutachtens.

Für die Verhältnisse im Bereich des Sondereigentums ist hier eine keine Wertminderung zu berücksichtigen.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt somit eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 50 je m² Wohnfläche. Bei einer gesamten Wohnfläche von 47,63 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 2.382.

Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 2.620 = rund € 3.000 hier für marktgerecht.

Dies ist für eine solche Wohnung ein durchschnittlicher Wert. Aufgrund des Zustandes im Gemeinschaftseigentum und der eher geringe Rücklagenhöhe erscheint dies marktgerecht.

Hier handelt es sich nur um die bewertungstechnisch erforderliche Minderung und nicht um die erforderlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese wären erheblich höher, aber hätten dann auch eine Wertsteigerung zur Folge.

10. Bauzahlen¹

Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das gesamte Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist laut vorliegender Unterlagen mit rund 135 m² Grundfläche bebaut.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.381 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$$(135 \text{ m}^2 / 1.381 \text{ m}^2) = \text{rund } 0,10.$$

10.1 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Bodenwertermittlung zählt jedoch auch ein Dachgeschoss mit 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses mit zur wertrelevanten Geschossfläche.

Somit ergibt sich:

Geschoss	m²
Erdgeschoss	135,00
1. Obergeschoss ca.	90,00
Dachgeschoss	67,50
Geschossfläche	292,50

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(292,50 \text{ m}^2 / 1.381 \text{ m}^2) = 0,21$. Diese Geschossflächenzahl wird im Rahmen der Bewertung als wertrelevante Geschossflächenzahl verwendet.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsgenauigkeit ist vertretbar.

10.2 Wohn- und Nutzfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. In der Wohnflächenberechnung sind 48,86 m² angegeben. Im Mietvertrag finden sich 49 m² als Wohnflächenangabe. Anlässlich der Ortsbesichtigung habe ich zur Kontrolle ein Aufmaß vorgenommen. Gemessen wurden auch die lichten Höhen in den einzelnen Bereichen. Laut Aufmaß per Lasermessgerät ergeben sich die folgenden Flächen:

Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche

Erdgeschoss		
Wohn-/Schlafzimmer	30,76	
Bad	3,86	
Flur	3,41	
Küche	5,40	
Terrasse 8,40 m ² zu ½	4,20	
Summe	47,63	47,63
Wohnfläche gesamt		47,63

Die Wohnung ist somit geringfügig kleiner. Es handelt sich um eine 1-Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer durchschnittlichen Ausstattung.

Die Wohnung hat nach Aufmaß eine Wohnfläche von 47,63 m². Diese Fläche wird im Rahmen dieser Bewertung als Wohnfläche angesetzt. Insgesamt wurden hier 4,20 m² im Rahmen der Wohnflächenberechnung als Terrassenfläche berücksichtigt.

Die Wohnung hat Terrasse, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und ein Bad/WC.

Die lichte Höhe beträgt in der Wohnung rund 2,51 m.

Der Abstellraum im Keller ist 2,06 m hoch, der Kellerraum ist 7,33 m² groß. Dies ist eine durchschnittliche Größe für eine Wohnung dieser Art. Von der Gesamtgröße und der Grundrissgestaltung befriedigt die Wohnung durchschnittliche Wohnbedürfnisse in dieser Wohnlage.

11. Bewirtschaftungskosten

Für die Wohnung lag mir die Wohngeldabrechnung 2021 sowie der Wirtschaftsplan 2023 vor.

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 4 beträgt laut vorliegender Unterlagen der Hausverwaltung monatlich € 272,47.

Im laufenden Wohngeld enthalten ist eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 682,11 für das Wohnungseigentum. Bei einer Wohnfläche von 47,63 m² beträgt somit die jährliche Zuführung rund € 14,32 je m² Wohnfläche. Die Zuführung ist durchschnittlich. Die anteilige Rücklage für die Wohnung liegt per 31.12.2021 bei € 3.116,19 für das Wohnungseigentum.

Das gesamte Wohngeld beträgt bei einer Wohnfläche von 47,63 m² je Quadratmeter Wohnfläche rund € 5,72 im Monat.

Im Jahr 2021 sind für die Wohnung Gesamtkosten von € 5.139,60 einschließlich Heizkosten angefallen. Hier gab es jedoch eine hohe Sonderumlage in Höhe von € 2.306,71 für die Wohnung.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Ich gehe von einem „normalen“ Energieverbrauch für eine Wohnung des Baujahres 2006 aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewirtschaftungskosten bei einer durchschnittlichen Instandhaltungsrücklage und einer durchschnittlichen Zuweisung zur Rücklage im mittleren Bereich einer solchen Eigentumswohnung liegen.

12. Bodenwert

Das zu bewertende Wohnungseigentum besitzt insgesamt einen Miteigentumsanteil von 7,199/100 am gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Grundstück¹. Somit ist es rechnerisch möglich, den anteiligen Bodenwert zu ermitteln, der dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums entspricht.

12.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Grundsätzlich ist ein Grundstück so zu bewerten, als wäre es unbebaut. Im Rahmen der Bodenwertermittlung erfolgt der Ansatz einer Geschossflächenzahl, die dem tatsächlichen Baubestand entspricht.

12.2 Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind. Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor.

Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

¹ § 1 (V) WEG.

12.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung, die aus der Sammlung und Auswertung von Grundstückskaufverträgen entstanden ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie zum Beispiel allgemein schlechte Baugrundverhältnisse oder großflächige Immissionen.

In den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt sind spezielle, grundstücksbezogene Gegebenheiten, wie zum Beispiel besonders schwierige Baugrundverhältnisse, Ecklage oder vorhandene Altlasten.

Nach § 196 Abs.1 BauGB beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke im unbebauten Zustand.

Sie geben aber auch den Bodenwert eines bebauten Grundstücks an, das nach Art und Maß der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück entspricht.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Siedlungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht.

Dies ist:

Bodenrichtwert Nr. 01218206 mit der Lagebezeichnung Kaulbachstraße 15. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,21 liegt der Bodenrichtwert bei € 2.341 je m² Grundstücksfläche per 01.01.2023.

Der Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2023 ist zum Bewertungsstichtag 14.06.2023 zeitlich nicht mehr ganz passend. Die Preise sind weiter gefallen. Ich halte hier einen um 10 Prozent reduzierten Bodenrichtwert in Höhe von € 2.107 = rund € 2.100 je m² Grundstücksgröße für marktgerecht.

Für jede Bodenwertermittlung, auch bei sonst unveränderten Marktgegebenheiten hat man sich intensiv mit dem Bodenrichtwert auseinanderzusetzen.

Im Hinblick auf die bereits dargestellte Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses

„Die Bodenrichtwerte stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber zu ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grundstücks hat, wenn die

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten Preise zum Maßstab genommen werden“

muss insbesondere der Begriff des „ungefähren Überblicks“ besonders ins Auge gefasst werden.

Der Bodenrichtwert der Vergangenheit ist zudem stark durch die möglichen Gewinne beim Kauf von Wohnungseigentum beeinflusst worden.

So wurden für Mehrfamilienhausbaugrundstücke sehr hohe Kaufpreise gezahlt, die mit dem Anstieg der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen korreliert waren.

Mieten sind in der Vergangenheit nur moderat gestiegen und können mit den Bodenrichtwerten der Vergangenheit nicht mehr im Einklang gebracht werden.

Der Gutachterausschuss rechnet die Bodenwerte anhand des Maßes der baulichen Nutzung um. Dies ist die wertrelevante Geschossflächenzahl.

Es gibt eine Umrechnungsformel des Gutachterausschusses, die aus einer Auswertung von Verkäufen der Jahre 1997 bis 2006 beruht. Insgesamt wurden 397 Geschosswohnungsbauplätze mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,1 ausgewertet.

Die Verhältnisse der Jahre 1997 bis 2006 haben überhaupt keinen Zusammenhang mit den Verhältnissen am Bewertungsstichtag. Baupreise, Nachfrage, Zinsen und ökologische Aspekte waren ganz anders als heute.

Es ist richtig, dass der Quadratmeterpreis eines Geschosswohnungsbaugrundstücks steigt, wenn auf dem Grundstück die bauliche Ausnutzung höher ist. Der Gutachterausschuss hat hier einen fast linearen Zusammenhang gefunden.

Ein Grundstück, welches eine doppelt so hohe Ausnutzung hat, hat demnach nicht den doppelt so hohen Bodenwert, sondern lediglich um einen rund 80 Prozent erhöhten Wert. Ein degressiver Verlauf der Zunahme ist plausibel.

Der Zusammenhang kann dann verwendet werden, wenn das Bewertungsobjekt nahezu dem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht und auch die Marktverhältnisse zum Zeitpunkt der Untersuchung auch noch den heutigen Verhältnissen gleichen. Die dargestellte Regression soll den Zusammenhang zwischen Bodenwert und dem Maß der baulichen Nutzung darstellen, unabhängig davon, ob es sich um ein Grundstück mit Außenalsterblick oder um eine richtig schlechte Wohnlage handelt.

12.4 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten

Der Betrag in Höhe von € 2.100 je m² ist der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone bzw. ein durchschnittliches Grundstück, in dem Bereich, in dem sich das Richtwertgrundstück befindet.

In der Praxis sind die individuellen Merkmale der Grundstücke verschieden.

Der Richtwert stellt nur einen Wert dar, der ein übliches Grundstück in der Richtwertzone beschreibt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsobjekte für die Richtwertermittlung entspricht.

Zu- oder Abschläge sind dann vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück in Bezug auf die preisbeeinflussenden Kriterien Abweichungen vom Richtwertgrundstück aufweist. Das Grundstück ist ungewöhnlich geschnitten aber dennoch gut mit den anderen Grundstücken der Richtwertzone vergleichbar. Zu- oder Abschläge halte ich nicht für erforderlich. Der Anpassungsfaktor beträgt somit 1,0.

Somit ergibt sich: € 2.100 je m² * 1,0 = € 2.100 je m² als individuell angepasster Bodenrichtwert dieses Grundstücks.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.381 m² ergibt sich ein rechnerischer Bodenwert des gemeinschaftlichen Grundstücks in Höhe von:

$$€ 2.100 * 1.381 \text{ m}^2 = € 2.900.100.$$

Hiervon entfallen auf das zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum: $(7,199/100)*100 = 7,20 \%$.

Somit ergibt sich ein anteiliger Bodenwert in Höhe von:

$$7,20 \% \text{ von } € 2.900.100 = € 208.807^1.$$

Im Hinblick auf die tatsächliche Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 4 von 47,63 m² entspricht dies einem Anteil in Höhe von € 4.383 je m² Wohnfläche.

Dies ist für ein solches Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Wert.

Der Bodenwertanteil ist hier „theoretisch“. Er kann nicht realisiert werden, weil das Objekt nicht einem Eigentümer allein gehört. Zudem ist das Grundstück nicht unbebaut.

13. Wertermittlung des Wohnungseigentum

13.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen. Welches Verfahren angewendet wird, bestimmt sich nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Hierbei ist von den Maßstäben auszugehen, die der Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt.

13.1.1 Vergleichswertverfahren

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen bietet sich in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da dieser Teilmarkt sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€ je m² Wohnfläche) orientiert.

Leider liegen mir nicht genügend aussagefähige Vergleichspreise über Eigentumswohnungen in Art, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjektes vor. Eine qualifizierte Vergleichswertermittlung ist mir hier somit nicht möglich.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 208.807, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 3.654 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 26,01 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 95.041. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 113.766. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben, als es der Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 5,45 Prozent auf den Ertragswert.

13.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren soll bei Immobilien Anwendung finden, bei denen die persönliche Eigennutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund steht. Dies ist in der Regel auch bei Eigentumswohnungen der Fall. In Bezug auf eine solche Wertermittlung weise ich auf die folgenden Problembereiche hin:

1. Es muss eine sorgfältige Sachwertermittlung (Bodenwert, Gebäudewert, Wert der Außenanlagen) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden. Hierbei werden bauliche Gegebenheiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums mitefassen, die nicht in jedem Fall Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung haben.
2. Im zweiten Schritt muss aus diesem Gesamtsachwert der Wohnungseigentümergeinschaft der anteilige Sachwert der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt werden. Dies wird meist anhand der Miteigentumsanteile vorgenommen. In der Regel wird die Verteilung der jeweiligen Miteigentumsanteile vom Bauherren im Rahmen der Bildung von Wohnungseigentum vorgenommen. Bezugsgröße ist hier meist die Wohnfläche. Andere wertrelevante Kriterien, wie zum Beispiel Geschosslage, Sonnenausrichtung, Lage zur Straße, Grundrissunterschiede, nachträgliche bauliche Veränderungen und eine eventuell unterschiedliche bauliche Ausstattung finden häufig keinen Niederschlag in den Miteigentumsanteilen. So können Wohnungen mit gleichen Miteigentumsanteilen stark voneinander abweichende Verkehrswerte haben. Dies durch Zu- und Abschläge auszugleichen, ist kaum nachvollziehbar und führt zu einer erhöhten Wertermittlungsunsicherheit. Eventuell vorhandene gewerbliche Teileigentumseinheiten können die anteilige Sachwertermittlung anhand der Miteigentumsanteile weiter erschweren.
3. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden selbstgenutzte Immobilien in der Regel zu Preisen gehandelt, die vom Sachwert abweichen. Im Rahmen des Erstverkaufs liegen die Preise durch den einkalkulierten Bauträgergewinn meist oberhalb des Sachwertes. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert müssen somit entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren vorhanden sein. Ich halte es nicht für richtig, hier die bekannten Abhängigkeiten der Marktanpassung von Alter, Größe, Lage und Baujahr aus dem Bereich der Einfamilienhäuser heranzuziehen. Auf Marktnähe untersuchte entsprechende Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen werden vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht veröffentlicht.
4. Die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen haben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum Beziehung zum jeweiligen Sachwert.

Ich bin aufgrund obiger Ausführungen der Auffassung, dass das Sachwertverfahren für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nicht die nötige Wertermittlungssicherheit bietet.

13.1.3 Ertragswertverfahren

Der größte Anteil von Eigentumswohnungen wird vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Da auch ein Teil der Wohnungen für die Vermietung erworben wird, stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt. Eigentumswohnungen sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte.

Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund. Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt.

So liegen die bei der Vermietung von Eigentumswohnungen erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m² Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m² Wohnfläche bei Eigentumswohnungen bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgergewinn entsprechend höher.

Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Eigentumswohnungen in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

14. Ertragswert

14.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

14.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

14.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

14.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Die Nebenkosten der Wohnung liegen hier im Bereich vergleichbarer Objekte.

14.4 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt¹ aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit bei einer Wohnfläche von 47,63 m² einen monatlichen Rohertrag (Nettokaltmiete) in Höhe von € 650 für angemessen. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 13,65 je m² Wohnfläche.

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 weist für ein Objekt in Art, Lage und Größe des Bewertungsobjektes einen Mietenspiegelmittelwert von € 10,55 je m² Wohnfläche auf. Die 2/3 Spanne des Mietenspiegels

¹ Nach Renovierung.

umfasst einen Bereich von € 7,32 je m² bis 13,31 je m² Wohnfläche. Hierbei habe ich die Wohnung in die Baualtersklasse 1968 bis 1977 eingestuft.

Der von mir gewählte Rohertragsansatz liegt rund 29 % oberhalb des Mietenspiegelmittelwertes (hier € 10,55 je m²) für Wohnungen in Art, Ausstattung, Größe und Baujahr des Bewertungsobjektes¹.

Der Rohertragsansatz liegt rund 3 % unterhalb des Oberwertes des Mietenspiegels (hier € 13,31 je m²). Eingestuft wurde das Objekt in die Größenklasse 41 m² bis unter 66 m².

Angesichts der wertbeeinflussenden Merkmale der Wohnung, sowie der Lage erscheint dies jedoch angemessen.

Der Mietenspiegel stellt die ortsübliche, und nicht die nachhaltige bzw. marktübliche Miete dar. Diese wird aus einer Mischung von Neu- und Bestandsmieten gebildet.

Der geschätzte Rohertrag muss jedoch mit den entsprechenden mietrechtlichen Vorschriften zu vereinbaren sein.

So dürfen in ganz Hamburg nach der sogenannten „Mietpreisbremse“ bei Neuvermietungen nur Mieten verlangt werden, die maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mietenspiegelmittelwert nicht zwangsläufig bei jeder Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. So sind immer individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Gerade in besonders schlechten oder sehr teuren Wohnlagen passen die Mietenspiegelmittelwerte nicht.

In der Praxis stellt sich die Frage, ob tatsächlich alle Vermieter sich so exakt an die Gesetzesvorgaben halten. Für dieses Gutachten ist ein Rohertrag zu schätzen, der aus Sicht eines üblichen Käufers angemessen ist.

Dieser wird in Zukunft bei Neuvermietungen ggf. etwas geringere Mietansätze wählen. Keinesfalls steht fest, ob die Mietpreisbremse überhaupt über die gesamte Restnutzungsdauer des Objekts Bestand haben wird. Zudem sind in Hamburg die Mieten bei Neuvermietungen ohnehin leicht gefallen, so dass jeder Investor hier bei einem Ertragswertobjekt moderatere Ansätze kalkuliert, als es noch vor zwei oder drei Jahren der Fall war. Sollten sich die Mietanstiege reduzieren und durch viele neue Wohnungen es zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, so kann es durchaus sein, dass die Mietpreisbremse wieder abgeschafft wird.

Im Übrigen gibt es schon immer § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Hiernach stellt eine Vermietung von mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet wird, sofern der Vermieter hier ein geringes Angebot an Wohnraum entsprechend ausnutzt. Bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50 Prozent liegt zudem Mietwucher vor. Diese Vorschriften gibt es schon seit Jahrzehnten, in der Regel haben Vermieter sich hier nicht drangehalten. Auch ein Mieter ist in der Regel froh eine Wohnung bekommen zu haben und beruft sich nachfolgend nur selten auf die entsprechenden Vorschriften.

Es ist somit zu vermuten, dass die Mietpreisbremse bei der aktuellen Konjunkturlage auf dem Mietwohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung haben wird.

Der hier gewählte Mietansatz beruht auf meiner Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise der Käufer solcher Objekte. Ich kann nicht versichern, dass dieser Mietertrag tatsächlich immer und in dieser Höhe zu realisieren sein wird.

Hier handelt es sich im ersten Bewertungsschritt nicht um eine vermietete Wohnung. Für einen Eigentümer spielt auch die ersparte Miete eine gewisse Rolle. Somit ist eine Überschreitung des

¹ Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist die marktübliche und nicht die ortsübliche Miete des Mietenspiegels.

Mietenspiegelmittelwertes unbedeutend. Der angesetzte Rohertrag entspricht zudem in etwa dem Betrag, für den solche Wohnungen heute am Markt vermietet werden.

14.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

„Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelsätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

14.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

14.6 Instandhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt werden ausgehend vom Baualter, der Ausstattung und der Nutzungsart € 15,00 je m² Wohnfläche angesetzt.

Es ergeben sich somit jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von:

$$47,63 \text{ m}^2 * € 15,00 = € 714.$$

14.7 Verwaltungskosten

In der Praxis ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5% des Rohertrages.

Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Verwaltung Gemeinschaftseigentum (WEG - Verwaltung)	€	465
Sondereigentumsverwaltung pauschal Schätzwert	€	240
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	705

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 7.800,00 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit (€ 705 / € 7.800,00) * 100 = 9,04 %.

Grund für diesen hohen Ansatz ist, dass neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein Betrag für die kalkulatorische Sondereigentumsverwaltung angesetzt werden muss. Auch wenn letzterer häufig nicht anfällt, weil die Sondereigentumsverwaltung vom Eigentümer durchgeführt wird, ist im Ertragswertverfahren trotzdem ein Ansatz erforderlich. Nicht maßgeblich ist, welche Verwaltungskosten hier tatsächlich anfallen.

14.8 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent des Rohertrages anzusetzen. Dieser Ansatz ist auch beim Bewertungsobjekt angemessen.

14.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- Die Wohnung liegt in überdurchschnittlicherer und beliebter Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 47,63 m² in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus wirkt optisch ansprechend,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung,
- die Wohnung hat nur ein Wohn-/Schlafzimmer,
-
- es gibt eine attraktive Terrassenfläche,
- der Keller der Wohnung ist mit 7,33 m² durchschnittlich groß,
- die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses.

Aufgrund der schlechteren Ertragssituation von vermietetem Wohnungseigentum im Vergleich zu normalen Mehrfamilienhäusern liegt der Liegenschaftszins hier in der Regel etwas unterhalb des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser.

In der Gegend des Bewertungsobjekts liegen übliche Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in etwa in einer Spanne zwischen 1,5 und 2,0 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 Prozent für marktgerecht.

Diesen Liegenschaftszinssatz habe ich aufgrund der oben beschriebenen Merkmale im mittleren Bereich der obigen Spanne angesetzt.

Hierbei handelt es sich um einen Liegenschaftszinssatz für eine fiktiv frei lieferbare Wohnung bzw. für eine Wohnung zur Eigennutzung.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben.

Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses in der Baujahresklasse des *Bewertungsobjektes* wie folgt:

$$(4,37 \\ * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0) / 1.100})^{-0,282} \\ * \text{Korrekturfaktor Baujahr/Erstbezug (1,0)} \\ * \text{Stadtteilmfaktor Groß-Flottbek (1,0)} \\ * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 0,679) systematisch für Stichtag 14.06.2023}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 2.800 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * ((€ 2.800)/1.100)^{-0,282} * 1,0 * 1,0 * 0,679) = 2,28 \text{ Prozent.}$$

Die obige Formel beschreibt einen Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Normgrundstück. Um diesen Zinssatz anwenden zu können, wäre es erforderlich die Ableitungsmethode und alle durchschnittlichen Grundstücksmerkmale zu kennen, um letztendlich das Bewertungsobjekt sachgerecht einordnen zu können. Ableitungsmethode, durchschnittliche Grundstücksmerkmale und statistische Kennzahlen werden nicht veröffentlicht.

Die Formel ist somit zur Grundstückswertermittlung kaum geeignet. In der Praxis müsste man den Liegenschaftszinssatz für Objekte mit ähnlicher Größe und Risikosituation, im gleichen Instandhaltungszustand, mit einem vergleichbaren Mietpreisniveau aus Kaufverträgen in gleicher Lage ableiten.

In der Regressionsformel des Gutachterausschusses werden lediglich die Kriterien, wie das Baujahr, Stadtteil und Bodenpreisniveau berücksichtigt.

Sämtliche anderen Kriterien, die in der Praxis Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes haben, bleiben unberücksichtigt. Es handelt sich um eine Regressionsformel, die sich lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung eignet. Schon die Stadtteilmfaktoren passen nicht zusammen und haben unerklärliche Differenzen untereinander. Die Formel stammt aus einer Auswertung der Kaufpreise von mehreren Jahren. Die statistischen Kennzahlen zu der Regressionsformel sind mir nicht bekannt, in der Regel ist das sogenannte Bestimmtheitsmaß als statistisches „Gütekriterium“ der Funktion bei den Regressionsformeln dieser Art so „schlecht“, dass eigentlich mit einer solchen Formel keine Wertermittlung möglich ist. Es handelt sich bei dem obigen Ergebnis anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses also nicht um den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt, sondern um einen allgemeinen Durchschnittswert, der im Hinblick auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts immer noch einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Hier müssen insbesondere auch die Risikoeinschätzung und Attraktivität aus Sicht eines Käufers berücksichtigt werden.

So hat zum Beispiel ein Objekt mit tatsächlichen Mieten von € 5,00 je m² bei gleicher Lage und Baujahrsklasse ein geringeres individuelles Risiko, als ein Objekt, das für € 15,00 je m² vermietet ist. Auch ist es ein Unterschied, ob ein Objekt einen Verkehrswert von € 1 Mio. oder zum Beispiel € 10 Mio. hat.

Beim ersten Objekt ist die Nachfrage deutlich höher, hier werden dann auch höhere Preise gezahlt, was sich im Liegenschaftszinssatz niederschlägt. Auch innerhalb der einzelnen Baujahrgruppen gibt es deutliche Unterschiede.

So können Häuser aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg relativ einfache Arbeiterwohnungen mit geringen Geschosshöhen oder aber auch gutbürgerliche Altbauwohnungen mit stark überdurchschnittlichen Geschosshöhen und einer herausragenden Architektur sein.

Auch innerhalb neuerer Baujahrgruppen gibt es deutliche Unterschiede. Schon rein mathematisch/statistisch muss das Ergebnis der Formel des Gutachterausschusses als ein Durchschnittswert verstanden werden, der ein Objekt beschreibt, dass in allen wertrelevanten Kriterien durchschnittliche Verhältnisse aufweist.

Auch die optische Präsentation, die Zeitgemäßheit der Grundrisse und auch der Zustand hat letztendlich Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

In der Praxis passt dies nahezu nie auf alle Merkmale des Bewertungsobjektes. Deshalb sind immer noch kleinere oder größere Korrekturen erforderlich, um aus dem Ergebnis der Liegenschaftszinsformel des Gutachterausschusses letztendlich den „richtigen“ Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Es sind durchaus Korrekturen um plus/minus 1,0 Prozentpunkte um den obigen Wert erforderlich, um aus dem obigen Durchschnittswert einen Liegenschaftszinssatz abzuleiten, der beim Bewertungsobjekt die wertrelevanten Eigenschaften marktgerecht abbildet.

Eine Korrektur von plus 1,0 Prozentpunkte ist bei einem Objekt erforderlich, das deutlich unattraktiver im Hinblick auf die beschriebenen Merkmale des Liegenschaftszinssatzes ist.

Umgekehrt ist eine Korrektur um bis zu minus 1,0 Prozentpunkte dann erforderlich, wenn es sich um ein Objekt handelt, dass in nahezu allen wertbeeinflussenden Merkmalen deutlich besser (attraktiver) ist als ein übliches Durchschnittsobjekt.

In der Praxis sollte versucht werden, die erforderlichen Zu- und Abschläge auf den Durchschnittsliegenschaftszinssatz in 0,25 Prozent-Schritten zu schätzen.

Hierbei gilt dann die folgende Einordnung:

- 0,25 Prozentpunkte = geringe Abweichung
- 0,50 Prozentpunkte = mittlere Abweichung
- 0,75 Prozentpunkte = überdurchschnittliche Abweichung
- 1,0 Prozentpunkte = starke (erhebliche) Abweichung

Hier handelt es sich um ein Objekt, das aus Sicht eines Käufers im Hinblick auf die Kriterien des Liegenschaftszinssatzes durchschnittlich attraktiv ist. Für einen Kapitalanleger ist es kaum profitabel. Im Verhältnis zum Gesamtwert sind die Mieterträge nur gering. Von der Höhe der Gesamtinvestition liegt es preislich schon im oberen Bereich. Die Rendite muss hier überdurchschnittlich sein. Die Wohnung ist keinesfalls mit einem üblichen Mehrfamilienhaus vergleichbar, dies hat ein Mehrfaches an Wohnfläche. Es gibt Anhaltspunkte für Zuschläge, aber auch für Abschläge vom formelmäßigen Liegenschaftszinssatz. In der Summe heben sich diese Gegebenheiten fast gegeneinander auf. Aufgrund der Marktentwicklung und der Eigenschaft „individuelle Eigentumswohnung halte ich einen Abschlag von rund 0,5 Prozentpunkten für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

$$2,28 \% - 0,5 \% = 1,78 \text{ Prozent.}$$

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz auf Basis eines Mehrfamilienhauszinssatzes in Höhe von 1,78 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 Prozent.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 Prozent der Ertragswert berechnet.

Regressionsformel des Gutachterausschusses für Wohnungseigentum

Es gibt auch eine Regressionsformel für Eigentumswohnungen. Hiernach beträgt der Liegenschaftszinssatz das 1,16-fache des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser abzüglich 2,3 Prozent. Dies wäre hier: $1,16 * 2,28 \% - 2,3 \% = 0,34$. Bei höheren Bodenpreisen sind die Formelergebnisse nicht plausibel und müssen ggf. korrigiert werden. Der hier mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist kritisch zu betrachten. Erforderlich ist es, sich mit dem Ergebnis und der Regressionsformel des Gutachterausschusses auseinanderzusetzen, um zu prüfen, ob ein solcher Zinssatz hier überhaupt angesetzt werden kann. Hierfür muss sich auch mit dem Ertragswertmodell und dem Käuferverhalten auseinandergesetzt werden. Hier liegt auf jeden Fall ein Bodenpreisniveau vor, welches erheblich vom Durchschnitt aller Hamburger Mehrfamilienhausgrundstücke abweicht. Ob ein sehr geringer Liegenschaftszinssatz dem Käuferverhalten entspricht, muss genau untersucht werden. So bedeutet ein Liegenschaftszinssatz von „minus 1 Prozent“, dass der Käufer mit dem Objekt keine Rendite erwirtschaftet, sondern lediglich Verluste. Welches ist dann der Grund für den Kauf? Bei herkömmlichen Ertragswertobjekten kann dies keinen Sinn machen. Es muss bei jeder Regression untersucht werden, ob überhaupt eine Kausalität zwischen den untersuchten Einflussgrößen und dem Ergebnis besteht. So kann eine Korrelation vorhanden sein, für die aber tatsächlich die Kausalität fehlt. Solche „Scheinkorrelationen“ gibt es vielfach, sie können nur durch ein Nachvollziehen des Käuferverhaltens mit dem entsprechendem Erwerbshintergrund eliminiert werden. Erwerbshintergrund kann auch bei einem vermieteten Wohnungseigentum statt einer reinen Renditeabsicht die Wertsteigerungsperspektive sein. Durch die Wertsteigerung sind die Bodenwerte so stark gestiegen. Gerade bei den heute sehr hohen Bodenwerten entsteht häufig ein negativer Reinertrag, wenn die Bodenwerte nicht durch die Mieten gerechtfertigt sind. In höchstpreisigen Lagen werden in der Praxis keine Mietwohnungen errichtet, die hohen Bodenwerte sind durch die hohen Kaufpreise von Eigentumswohnungen entstanden. Bei diesem Kaufpreisniveau kann kein Anleger ein Mehrfamilienhaus errichtet, weil die erforderlichen Mieten selbst bei guter Konjunktur nicht zu erzielen sind.

Für das Ertragswertverfahren bzw. die Liegenschaftszinssatzableitung des Gutachterausschusses werden jedoch diese Kaufpreise zugrunde gelegt und es wird dann zurückgerechnet, bei welchem Zinssatz sich der Kaufpreis ergibt. Den Käufer eines Wohnungseigentums mit längerer Restnutzungsdauer interessiert sich in der Praxis nicht für den Bodenwert. Hat er keine Abrissperspektive, ist es unerheblich, wie hoch der Bodenwert ist. Kein Käufer nimmt seine eigene Berechnung mit dem Bodenwert vor, hier sind nur Risiko, Perspektiven und Erträge maßgeblich. Dies ist im Ertragswertmodell anders. Der „Fehler“ hier ist der Ansatz der unrealistischen Bodenwerte. Diese sind bei einem Verkauf für die Schaffung von Wohnungseigentum zwar erzielbar, sie stehen aber in solchen Lagen in keiner Relation zu einer Vermietung. Jede Regressionsformel liefert nur dann passable Ergebnisse, wenn das Bewertungsobjekt mit dem Durchschnitt der untersuchten Vergleichsobjekte in etwa übereinstimmt.

So zeigt ein absurd hoher Vervielfältiger und ein deutlich überdurchschnittlicher Quadratmeterpreis eines Mehrfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung am Ende immer das Ergebnis der Verwendung eines solchen Liegenschaftszinssatzes.

Für eine übliche Renditeimmobilie in einer solchen Lage gibt es somit mehrere Möglichkeiten:

- Korrektur am Ende der Berechnung durch entsprechende Abschläge
- Dämpfung des Bodenwertes auf ein Maß, welches im Mietwohnungsbau als realistisch angenommen und zu erwirtschaften ist

- Ansatz eines üblichen Liegenschaftszinssatzes aus einer Lage, in der bei dem örtlichen Bodenpreisniveau auch tatsächlich Mietobjekt gebaut werden. Wenn erforderlich kann dieser Liegenschaftszinssatz dann auch noch korrigiert werden.

Lediglich die letzte Alternative stellt eine brauchbare Möglichkeit dar, in einer solchen Lage einen Preis für ein Mehrfamilienhaus zu ermitteln, der letztendlich auch im Hinblick auf den Rohertragsvervielfältiger und den Quadratmeterpreis marktgerecht ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist die wichtigste Größe des Ertragswertverfahrens. Keinesfalls ist der Liegenschaftszinssatz in gleicher Lage immer gleich groß. Er ist von diversen Besonderheiten abhängig, die vom Gutachterausschuss überhaupt nicht untersucht werden.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr spiegelt sich in diesem Liegenschaftszinssatz, deshalb ist hier eine sorgfältige Justierung erforderlich. Der Zinssatz des Gutachterausschusses beschreibt immer nur einen fiktiven Durchschnittsfall. Die verhaltensökonomischen Besonderheiten¹ des Menschen in Bezug auf Zinsen sind bedeutsam und gerade für die Grundstücksbewertung wichtig.

Maßgeblich ist ausschließlich der persönliche Zins des Käufers. Abzinsungsfaktoren und Rentenbarwertfaktoren gehen immer davon aus, dass der persönliche Zinsfaktor eines Käufers in jedem Jahr gleich ist. Unter Berücksichtigung sämtlicher Gegebenheiten muss mit Hilfe der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden.

Dies habe ich hier mit einer Liegenschaftszinssatzermittlung auf Basis der Regressionsformel für Mehrfamilienhäuser in marktgerechter Weise vorgenommen. Der formelmäßige Liegenschaftszinssatz von 0,34 Prozent kann bei einem solchen Objekt mit so hohem Bodenpreisniveau nicht angesetzt werden. Der Zinssatz in Höhe von 0,34 Prozent zeigt jedoch, dass ein geringer Zinssatz angemessen ist. Dies ist hier bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 Prozent der Fall. Auch dieser liegt noch deutlich unterhalb eines üblichen Liegenschaftszinssatzes für ein Mehrfamilienhaus.

14.10 Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden, so ist zur Bestimmung der Alterswertminderung die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtlebensdauer zugrunde zu legen.

Das Bewertungsobjekt hat am Bewertungsstichtag ausgehend von dem Ursprungsbaujahr 1967 ein Baualter von rund 56 Jahren. Üblicherweise wird die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Baualter, ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungen ermittelt.

Dies führt in der Regel bei älteren Objekten zu gänzlich unplausiblen Ergebnissen, da die für die Restnutzungsdauer wirklich wichtigen Umstände im Rahmen des Sachwertmodells nicht berücksichtigt werden.

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgeblich ist in erster Linie, inwieweit die baulichen Anlagen auch in Zukunft noch den Anforderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen werden.

Insoweit ist auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von der Lage des Grundstücks und den Gegebenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt abhängig.

Sind in der Praxis in der Baualtersklasse, Lage und Art des Bewertungsobjektes bereits viele Objekte abgerissen worden, so ist dies ein Hinweis auf eine eher kürzere Restnutzungsdauer. Umgekehrt ist

¹ Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Hanno BECK. Behavioral Economics im Kapitel 4.1 „So funktioniert Zeit: Diskontierung“, a.a.O. Seite 197

der unveränderte Bestand von gleichartigen Objekten ein Indiz für eine hohe Attraktivität und damit überdurchschnittliche Restnutzungsdauer.

Maßgeblich für die Restnutzungsdauer sind in der Praxis insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

1. Übereinstimmung von Lagequalität und Gebäude

Für eine lange Restnutzungsdauer muss das Objekt zur Lage und zum Bodenpreisniveau passen. Nur wenn es möglich ist, durch das Gebäude angemessene Erträge zu generieren, ist damit zu rechnen, dass auch längerfristig hier die Immobilie sich wirtschaftlich nutzen lässt. In guter Lage hat ein einfaches, gut modernisiertes Haus mit mittlerem Baualter in der Regel keine lange Restnutzungsdauer mehr. Das gleiche Objekt könnte in anderer Lage eine noch lange Restnutzungsdauer haben. Hier kommt es auf die Verhältnisse des Einzelfalls an.

2. Bauliche Ausnutzung des Grundstücks

Nur wenn das Gebäude das Grundstück wirtschaftlich ausnutzt, ist aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer langen Restnutzungsdauer zu rechnen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ertragsobjekte. Anderenfalls wäre ein Käufer bestrebt, das Objekt relativ schnell zu entmieten und einen Neubau zu errichten, der eine gute bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

3. Architektur

Ein Gebäude muss auch dem Geschmack der Nachfrager entsprechen. Bei einem guten Modernisierungsgrad, einer guten Bauqualität und noch brauchbaren Grundrissen, hat ein sehr individuell architektonisch gestaltetes Gebäude meist eine kürzere Restnutzungsdauer.

4. Bauqualität

In der Grundstückswertermittlung ist die Bauqualität nur insoweit bedeutsam, als dass sie von einer durchschnittlichen Bauqualität abweicht. Gerade Altbauten aus der Jahrhundertwende sind in der Regel mit sehr guter Bauqualität in ausgesprochen massiver Bauweise errichtet worden. So gibt es erhebliche Unterschiede zwischen der Bauqualität einzelner Gebäude, die sich unabhängig vom tatsächlichen Baualter auch auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken.

5. Grundrissgestaltung

Voraussetzung für eine lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist, dass die Grundrissgestaltung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zum Bewertungsstichtag noch lange den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Auch muss die Grundrissgestaltung zur Lage passen.

6. Belichtung, Belüftung und besondere Immissionen

Eine Voraussetzung für eine längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer sind verträgliche Wohnverhältnisse. Hinsichtlich Belüftung und Belichtung muss das Objekt den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen. Wäre durch eine Neubebauung eine deutliche Verbesserung dieser Umstände möglich, ist dies ein Umstand, der bei der Schätzung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist.

7. Einige (bestimmte) Modernisierungsmaßnahmen

Die Sachwertrichtlinie hat ein Modell zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen entwickelt. Dies stellt in der Regel auf die technische Ausstattung des Gebäudes und auf energetische Maßnahmen ab. Auch wird eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung als verlängernde Modernisierungsmaßnahme erkannt. In der Praxis kann es durchaus sein, dass einige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern. Dies ist zum Beispiel bei einer umfassenden Modernisierung eines 50-er Jahre Wohnhauses der Fall, das ansonsten noch die Bedürfnisse der Nachfrager erfüllt. Umgekehrt kann auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines technisch und energetisch perfekt modernisierten Gebäudes nur kurz sein, wenn es hinsichtlich der oben beschriebenen Umstände nicht mehr in diese Lage passt. Zur Abschätzung des

Modernisierungsgrades durch die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie kann ein Modernisierungsgrad berechnet werden. Ob dieser Modernisierungsgrad tatsächlich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führt, ist in der Praxis jedoch von vielen anderen Umständen abhängig. Das Verfahren ist rein bautechnisch geprägt und entspricht nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Auch in der einschlägigen Fachliteratur wird dieses Verfahren kritisch als ein sehr fehlerträchtiges Verfahren angesehen¹. In der Praxis sind wirtschaftliche Gegebenheiten weitaus wichtiger, als rein bautechnische Modernisierungen. Zudem kommt es auch bei Modernisierungen sehr darauf an, wann und wie diese durchgeführt worden sind. Gerade viele ältere Modernisierungen oder besonders „kostengünstige“ Modernisierungen haben meist einen gegenteiligen Effekt.

Der Einfluss „normaler“ Modernisierungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist somit gering. Die schematische „Berechnung“ der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad entsprechend den Sachwertrichtlinien führt somit nur durch Zufall und in einigen wenigen Fällen zum richtigen Ergebnis. Für die Praxis ist diese Berechnungshilfe unbrauchbar.

Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf das alte Sachwertmodell des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Die für die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer am bedeutsamsten Umstände werden hier nicht berücksichtigt.

Hinzu kommt, dass es zwischen umfangreichen Modernisierungen und den anderen Einflussfaktoren Wechselwirkungen gibt.

So wird ein Eigentümer im Grunde nur dann viel in sein Objekt investieren, wenn hinsichtlich Lage, Architektur, Grundrissgestaltung und anderen Umständen, das Objekt noch eine lange Restnutzungsdauer verspricht.

8. Verhältnis Verkehrswert zum Bodenwert

Auch ein Indiz für die Länge der Restnutzungsdauer ist der Verkehrswert der Immobilie. Ist der Verkehrswert hier nur unwesentlich höher als der reine Bodenwertanteil, so bemisst der gewöhnliche Geschäftsverkehr dem Gebäude keinen erheblichen Wert zu.

Liegen nicht andere Umstände, wie erhebliche Baumängel und Bauschäden vor, so ist es in der Regel die geringe Restnutzungsdauer, die sich in diesem Verhältnis widerspiegelt.

Wird bei sehr alten Immobilien auch immer noch ein hoher Kaufpreis für das Gebäude bezahlt, so muss auch hier noch eine nicht unerhebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben sein. Grund hierfür sind die oben bereits beschriebenen Umstände.

Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Praxis von vielen Aspekten abhängig, die Modernisierung hat einen Einfluss, der zwischen nicht vorhanden und gering einzustufen ist. Insbesondere die grundsätzlich und nicht abänderbaren Gegebenheiten sind ausschlaggebend für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Sind Grundrisse schlecht, passt das Objekt nicht in die Lage und ist auch die bauliche Ausnutzung des Grundstücks schlecht, ändern auch umfassende Modernisierungen nichts an der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Betroffen wäre hier eine technische Nutzungsdauer, auf die kommt es jedoch nicht an. Umgekehrt kann auch ein attraktives Altgebäude noch eine lange Restnutzungsdauer haben, wenn es noch zeitgemäß ist, eine gute Bauqualität hat, gut in die Lage passt und auch das Grundstück gut baulich ausnutzt.

¹ Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 869 f.

Modernisierungen nachzuholen ist in der Regel möglich, viele andere der beschriebenen Umstände können jedoch durch bauliche Maßnahmen nicht geändert werden und sind häufig nur durch einen Neubau zu verbessern.

Hierauf kommt es bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer an.

Der Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren gilt heute als überholt. So erreichen einfache Nachkriegsbauten und auch architektonisch einfache Objekte aus den 70-er und 80-er Jahren meist auch keine 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Dies gilt insbesondere in guten Wohnlagen.

Im Gegenzug gibt es herausragende Altbauten mit einem Baualter von deutlich über 100 Jahren, die aufgrund einer massiven Bauweise, einer ansprechenden Architektur und eine guten Grundrissgestaltung trotz des Baualters eine noch lange Restnutzungsdauer haben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch eine schematische Berechnung aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer wird in der Regel nicht den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen gerecht¹.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten.

Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt.

Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts

Im Hinblick auf die beschriebenen Einflusskriterien der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gilt für das Bewertungsobjekt:

- Das Gebäude liegt in einer bevorzugten Wohnlage. Lage und Baulichkeiten passen hier noch gut zueinander.
- Die bauliche Ausnutzung ist gut.
- Das Objekt hat eine durchschnittliche Architektur.
- Die Bauqualität ist durchschnittlich.
- Das Objekt hat eine noch brauchbare Grundrissgestaltung. Die lichten Höhen sind durchschnittlich.
- Belichtung und Belüftung sind gut.
- Das Objekt ist durchschnittlich modernisiert.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 35 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von 45 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

¹ Vgl.: hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 868.

14.11 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Wohnung Nr. 4	7.800		
Stellplatz	0		
Gesamtrohertrag p.a.	7.800		7.800
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,0 %	156	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	714	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	705	
Gesamt		1.575	1.575
Jahresreinertrag =			6.225
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (1,75 % von € 208.807)			3.654
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			2.571
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszins von 1,75 %</i>			
Vervielfältiger somit = 26,01			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen * Vervielfältiger)	2.571,00	* 26,01 =	66.872
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			3.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwertanteil			208.807
= Zwischensumme			272.679
- Sonstige Wertminderung			0
			0
= Ertragswert			272.679
Ertragswert rund			270.000

Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m ² Wohnfläche (ohne etwaige Garage/Stellplatz)	5.725	
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	34,96 -fach	
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	20,19 %	
Bodenwertanteil am Ertragswert	76,58%	

15.1 Interpretation des Ertragswertes

Der obige Ertragswert besteht zum großen Teil aus dem Bodenwert. Aus Sicht eines Käufers ist dieser nie realisierbar. Auch interessiert sich ein üblicher Käufer nicht für den Bodenwert eines Wohnungseigentums. Der Ertragswert ist in so einer Konstellation fehleranfällig. Individuelle Merkmale des Wohnungseigentums haben keinen Einfluss auf den hier pauschal ermittelten Bodenwert auf Basis des Richtwertes. Im vorliegenden Fall liegt der Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 4 bei einer Wohnfläche von 47,63 m² schon bei € 4.383 je m². Dies ist ein hoher Anteil. Deshalb ist es hier erforderlich, neben der eigentlichen Ertragswertberechnung weitere Vergleichswertberechnungen vorzunehmen.

16. Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses

Unmittelbare Vergleichspreise liegen mir nicht vor. Solche gibt es auch nicht in genügender Anzahl, weil das Objekt zu individuell ist und es im letzten Jahr viel zu wenig Verkäufe für eine Analyse gegeben hat. Dies habe ich im Rahmen der mir möglichen automatisierten Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entsprechend recherchiert. Aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses lassen sich mittelbare Vergleichspreise und eine Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises von Eigentumswohnungen entnehmen.

17. Regressionsformel des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Quadratmeterpreises

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel dargestellt, nach der sich der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung anhand von bestimmten Einflusskriterien ermitteln lässt.

Mit dieser Formel berechnet zum Beispiel die Finanzverwaltung die Grundbesitzwerte von Wohnungseigentum.

Mir liegen die statistischen Grunddaten dieser Formel vor. Viele der dargestellten bzw. untersuchten Einflussgrößen haben kaum einen Einfluss auf den Kaufpreis.

Andere Einflussgrößen, wie zum Beispiel das Vorhandensein eines Balkons fehlen in der Formel. Die Regressionsformel des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Wohnungseigentum stellt ein Vergleichsfaktorverfahren da, das für alle Wohnungen Schätzwerte liefert.

Die statistischen Kennzahlen, wie zum Beispiel das Bestimmtheitsmaß sind zum Teil fragwürdig. Die angesetzten Einflussgrößen haben häufig eine nur geringe Korrelation mit der Zielgröße.

Teilweise handelt es sich um Scheinkorrelationen, bei denen die Kausalität fehlt. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses mag im Durchschnitt richtige Ergebnisse liefern. Im Einzelfall ergeben sich nur dann zutreffende Werte, wenn das Bewertungsobjekt in allen Kriterien in etwa einem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht.

Wohnungen in einfachen Lagen werden mit diesem Verfahren überbewertet, in guten und bevorzugten Wohnlagen ergeben sich Werte, die deutlich unterhalb der jeweiligen Verkehrswerte liegen. Diese Ergebnisse sind für ein solches Verfahren mit relativ stark streuenden Kaufpreisen systembedingt.

Zusammenfassend betrachte ich die Formel des Gutachterausschusses selbst für eine einfache Plausibilisierung der hier ermittelten Werte ohne eine Anpassung für ungeeignet. Die Wertermittlungsunsicherheit ist hoch, richtige Ergebnisse ergeben sich eher zufällig.

Die Regressionsformel des Gutachterausschusses mag im Durchschnitt richtige Ergebnisse liefern. Im Einzelfall ergeben sich nur dann zutreffende Werte, wenn das Bewertungsobjekt in allen Kriterien in etwa einem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht.

Für die Berechnung gibt es in diesem Fall die folgenden Angaben:

1. Bewertungsjahr: 2023
2. Stadtteil: Groß-Flottbek; Stadtteilmultiplikator: 0,96
3. Wohnung Nr. 4, Baujahr: 1967, Lage im Erdgeschoss
4. Wohnfläche: 47,63 m²; Umrechnungsfaktor für diese Größe: 0,98
5. Bodenrichtwert 2018 für diese Lage und eine GFZ von 1,0 = € 2.800
6. Modernisierungsfaktor ca.: 1,06
7. Faktor Baujahr 1967: € 0,99

Es gibt einen weiteren Korrekturwert für das Baujahr. Dieser gilt für neuere Gebäude und beträgt:

*(1,414 – 0,0138 * Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre.*

Das Objekt hat hier im Bewertungsjahr 2023 ein Baualter von 56 Jahren im Hinblick auf das Ursprungsbaujahr. Hier ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,0.

Bei einer Lage im Erdgeschoss gibt es einen Korrekturfaktor von 0,98.

Somit lässt sich nach der Formel mit dem obigen Bodenwert 2018 (€ 2.800 je m²) für eine Geschossflächenzahl von 1,0 der nachfolgende Quadratmeterpreis berechnen¹:

(€ 2.990
 * (Bodenrichtwert des Jahres 2018 (€ 2.800) GFZ 1,0/1.100)^{0,5158} = 1,62
 * (1,414 - 0,0138 * Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre; hier somit 1,0
 * Faktor Bezug (1,09 bei Erstbezug) hier kein Erstbezug, deshalb Faktor = 1,0
 * Faktor Baujahr (0,99)
 * Faktor Wohnfläche (0,98)
 * Faktor Modernisierung (1,06)
 * Faktor Geschosslage (0,98)
 * Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 1,340; (Bewertungsstichtag 14.06.2023)
 * Stadtteilmultiplikator für Groß-Flottbek (0,96)

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$€ 2.990 * 1,62 * 1,0 * 1,0 * 0,99 * 0,98 * 1,06 * 0,98 * 1,340 * 0,96$

= € 2.990 * 2,10 = € 6.279,00 je m² Wohnfläche.

Ist eine Einbauküche vorhanden, ist noch ein Zuschlag von 4 Prozent vorzunehmen. Hier ist eine Küche vorhanden. Der Faktor beträgt somit 1,04. Für einen Aufzug gibt es auch einen Zuschlag von 5 Prozent. Dies ist dann hier ein Faktor von 1,0 für den Aufzug.

Dies ergibt dann:

$1,04 * 1,0 * € 6.279 = € 6.530$ je m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 47,63 m² ergibt sich so ein Wert ohne weitere Anpassungen in Höhe von € 311.024.

Hier handelt es sich um ein reines Formelergebnis, welches keine der individuellen Besonderheiten der Wohnung berücksichtigt. Dies wäre das Ergebnis einer steuerlichen Grundbesitzbewertung, wenn das Finanzamt genau die mir vorliegenden Daten verwenden würde. Je nach Inhalt der Steuererklärung und der vorliegenden Daten aus der Einheitswertakte könnten sich ggf. geringe Unterschiede ergeben. Basis ist der Grundstücksmarktbericht 2023, der für 2022 gilt. Sollte das Finanzamt später einen anderen Marktbericht verwenden, könnten sich ebenfalls ein kleiner Unterschied ergeben.

¹ Der Ansatz des Bodenrichtwertes 2018 ist hier Teil der Formel. Es wird eine Aktualisierung mit einem Faktor vorgenommen, der Ansatz eines neueren Bodenwertes ist nicht vorgesehen.

Für Verkehrswertermittlungen kann das Formelergebnis nur mit Anpassungen zur Plausibilisierung verwendet werden. Es handelt sich nicht um ein Vergleichswertverfahren, sondern lediglich um ein Vergleichsfaktorverfahren. Bei individuellen Objekten, in sehr guten oder auch sehr schlechten Lagen, kann das Formelergebnis stark vom wahren Verkehrswert abweichen. Hinter solchen Formeln steckt systematisch ein Durchschnitt. Ist das Bewertungsobjekt nicht ein solches Durchschnittsobjekt, ist die Verlässlichkeit des Ergebnisses relativ gering. Es handelt sich nicht um eine Formel, in der Verkäufer von Objekten in der Art des Bewertungsobjekts untersucht worden sind, sondern um eine Untersuchung aller Verkäufe.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände halte ich hier einen Abschlag von rund 10 Prozent auf den Formelwert für angemessen. Dieser berücksichtigt auch die Veränderung der konjunkturellen Verhältnisse.

Somit ergibt sich als angepasster Vergleichswert auf Basis der Formel des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag:

$$0,90 * € 6.530 = € 5.877 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Auch der Vergleichswert auf Basis dieser Formel muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 5.877	
47,63 m ² Wfl. * € 5.877 =	279.922
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-3.000
+ Stellplatz	0
Vergleichswert Gebäudefaktor	276.922

17.1 Mittelbarer Preisvergleich

Aus tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen sind dem Marktbericht 2023 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen für Eigentumswohnungen zu entnehmen:

- bevorzugte Lage: Baujahr 1960-1979: Mittelwert € 9.044 je m² Wohnfläche
- gute Lage: Baujahr 1960-1979: Mittelwert € 6.475 je m² Wohnfläche

In den obigen Baujahrs- und Lageklassen gab genügend Verkäufe. Dies ist somit eine recht gute Datenlage. Die Auswertung des Gutachterausschusses betrifft das Jahr 2022 und zeigt rechnerisch die Jahresmitte 2022. Während im ersten Halbjahr 2022 der Markt noch recht gut lief, sind in der zweiten Jahreshälfte die Verkäufe stark eingebrochen.

Der Mittelwert 2022 zeigt somit nicht mehr die heutigen Verhältnisse. Die Wohnung liegt zudem im unteren Bereich einer bevorzugten Lage.

Als rechnerischer Mittelwert der beiden Lageklassen ergibt sich:

$$(\text{€ } 9.044 + \text{€ } 6.342) / 2 = \text{€ } 7.693 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Es handelt sich um eine kleine Erdgeschosswohnung ohne Möglichkeit der Querlüftung. Zudem zeigt der Grundstücksmarktbericht noch das Preisniveau Mitte 2022, welches heute nicht mehr marktgerecht ist.

Zusammenfassend betrachtet halte ich hier eine Preiskorrektur von rund 25 Prozent für angemessen. Im Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses konnten viele der wertbeeinflussenden Gegebenheiten direkt berücksichtigt werden. Deshalb war hier der Abschlag geringer.

Somit ergibt sich: $0,75 * € 7.693 = € 5.769,75$.

Insgesamt betrachtet halte ich einen Vergleichswert in Höhe von rund € 5.800 je m² Wohnfläche als Ausgangswert für eine frei lieferbare Wohnung angemessen.

Auch der Vergleichswert laut Gutachterausschuss muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 5.800	
47,63 m ² Wfl. * € 5.800 =	276.254
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-3.000
+ Stellplatz	0
Vergleichswert Gutachterausschuss	273.254

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt. Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Wichtige Kennzahlen, wie Standardabweichung und Variationskoeffizient werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Im Jahre 2022 wurden im Stadtteil insgesamt 43 Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittskaufpreis im Stadtteil lag bei € 6.411 je m² Wohnfläche.

Im Vergleich zum Durchschnitt aller verkauften Wohnungen handelt es sich hier nicht um eine ganz durchschnittliche Wohnung. Über einen durchschnittlichen Preis im Stadtteil aus der Vergangenheit lässt sich hier keine sichere Plausibilisierung vornehmen. Dennoch passt das Ergebnis in etwa.

18. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

18.1 Wichtige Bewertungsparameter

Baujahr	1967
Grundstücksgröße	1.381 m ²
Miteigentumsanteile	7,199/100
Wohnfläche	47,63 m ²
Rohertag jährlich	7.800 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertag	20,19 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
Liegenschaftszinssatz	1,75%
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Baumängel und Bauschäden	3.000 €

18.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
34	Ertragswert	272.679	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	5.725	
35	Vergleichswert Gebädefaktor	276.922	101,56%
	= je m ² Wohnfläche	5.814	
35	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschusses	273.254	100,21%
	= je m ² Wohnfläche	5.737	
18	Anteiliger Wert des Grund- und Bodens bei 7,199/100 Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück	208.807	

Der Vergleichswert des Gutachterausschusses auf Basis des Gebädefaktors weicht vom Ertragswert 1,56% ab.

Der mittelbare Vergleichswert anhand der Daten des Gutachterausschusses weicht um 0,21% vom Ertragswert ab.

Die durchschnittliche Abweichung beider Werte vom ermittelten Ertragswert $(1,56\% + 0,21\%) / 2$ liegt lediglich bei 0,89%.

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

19. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sowohl Ertragswert als auch die beiden Vergleichswerte beinhalten im Wesentlichen bereits die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale, wie zum Beispiel Wohnungsgröße, Baujahr und allgemeine Lage des Stadtteils. Die Anpassung an die jeweilige Marktsituation habe ich bereits im Verfahren vorgenommen, so dass hier keine gesonderten Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Zum Bewertungsstichtag besteht nur noch eine deutlich eingeschränkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Groß-Flottbek.

Es gibt ein hohes Angebot mit noch viel zu hohen Kaufpreisen und eine starke Käuferzurückhaltung. Es gibt noch Objekte, die sich gut verkaufen lassen.

Dies sind in der Regel einzigartige Liebhaberobjekte und ansprechende Neubauten, wenn die Objekte nahezu in allen Gegebenheiten aus Käufersicht perfekt sind. Dies ist hier nicht der Fall. Sie eignet sich nicht für jeden Erwerber.

Für die meisten Interessenten ist die Wohnung zu klein. Auch mögen viele Alleinstehende keine Erdgeschosswohnung.

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

Für den Wert sind insbesondere auch die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Wohnung liegt in überdurchschnittlicherer und beliebter Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 47,63 m² in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus wirkt optisch ansprechend,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung,
- die Wohnung hat nur ein Wohn-/Schlafzimmer,
- es gibt eine attraktive Terrassenfläche,
- der Keller der Wohnung ist mit 7,33 m² durchschnittlich groß,
- die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses.

Vorteilhaft ist das Vorhandensein von Balkon und Terrasse, die zur Hälfte mit insgesamt 4,20 m² Wohnfläche im Rahmen der Wohnflächenberechnung berücksichtigt worden sind.

Durch gestiegene Zinsen und stark ansteigende Heizkosten hat sich im letzten Jahr die Marktsituation für solche Wohnungen deutlich verändert. Dies gilt insbesondere ab etwa Mitte 2022.

Nur mit einem hohen Eigenkapitalanteil ist eine solche Wohnung noch zu erwerben. Die Prüfung der Beleihungsfähigkeit ist deutlich strenger geworden.

Dies hat den Interessentenkreis bzw. den Kreis, der Käufer, die finanziell in der Lage sind, ein solches Objekt zu erwerben, entsprechend reduziert.

Es handelt sich hier auch nicht um ein gefragtes Liebhaberobjekt, bei dem ein Käufer häufig in der Lage ist, den gesamten Kaufpreis ohne Finanzierung aufzubringen.

Auch handelt es sich nicht um eine Neubauimmobilie, die häufig in nahezu allen Gegebenheiten für einen Käufer attraktiv ist. Ein Käufer erwirbt gerne eine Neubauimmobilie, weil diese energetisch optimal ist und für eine lange Zeit keine hohen Instandhaltungskosten verursacht.

Auch dies ist hier nicht gegeben. Das Objekt ist im Bereich des Bestandes nicht neubaumäßig saniert. Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Schon dies zeigt, dass die Anlage nicht mit einem Neubau zu vergleichen ist. Bei den stark gestiegenen energetischen Anforderungen ist auch hier mittelfristig mit nicht unerheblichen Aufwendungen zu rechnen, um die entsprechenden Auflagen erfüllen zu können.

Die meisten Eigentumswohnungen im Stadtteil verfügen über einen Tiefgaragenstellplatz oder zumindest einen Außenstellplatz.

Käufer bzw. Mieter haben im Stadtteil meist bessere Kraftfahrzeuge, die sicher in einer Tiefgarage untergestellt werden müssen. In einfachen Lagen mit einem Umfeld, in dem auch im öffentlichen Raum geparkt werden kann, hat das Vorhandensein eines Parkplatzes meist keinen Einfluss auf die Höhe des Wertes des Wohnungseigentums. Dies gilt auch für dichtbesiedelte städtische Altbauwohnlagen, in denen Käufer oder Mieter vielfach kein eigenes Kraftfahrzeug haben.

Die fehlende Tiefgarage reduziert die Interessentenanzahl etwas. Es muss nicht nur die momentane Nutzungseinschränkung durch die Tiefgarage ausgeglichen werden. Auch die Befürchtung, dass sich bei einem späteren Weiterverkauf finanzielle Nachteile ergeben werden, ist nicht ganz außer Acht zu lassen. Ggf. könnte hier jedoch ein Stellplatz angemietet werden.

Der Verkehrswert einer solchen Wohnung muss zudem auch immer zu einer üblichen Monatsbelastung für ein solches Objekt passen.

Bei einem Kaufpreis für das Objekt in Höhe von € 270.000 zuzüglich der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 3.000 = € 273.000 und Kaufnebenkosten in Höhe von rund 10 Prozent ergibt sich für einen Käufer ein Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von € 300.300.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,7 * € 300.300 = € 210.210$ finanziert werden. Bei 4 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 1.051.

Mit Heizkosten, Instandhaltung, Grundsteuer und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 350 im Monat anfallen. Allein das normale Wohngeld liegt hier bei € 272,47 im Monat.

Dies wären dann € 1.401 als Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine hohe Belastung für eine solche Wohnung mit 47,63 m² Wohnfläche

Allein die Zinsen liegen bei € 700,70 im Monat.

Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 14,71 je m² Wohnfläche im Monat. Die Zinsbelastung liegt deutlich oberhalb des von mir geschätzten Rohertrages des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 650.

Ein höherer Verkehrswert ist bei den derzeitigen Zinsen und der restriktiven Beleihungswertprüfung der Banken nicht marktgerecht. Auch zahlt ein Käufer für ein solches Objekt im Monat nicht deutlich mehr, als was es an Miete kosten würde.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil beträgt € 90.090, auch dies ist ein Betrag, den viele Interessenten in Groß-Flottbek für eine solche Wohnung heute nicht mehr aufbringen können.

Zusammenfassend handelt es sich um eine im Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten des Gemeinschaftseigentums eine etwas individuelle 1-Zimmerwohnung in einer knapp bevorzugten Wohnlage, die nicht für jeden Käufer in Betracht kommt.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das Wohnungseigentum:

Beselerstraße/Kaulbachstraße 1
Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum
in 22607 Hamburg-Groß-Flottbek

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 auf

€ 270.000¹

Ermittelte Vergleichszahlen²: Bezugsgröße Verkehrswert

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	76,49%
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	2,86%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	2,28%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	35,00-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (47,63 m ²) = rund:	€ 5.732 je m ²

¹In Worten: Zweihundertsiebzigttausend.

² Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und ohne einen etwaigen Garagen- oder Außenstellplatz.

20. Berücksichtigung des Vermietungszustandes

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Vermietetes Wohnungseigentum ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schlechter veräußerbar als entsprechend frei lieferbare Objekte.

Bei vermietetem Wohnungseigentum liegt die Wertminderung durchschnittlich in einem Bereich zwischen 0 und bis zu 40 Prozent. Selbst bei guten mietvertraglichen Gegebenheiten gibt es in der Regel keinen Zuschlag aufgrund der Vermietungssituation.

Bei durchschnittlichen Verhältnissen in allen preisbeeinflussenden Kriterien kann von einer Wertminderung von etwa 5 bis 25 Prozent ausgegangen werden.

Die tatsächliche Höhe dieser Wertminderung ist in der Praxis von den folgenden Kriterien abhängig:

- Mietvertrag: Ein für den Vermieter ungünstiger Mietvertrag, zum Beispiel in den Bereichen Nebenkostenumlagemöglichkeiten, Mietdauer, Kündigungsrecht und Möglichkeit der Mieterhöhung ist überdurchschnittlich wertmindernd.

Mietverhältnis: Der Verkäufer einer vermieteten Eigentumswohnung ist dem Erwerber hinsichtlich Problemen beim bestehenden Mietverhältnis offenbarungspflichtig. Unpünktliche Mietzinszahlungen, Probleme mit Nebenkostenabrechnungen, nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, Störungen des Hausfriedens und andere Aspekte sind bei der Veräußerung von vermieteten Eigentumswohnungen wertmindernd.

Mietpreis: Je höher der Mietzins, desto interessanter ist eine Wohnung für den Kapitalanleger. Hierbei sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Regelung der Miethöhe zu beachten.

Wohnungsgröße: Je kleiner eine Wohnung, desto interessanter ist sie für einen durchschnittlichen Kapitalanleger. Mit zunehmender Wohnungsgröße steigt im Allgemeinen auch das Interesse des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs an der Eigennutzung. Deshalb steigt auch die Wertminderung durch ein Mietverhältnis mit zunehmender Wohnungsgröße.

Lage: In bestimmten Lagen werden Eigentumswohnungen häufiger als Kapitalanlageobjekt nachgefragt als in anderen. Die Citynähe oder andere Lagen mit hoher und nachhaltiger Nachfrage nach Mietwohnungen sind hierfür maßgeblich. Grundsätzlich ist zudem in schlechten Lagen der Vermietungsabschlag geringer als in guten Lagen mit hohem Eigennutzungsinteresse.

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Es handelt sich im Wesentlichen um einen normalen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit.
- Das Mietverhältnis läuft seit dem 15.04.2007. Ich gehe davon aus, dass es sich bislang um ein durchschnittlich harmonisches Mietverhältnis handelt.
- Der Mietzins liegt bei € 11,80 je m² Wohnfläche etwas unterhalb des Bereichs der erzielbaren Neuvertragsmiete von € 13,65 je m² Wohnfläche.
- Es handelt sich um eine Wohnung mit 47,63 m² Wohnfläche.
- Es handelt sich um eine überdurchschnittlich beliebte Wohnlage mit überdurchschnittlichem Eigennutzerinteresse.
- Als vermietete Wohnung hat hier höchstens ein Käufer Interesse, der die Wohnung für sich frei haben will. Dies ist mit einem erheblichen zeitlichen und auch finanziellen Risiko verbunden.

Durchaus kann es hier aus Sicht eines Käufers noch sehr lange dauern, bis er selbst in die Wohnung kommt. Als reines Kapitalanlageobjekt ist die Rendite zu gering. In der Summe liegen fast ausschließlich Anhaltspunkte für einen Vermietungsabschlag vor.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Vermietungsabschlag beim Bewertungsobjekt auf rund 15 Prozent.

Somit ergibt sich: $€ 270.000 * 0,85 = € 229.500 = \text{rund } € 230.000$ als Verkehrswert der Wohnung mit wertmindernder Berücksichtigung des Mietverhältnisses.

Mangels brauchbarer Vergleichsdaten halte ich zur Kontrolle dieses Wertes eine weitere Ertragswertberechnung für angemessen. In der Praxis sind die sich aus den Kaufpreisen ergebenden Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten im Mittel rund 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte höher als bei frei lieferbaren Eigentumswohnungen mit einem Eigennutzungshintergrund.

In diesem höheren Zinssatz spiegelt sich das höhere Risiko und die Renditevorstellung des Anlegers wieder.

Bei einem angesetzten Liegenschaftszinssatz von 1,75 Prozent für eine fiktiv frei lieferbare Wohnung halte ich hier einen Liegenschaftszinssatz für den Fall der Übernahme des bestehenden Mietverhältnisses in Höhe von 2,25 Prozent für angemessen. Hier habe ich dann einen Zuschlag von 0,5 Prozentpunkten berücksichtigt, der im unteren Bereich der obigen Spanne liegt.

Angesetzt wird auch für diese Bewertung der gesamte marktübliche Rohertrag in Höhe von € 650 monatlich. Die derzeitige Nettokaltmiete der Wohnung (ggf. einschließlich Stellplatz) liegt bei € 562,00 im Monat.

Die Abweichung der Nettokaltmiete vom geschätzten Rohertrag des Ertragswertverfahrens liegt somit bei € 88,00 im Monat, bzw. bei € 1.056,00 im Jahr.

Eine weitere Mieterhöhung wäre bei dem Mietenspiegelmittelwert in Höhe von € 10,55 je m² Wohnfläche im Moment nicht zu begründen.

Für die Bewertung dieses Minderertrages ist die Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs maßgeblich. In dieser Lage bzw. bei dem Mietpreisniveau ist nicht damit zu rechnen, dass ein Mieter schnell ausziehen wird.

Bei einem Kalkulationszeitraum von rund 5 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 Prozent ergibt sich ein Vervielfältiger in Höhe von 4,68.

Hinweis: Bei dem Kalkulationszeitraum von 5 Jahren handelt es sich um einen überschlägigen Kalkulationszeitraum, der nicht exakt mit der Zeit übereinstimmen muss, die der Mieter die höhere Miete zahlt.

Somit ergibt sich ein Sonderwert in Höhe von:

$4,68 * € 1.056,00 = € 4.942$. Dieser wird in der folgenden Ertragswertermittlung als negativer Sonderwert berücksichtigt.

Ertragswert mit Berücksichtigung des Mietverhältnisses

	€	€	€
Rohertträge			
Rohertrag Wohnungseigentum Nr. 4 p.a.	7.800		
Rohertrag Stellplatz	0		
Gesamtrohertrag p.a.	7.800		7.800
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,0 %	156	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	714	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	705	
Gesamt		1.575	1.575
Jahresreinertrag =			6.225
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (2,25 % € 208.807) von			4.698
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			1.527
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,25 %</i> Vervielfältiger somit = 24,05			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen * Vervielfältiger)	1.527,00	* 24,05 =	36.724
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			3.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			208.807
= Zwischensumme			242.531
- Sonderwert			4.942
			0
= Ertragswert			237.589
Ertragswert rund			238.000

Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m ² Wohnfläche (ohne etwaige Garage/Stellplatz) Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	4.988 30,46-fach
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	20,19 %
Bodenwertanteil am Ertragswert	87,89%

Zusammenfassung

Die Ableitung des Verkehrswertes der vermieteten Wohnung anhand der geschätzten prozentualen Abweichung von 15 Prozent ergab einen Wert in Höhe von € 230.000.

Die Ableitung des Verkehrswertes der vermieteten Wohnung aus dem Ertragswert mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 Prozent ergab einen Wert in Höhe von € 238.000.

Die Abweichung beider Werte voneinander liegt bei lediglich € 8.000, bzw. bei rund 3 Prozent.

Abweichungen bei unterschiedlichen Verfahren sind durchaus üblich. Die geringe Abweichung zeigt hier die Plausibilität der ermittelten Werte. Beide Verfahren haben eine gewisse Wertermittlungsgenauigkeit.

Als Mittelwert aus beiden Verfahren ergibt sich ein Wert in Höhe von:

$$(\text{€ } 230.000 + \text{€ } 238.000) / 2 = \text{€ } 234.000 = \text{rund € } 235.000.$$

Bei einem Wert ohne Berücksichtigung des Mietverhältnisses in Höhe von € 270.000 und mit Berücksichtigung des Mietverhältnisses in Höhe von rund € 235.000 ergibt sich eine Differenz zwischen dem vermieteten und dem unvermieteten Zustand in Höhe von € 35.000.

Dies entspricht einem Abschlag in Höhe von 12,96 Prozent.

Angesichts Größe der Wohnung von 47,63 m² sowie der hier vorliegenden Gegebenheiten in Bezug auf das Mietverhältnis erscheint dies marktgerecht.

Zu beachten ist auch, dass es für vermietete Eigentumswohnungen in der Art und Lage des Bewertungsobjekts eine reduzierte Nachfrage gibt. Nur zu reduzierten Preisen mit einer Wertsteigerungsperspektive nach Auszug des Mieters sind Interessenten zum Erwerb bereit. Als vermietete Eigentumswohnung handelt es sich um ein Objekt für einen Anleger mit „langem Atem“. Es besteht bei genügendem Eigengeld so die Möglichkeit, ein interessantes Objekt zu erwerben, das nach langer Zeit einmal für eine Neuvermietung bzw. für eine spätere Eigennutzung zur Verfügung steht.

Die Vermietung hat hier die Konsequenz, dass der Käufer der Wohnung nach Einzug ggf. lange abwarten muss, bis er das Objekt selbst nutzen kann.

Kündigungsmöglichkeiten sind begrenzt und mit Risiken verbunden.

Zur weiteren Plausibilisierung kann hier auch eine einfache Ertragsberechnung aus Sicht eines Investors dienen.

Bei einem Kaufpreis in Höhe von € 235.000 und Kaufnebenkosten in Höhe von rund 10 Prozent sowie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 3.000 ergibt sich ein Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von € 261.500.

Bei einem Anteil von rund 0 Prozent Eigenkapital müssten somit $0,7 * \text{€ } 261.500 = \text{€ } 183.050$ finanziert werden.

Hierfür steht der Reinertrag des Objekts in Höhe von € 6.225 zur Verfügung.

Mit diesem Reinertrag könnte hier eine Finanzierung mit einer Annuität¹ von 2,38 Prozent gedeckt werden.

¹ Zinsen und Tilgung.

Zu beachten ist hier, dass aufgrund der Abweichung zwischen Rohertrag und tatsächlicher Nettokaltmiete (€ 562,00) vorerst nur ein geringerer jährlicher Betrag als Überschuss für die Finanzierung zur Verfügung steht.

Berücksichtigt man statt des obigen fiktiven Reinertrages die gesamte Nettokaltmiete des Bewertungsobjekts in Höhe von € 562,00 monatlich = € 6.744,00 im Jahr und zieht hiervon die Bewirtschaftungskosten des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 1.575 ab, so verbleibt ein Betrag in Höhe von lediglich € 5.169,00 im Jahr.

Mit diesem Reinertrag könnte hier eine Finanzierung mit einer Annuität von lediglich 1,98 Prozent gedeckt werden.

Bei dem geringen Zinsniveau zum Bewertungsstichtag ist eine solche Finanzierung mit einer Tilgung von 2 Prozent nicht zu erreichen. Um eine Kostendeckung zu gewährleisten, muss das Objekt mit einem deutlich höheren Eigengeldanteil finanziert werden.

Diese Überschlagskalkulation zeigt den Nachteil der Vermietungssituation.

Regressionsformel des Hamburger Gutachterausschusses

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel zur Ermittlung des Vermietungsabschlages veröffentlicht. Diese Formel wird vom Finanzamt verwendet. Sie stellt lediglich auf die Rendite ab und ist aufgrund der nur sehr einseitigen Betrachtung der Vermietungsumstände kaum zur Kontrolle der obigen Ermittlung des Vermietungsabschlages geeignet. Insbesondere die voraussichtliche Dauer der Belastung durch das Mietverhältnis wird nicht berücksichtigt.

Für diese Formel wird die Nettokaltmiete der Wohnung in Höhe von € 562,00 im Monat bzw. € 11,80 je m² bzw. € 141,59 je m² Wohnfläche im Jahr angesetzt. Bei einem Verkehrswert je m² Wohnfläche ohne eine etwaigen Stellplatz¹ in Höhe von € 270.000/ 47,63 m² = € 5.669 je m² beträgt bei einer jährlichen Nettokaltmiete von € 141,59 je m² Wohnfläche die Rendite der Wohnung lediglich 2,50 Prozent.

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht die nachfolgende Regressionsgleichung veröffentlicht:

Verhältnis vermietet/frei = 0,6578 + 0,0513 * Rendite in Prozent

Für die Rendite des Bewertungsobjekts ergibt sich hiernach ein Faktor von 0,7861. Es ergibt sich hier bei einer Rendite von 2,50 Prozent ein Vermietungsabschlag von 21,39 Prozent.

Die Regressionsformel beachtet jedoch nicht die Parameter Wohnungsgröße und Lage sowie die individuellen Kriterien des Mietverhältnisses und die Lage im Stadtteil.

Zudem stammt die Auswertung des Gutachterausschusses noch aus einer Zeit (2014-2018), in der das Zinsniveau anders war, als heute.

Zudem haben sich die Preise so stark erhöht, dass das Verhältnis Miete zu Kaufpreis sich sehr verändert hat. Es kann nicht mehr in jedem Fall auf eine Rendite nach der Formel abgestellt werden. Die Kaufpreise haben sich seit 2014 bis zum Bewertungsstichtag mehr als verdoppelt, wobei die Bestandsmieten sich sehr verändert haben. Auch die Liegenschaftszinssätze sind erheblich gefallen. Dies macht deutlich, dass die einfachen Gesetzmäßigkeiten einer solchen Formel heute nicht mehr gelten. Zudem

¹ Eine etwaig vorhandene Garage bzw. eines Stellplatzes beeinflusst hier den Vermietungsabschlag nicht. Es kommt hier auf das Verhältnis der Rendite zum Quadratmeter Wohnfläche an. Deshalb wird ein etwaig vorhandener Garagen-/Stellplatzanteil in Abzug gebracht.

macht es bei der Formel keinen Unterschied, ob eine 1-Zimmer-Wohnung an eine zum Beispiel 95-jährige Frau, oder eine 6-Zimmerwohnung an ein junges Ehepaar vermietet ist. Die erforderlichen Abschläge wären sehr unterschiedlich. Aus der Regressionsformel des Gutachterausschusses können keine Erkenntnisse für die Ableitung eines solchen Abschlages gewonnen werden. Die Rendite ist zwar schlecht, es muss jedoch in jedem Fall bedacht werden, über welchen Zeitraum ein Käufer die geringe Rendite tragen muss.

Trotz des Formelergebnisses von 100,00 Prozent halte ich den von mir durch eine individuelle Schätzung und eine zusätzliche Ertragswertberechnung ermittelten Vermietungsabschlag von 12,96 Prozent für ausreichend und marktgerecht. Zudem ist die 1938 geborene Mieterin schon recht alt.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert mit Berücksichtigung des Mietverhältnisses für das Wohnungseigentum:

Beselerstraße/Kaulbachstraße 1
Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum
in 22607 Hamburg-Groß-Flottbek

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 auf

€ 235.000¹

Ermittelte Vergleichszahlen²: Bezugsgröße Verkehrswert nach Vermietungsabschlag

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	87,73%
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	3,28%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	2,62%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	30,13-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (47,63 m ²) = rund:	€ 4.997 je m ²

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 21.09.2023

Hauke Kruse

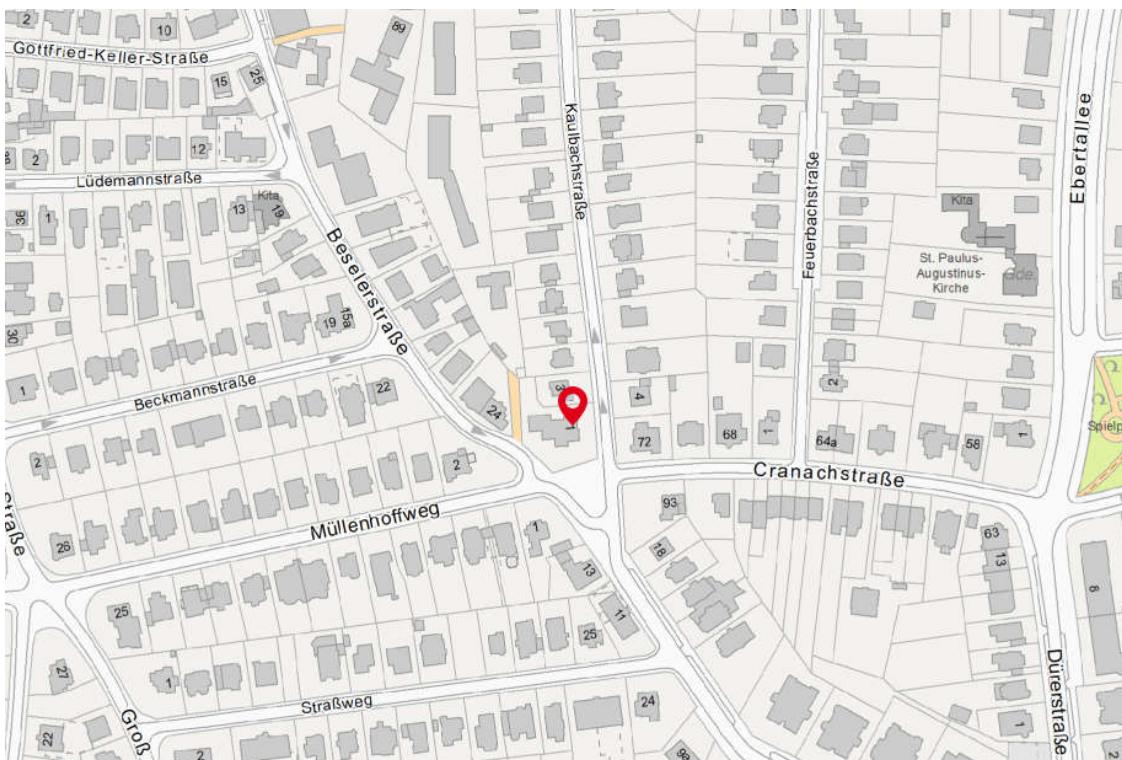
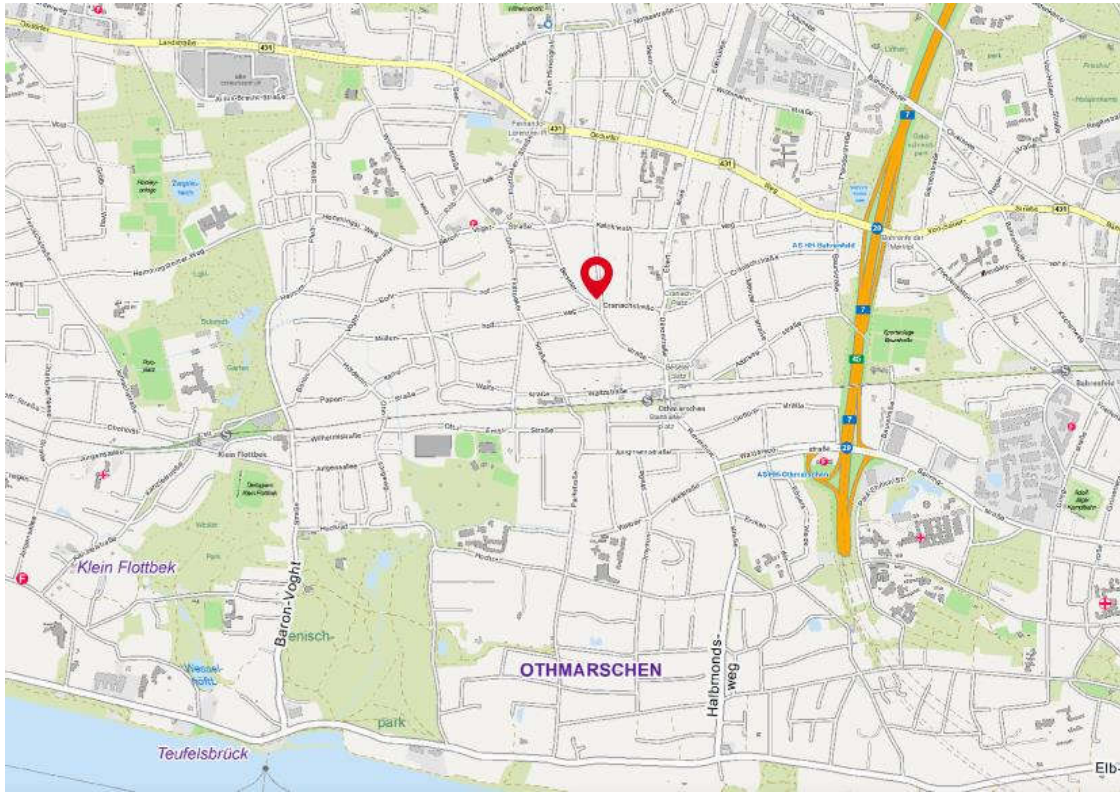
¹ In Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend

² Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und ohne einen etwaigen Stellplatz.

21. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte -----	2
III.	Luftbild-----	3
IV.	Objektfotos I-----	4
V.	Objektfotos II-----	5
VI.	Objektfotos III -----	6
VII.	Objektfotos IV-----	7
VIII.	Objektfotos V -----	8
IX.	Objektfotos VI (2018)-----	9
X.	Lageplan aus der Bauakte-----	10
XI.	Grundriss Kellergeschoss -----	11
XII.	Grundriss Wohnung 4. im Erdgeschoss -----	12
XIII.	Schnitt -----	13
XIV.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	14
XV.	Anliegerbescheinigung -----	15
XVI.	Liegenschaftskataster -----	17
XVII.	Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren-----	18
XVIII.	Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster-----	19
XIX.	Bodenrichtwert Mehrfamilienhausgrundstück-----	20

I. LAGEPLÄNE



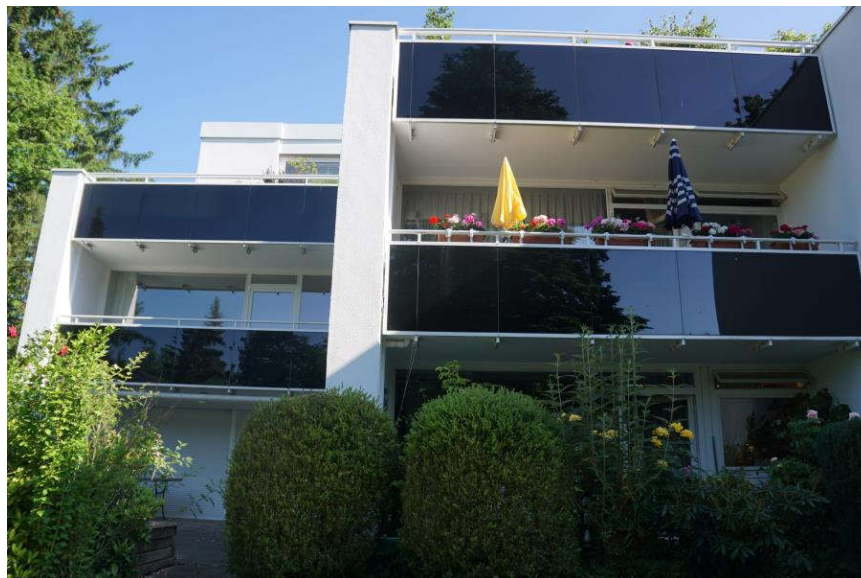
II. LIEGENSCHAFTSKARTE



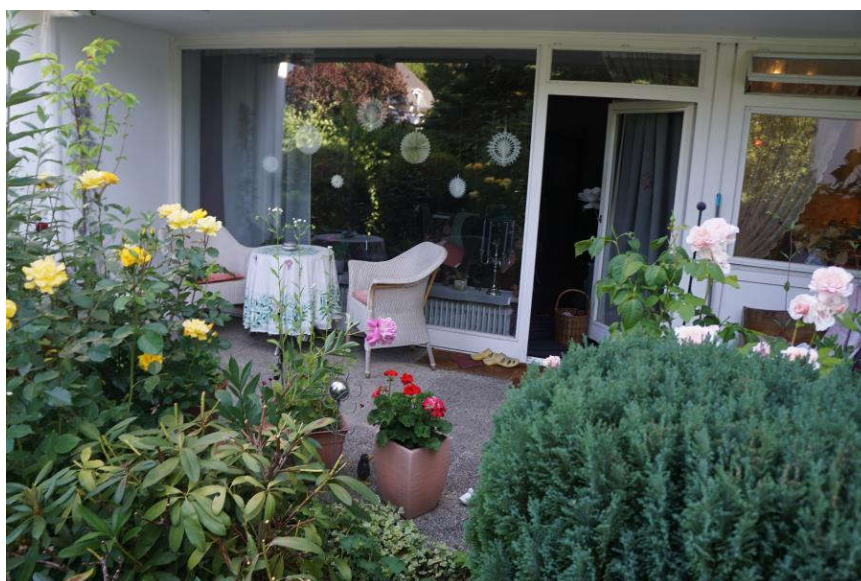
III. LUFTBILD



IV. OBJEKTFOTOS I



Ansicht Osten mit Whg. im EG



Terrasse auf der Südseite

V. OBJEKTFOTOS II



Gartenbereich

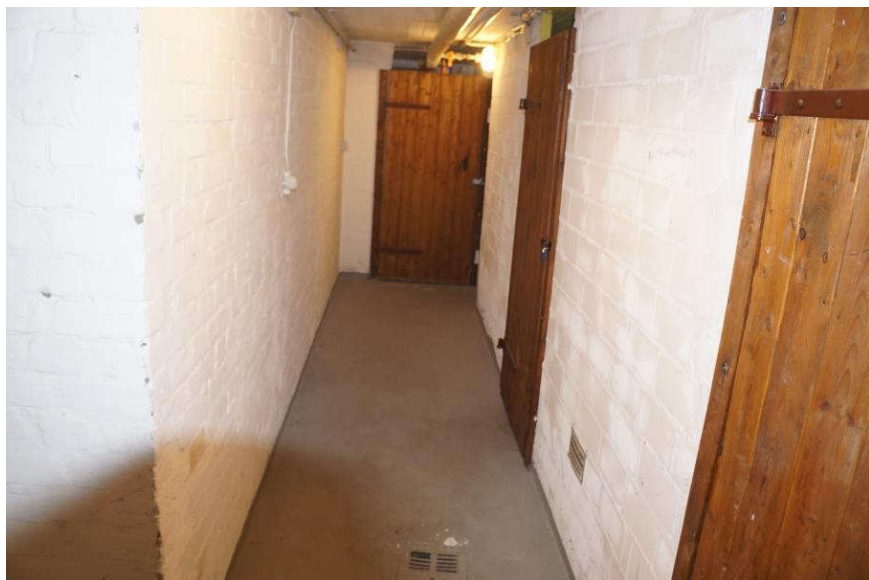


Hauseingang

VI. OBJEKTFOTOS III



Rasenfläche vor dem Haus

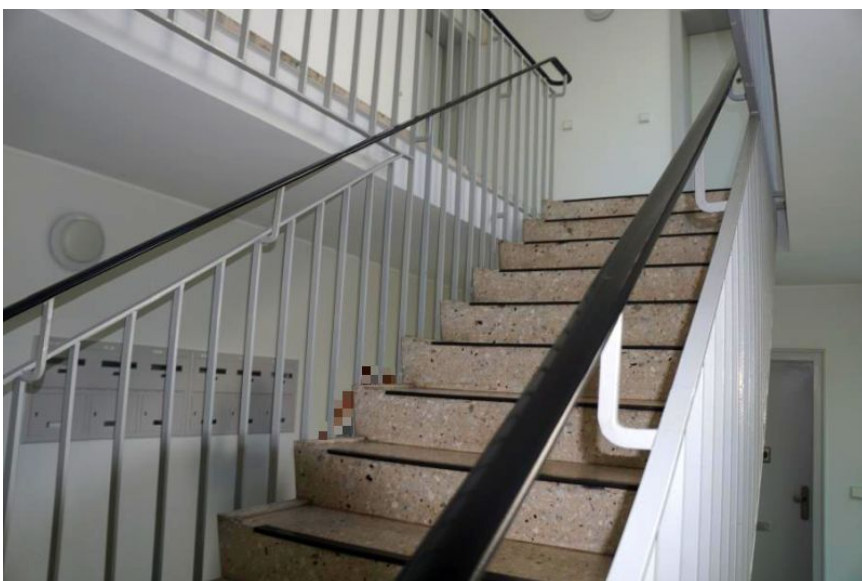


Kellerflur

VII. OBJEKTFOTOS IV



Keller



Treppenhaus

VIII. OBJEKTFOTOS V



Kaulbachstraße



Detail Hauseingang

IX. OBJEKTFOTOS VI (2018)



Küche



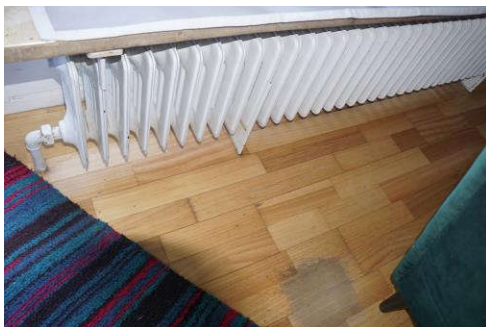
Fliesen in der Küche



Bad/WC Bild 1



Bad/WC Bild 2

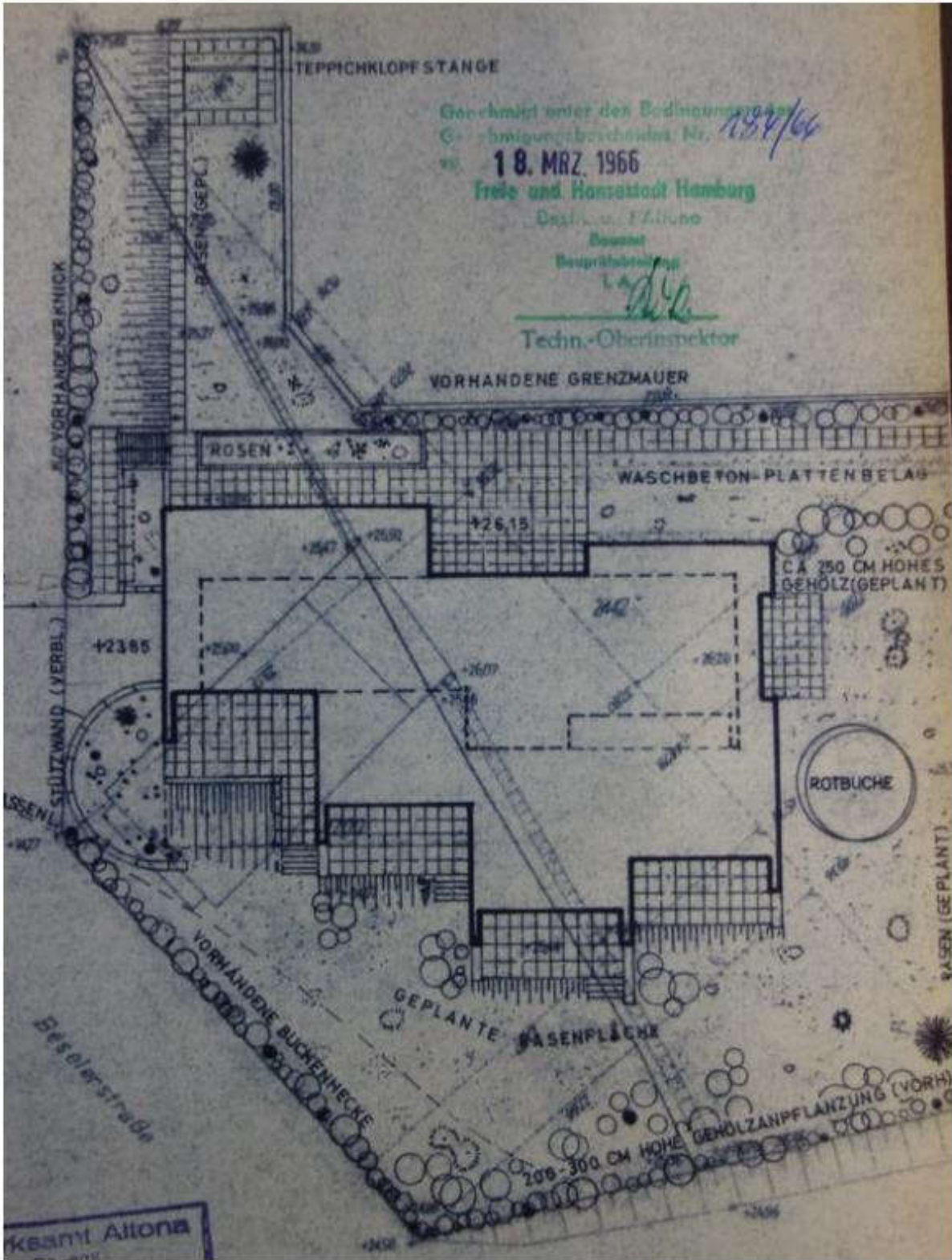


Detail Heizkörper

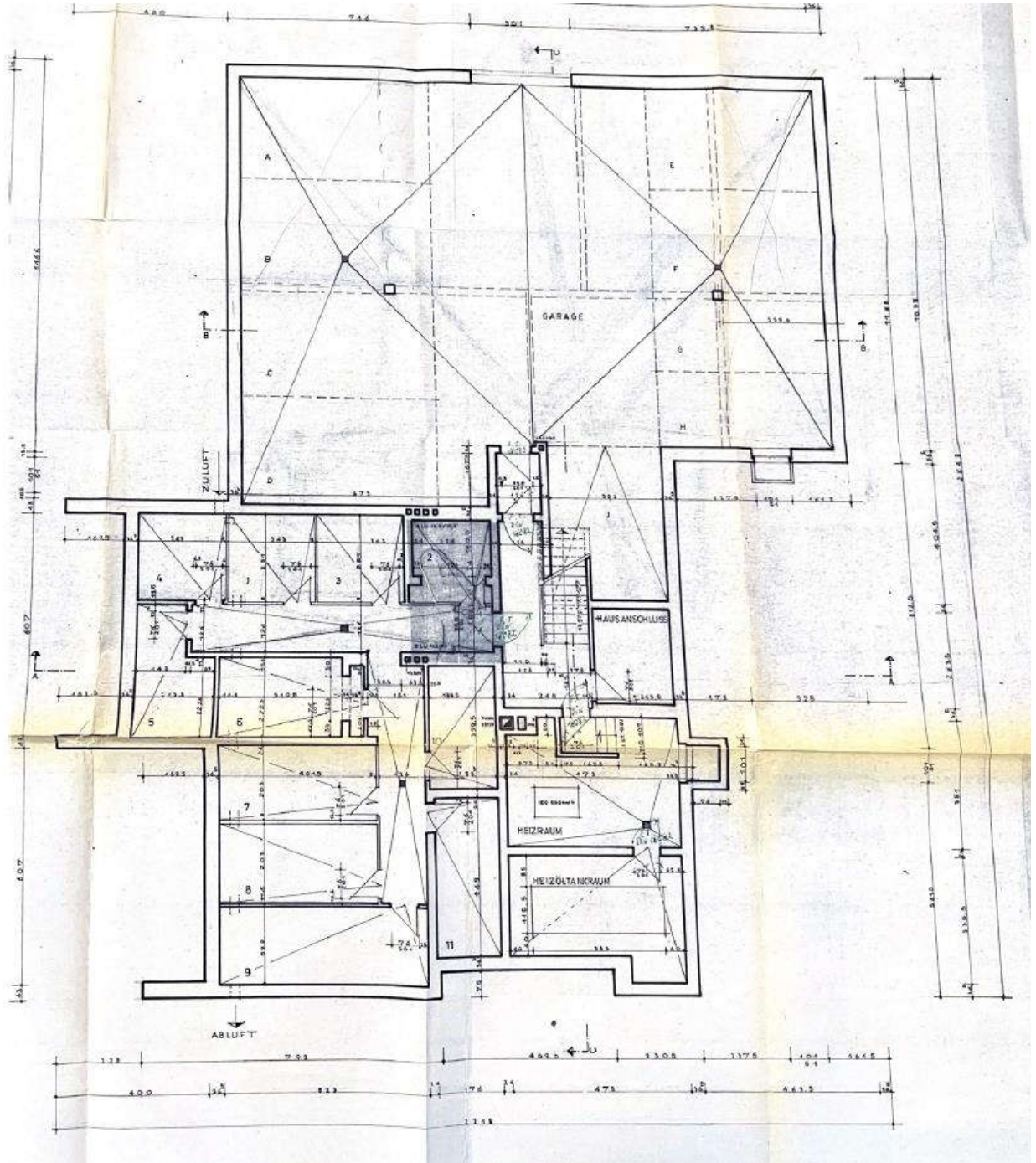


Sicherungsverteilung

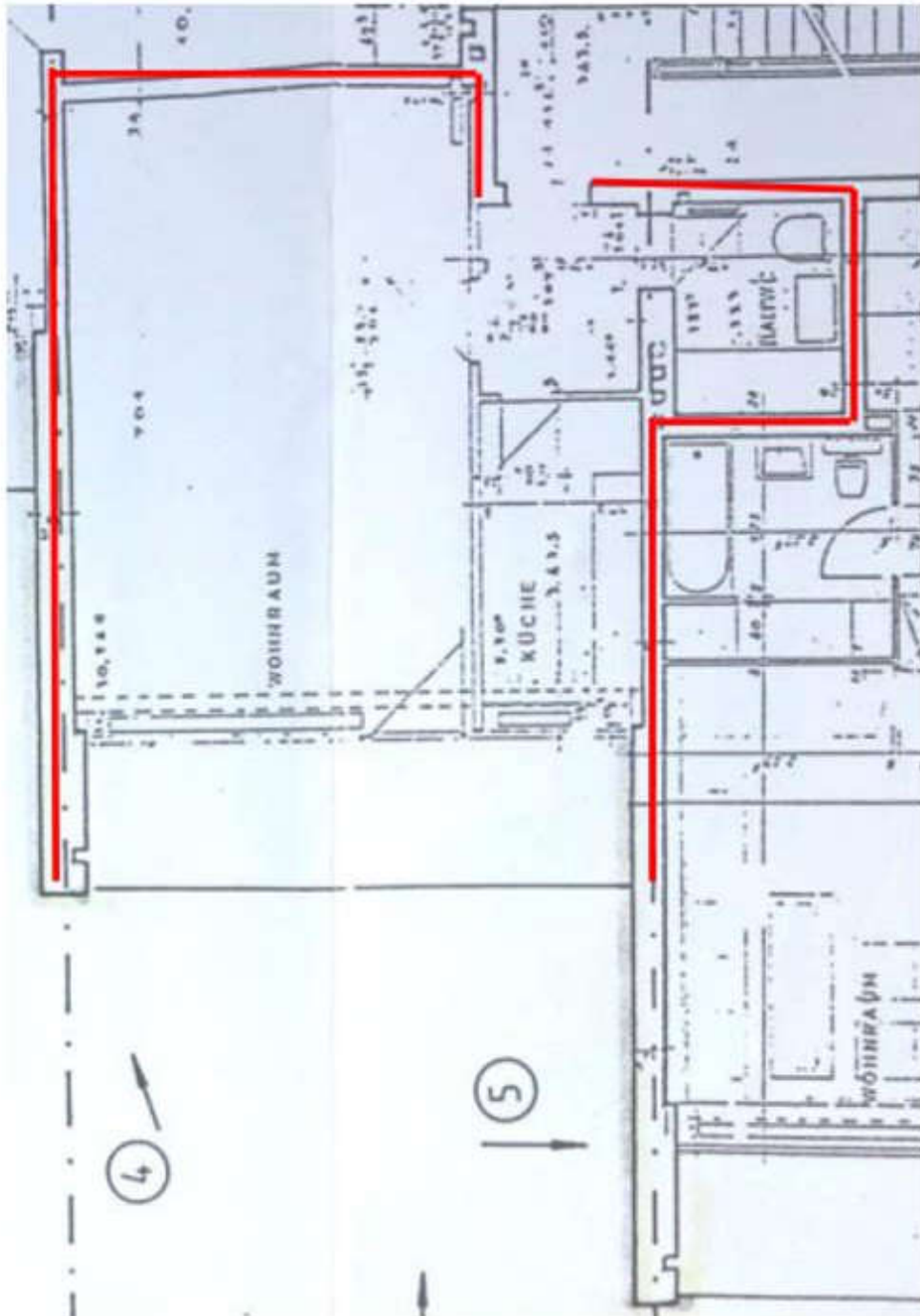
X. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE



XI. GRUNDRISS KELLERGEHOSS



XII. GRUNDRISS WOHNUNG 4. IM ERDGESCHOSS



1

XIV. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1444722

14. März 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Kaulbachstraße 1

Für das Flurstück 1700 ---

der Gemarkung Groß-Flottbek ---

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

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

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

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

XV. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Hauke Kruse
Sachverständiger in Hamburg
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 26 23 - 4247 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Freese
Zimmer:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B321/4 GF 3091W

Hamburg, 22.03.2023

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Beselerstraße, Kaulbachstraße 1
Grundbuch: Groß-Flottbek
Blatt: 3091W (3088-3099W)
Flurstück: 1700

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Beselerstraße und Kaulbachstraße sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Fronten Beselerstraße und Kaulbachstraße liegen Mischwassersiele.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer
nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als
Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,51 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.
Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Freese

XVI. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 16.03.2023
Auftragsnummer:

Flurstück 1700 Gemarkung Groß-Flottbek Bezirk Altona

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Beselerstraße ,
Kaulbachstraße 1,
Fläche: 1381 m²
Tatsächliche Nutzung: 1.381 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Groß Flottbek"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Altona
Grundbuchbezirk Groß-Flottbek
Grundbuchblatt 3088
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 5,955/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
5
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Altona
Grundbuchbezirk Groß-Flottbek
Grundbuchblatt 3089
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 7,751/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
5
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Altona
Grundbuchbezirk Groß-Flottbek
Grundbuchblatt 3090
Laufende Nummer 1
7,597/100 Miteigentumsanteil am Grundstück

XVII. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Altona

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

Amtsgericht Hamburg-Altona
- Abteilung 323 -
Max-Brauer-Allee 91
22765 Hamburg



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Kirsten Boysen

Zimmer 144
Telefon 040 - 4 28 11 - 6138
Telefax 040-427 9 02570
E-Mail Kirsten.Boysen@altona.hamburg.de

GZ.: A/WBZ/01050/2023

Hamburg, den 8. Februar 2023

Verfahren Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstück
Belegenheit Kaulbachstraße 1
Baublock 218-045
Flurstücke 1700 in der Gemarkung: Bahrenfeld
1700 in der Gemarkung: Groß-Flottbek

Zwangsversteigerung 323 K 3/23

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan

Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen
mit den Festsetzungen: Erhaltungsgebiet Groß Flottbek
W2o
Baupolizeiverordnung vom 08.05.1938 in der geltenden Fassung

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Hustedt



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

XVIII. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTENHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-A2104-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informationssysteme
-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5275

Per E-Mail

Ansprechpartner Thomas Prüfer

E-Mail Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: 0563/2023
16.03.2023

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg Kaulbachstraße 1 / Beselerstraße, Flurstück 1700

Sehr geehrte Frau

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung

XIX. BODENRICHTWERT MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK



Freie und Hansestadt Hamburg

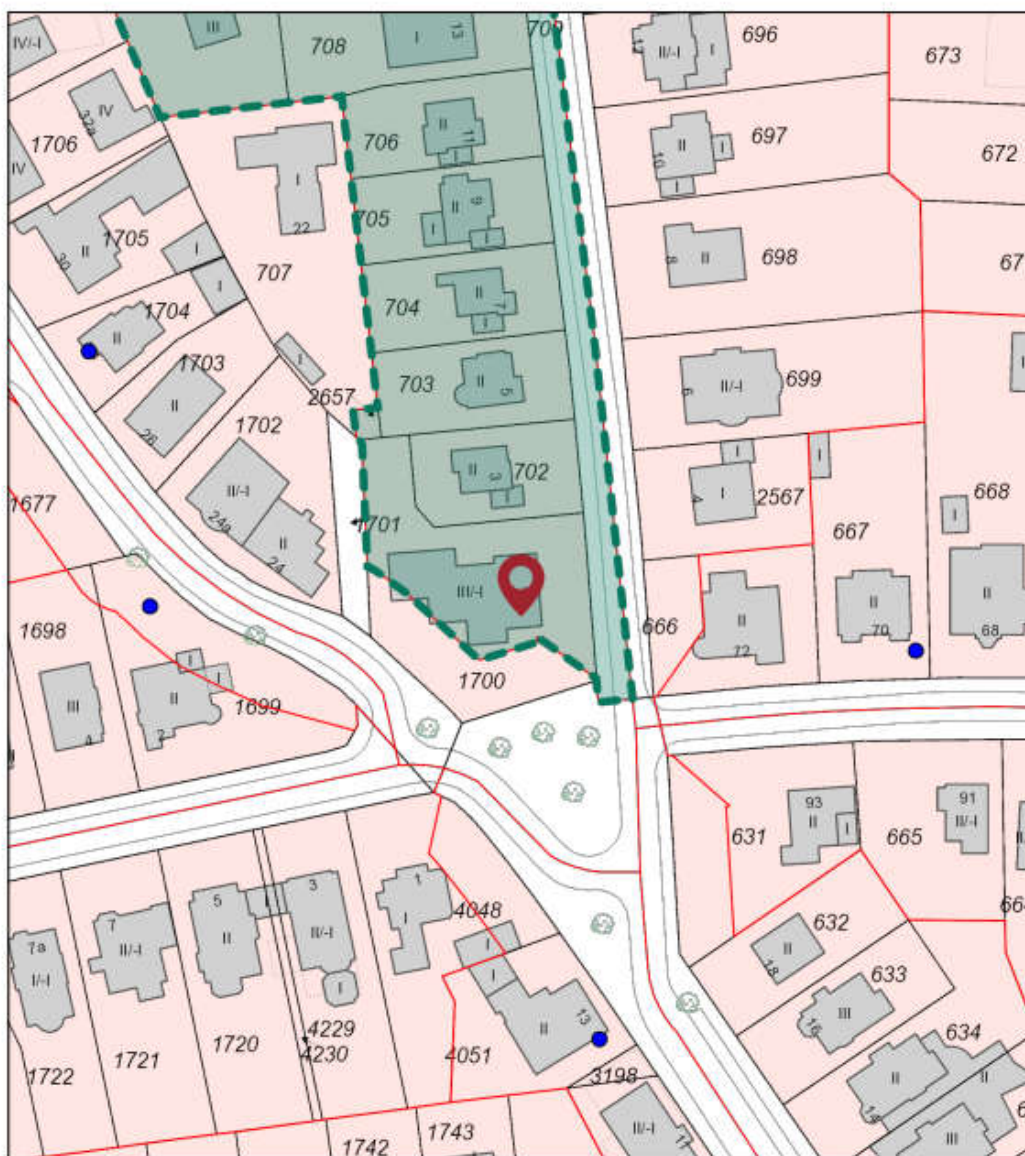
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01218206



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40m

- Zone
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 15.09.2023



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01218206

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	1.553,18 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.81	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	2.340,73 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kaulbachstraße 15
PLZ, Gemeinde	22607 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Groß Flottbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	26004
Baublock	218045

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