

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN
mit Innenbesichtigung

GEMEINSAME ANNAHMESTELLE
eingegangen am:
03.04.23 | 13-14 Uhr
BEI DEM AMTSGERICHT HAMBURG

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74 a ZVG für
das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg

Auftraggeber: Landgericht Hamburg
Zivilkammer 28
Sievekingplatz 1 * 20355 Hamburg

Grundbuch: Bezirk Bergedorf
Band 168
Blatt 6157

AZ. Landgericht: 328 T 31/20
417 K 6/18 AG HH-Bergedorf

Kataster: Gemarkung Bergedorf
Flurstück 219

Tag des Ortstermins: 24. Januar 2023

Datum / AZ.: 27. März 2023 / 22-0425



Zum **Wertermittlungstichtag 24. Januar 2023** wurde der
denkmalgeprägte Verkehrswert (Marktwert) bei freier Lieferung
ermittelt mit rd.

5.800.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Ergänzungsgutachten besteht aus 78 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 26 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde
in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung	3
2. Objektübersicht	4
3. Grundlagen des Ergänzungsgutachtens	5
4. Ergänzung zur rechtlichen Situation	7
5. Objektbeschreibung	11
5.1 Gebäudebeschreibung.....	11
5.2 Beschreibung der Gewerbeeinheiten.....	14
5.2.1 Gastronomie Quicks.....	14
5.2.2 Gastronomie Café.....	15
5.2.3 Textilpflege.....	15
5.2.4 Tattoo-Studio.....	16
5.3 Beschreibung der Wohnungen.....	17
5.3.1 Ergänzende Vorbemerkung.....	17
5.3.2 Ausstattungsmerkmale.....	17
5.4 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden.....	21
5.4.1. Unterhaltungsbesonderheiten nach Ortstermin zum aktuellen Stichtag.....	21
5.4.2. Unterhaltungsbesonderheiten nach Aktenlage.....	22
5.4.3 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung.....	25
5.4.4 Feststellungen zur Sanierung der Fenster einschl. Kostenübernahme durch Dritte.....	28
6. Ertragsverhältnisse	30
7. Ermittlung des Verkehrswerts	34
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
7.1.1 Vergleichswertverfahren.....	34
7.1.2 Ertragswertverfahren.....	35
7.1.3 Sachwertverfahren.....	36
7.2 Bodenwertermittlung.....	37
7.3 Ertragswertverfahren.....	40
7.3.1 Ertragswertberechnung.....	40
7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	41
7.4 Sachwertverfahren.....	45
7.4.1 Sachwertberechnung.....	45
7.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	46
7.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	49
7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	49
7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	49
7.5.3 Verkehrswert bei freier Lieferung.....	50
8. Literaturverzeichnis	52
8.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	52
8.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
9. Verzeichnis der Anlagen	53

1. Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

Dieses Ergänzungsgutachten beschränkt sich im Wesentlichen auf die gem. Verfügung des Landgerichts Hamburg vom 28.04.2022 zu treffenden Feststellungen zum Wert des Grundstücks zu einem neuen, aktuellen Bewertungszeitpunkt. Der Umfang des Gutachtens ist zudem den seit der letzten erfolgten Wertermittlung geänderten Bewertungsgrundlagen geschuldet.

Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vollständigen Innenbesichtigung des Objekts unter Einbeziehung auch der zum letzten Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.09.2019 nicht zugänglichen Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Zu den nicht zu den *aktuellen* Wertverhältnissen beitragenden allgemeinen Beschreibungen und Beurteilungen des Objektes wird - soweit nicht anders vermerkt - auf die Ausführungen und Darstellungen in dem zum Verfahren 417 K 6/18 vorliegenden Verkehrswertgutachten nach dem äußeren Anschein vom 21.12.2018 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.09.2018 und die Gutachtenergänzung mit teilweiser Innenbesichtigung vom 20.12.2019 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.09.2019 verwiesen.

Die zu den vorgenannten Stichtagen vorliegenden Informationen zu behördlichen Auflagen wurden für dieses Ergänzungsgutachten insbesondere im Hinblick auf die im Objekt bis zum aktuellen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ausgeführten Arbeiten zur Bausicherung aktualisiert. **Nach telefonischer Auskunft der zuständigen Behörden liegt zum aktuellen Wertermittlungsstichtag keine Statusänderung für das Objekt vor.** Die Unbewohnbarkeitserklärung ist somit ebenso wie die Anordnungen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände und Instandsetzungen weiterhin in Kraft.

Diesem Sachstand entsprechend werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nachfolgend zusätzlich zu dem im Ortstermin offensichtlichen Ausstattungsstandard und erkennbaren Schadensgrad wiederholt die nach Aktenlage bekannten Bestandsschäden und Auflagen aufgeführt.

Der vollständige Schadensgrad des Gebäudes ist auch zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nicht abschließend zu benennen, da in Teilbereichen die Statik geschädigt sein könnte. Ebenfalls besteht aufgrund starker Durchfeuchtungen in der Vergangenheit die Empfehlung, eine Überprüfung auf ggf. bestehenden Hauschwamm vorzunehmen. Vor einer Vermögensdisposition sollten ein Bauschadenssachverständiger hinzugezogen und die Statik überprüft werden.

2. Objektübersicht

Gebäudeart:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, Dachgeschoss ausgebaut, eingeschossiger Anbau.		
Adresse:	Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg		
Grundbuch von:	Bergedorf, Band 168, Blatt 6157		
Flurstück:	219, Gemarkung Bergedorf		
Grundstücksgröße:	564 m ²		
Baujahr ¹ :	Ca. 1903/1904		
Anzahl der Einheiten:	4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss 3 Wohnetagen mit insgesamt 10 Wohnungen (Struktur aus der Erstellungszeit: 3 Wohnungen je Etage, später zugefügte Struktur: Abtrennung einer 4. Wohnung im 1. OG) 3 Wohnungen im Dachgeschoss (genehmigte Nutzung Büroflächen)		
Nutzung:	Leerstehendes Objekt, die Wohnetagen und das Dachgeschoss sind von Amts wegen für unbewohnbar erklärt. Der Verkehrswert wird für den Fall der freien Lieferung ermittelt.		
Wohn-/Nutzfläche:	Der Wertermittlung liegt eine gesamte Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.986,00 m ² zugrunde, aufgeteilt auf Gewerbeflächen EG, ges. rd. 628 m² Wohn-/Nutzfläche 1. OG - 3. OG je rd. 344 m ² , ges. rd. 1.032 m² Wohn-/Nutzfläche DG, ges. rd. 326 m²		
Wärmeversorgung:	Über Gas.		
Besonderheiten:	Baudenkmal im städtebaulichen Erhaltungsgebiet. Objekt mit umfassendem Instandhaltungsrückstand und Modernisierung/Sanierungsbedarf. Der Schadensgrad ist nicht exakt zu beurteilen, im u.g. Verkehrswert sind Risikoabschläge enthalten.		
Ermittelte Werte:	Bodenwert: 2.715.000,00 € Ertragswert: 5.975.000,00 € Sachwert: 5.320.000,00 € Verkehrswert: 5.800.000,00 €		

¹ lt. Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz, Stand 03.01.2023.

3. Grundlagen des Ergänzungsgutachtens

Auftraggeber:	Landgericht Hamburg - Zivilkammer 28 - Sievekingplatz 1 * 20355 Hamburg
Datum Verfügung/Auftrag:	26.04.2022 / 28.04.2022.
Grund der Gutachtenerstellung:	Beweisaufnahme durch Einholung eines Ergänzungsgutachtens im Beschwerdeverfahren 328 T 31/20. Gem. Verfügung des Landgerichts Hamburg vom 26.04.2022 sind unter Einbeziehung der aus der Gerichtsakte vorliegenden Unterlagen - s.u. Pkt. (1) - neue Feststellungen zum Wert des Grundstücks zu einem neuen, aktuellen Bewertungszeitpunkt zu treffen. Es ist dabei neben der Auseinandersetzung mit den Feststellungen des aus der Gerichtsakte vorliegenden Verkehrswertgutachtens insbesondere festzustellen, ob nachvollziehbar und verbindlich Feststellungen zu den Sanierungen der Fenster einschließlich Kostenübernahme durch Dritte getroffen werden können.
Eigentümer:	Zum Zweck des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter ungenannt.
Für das Ergänzungsgutachten herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	(1) Landgericht Hamburg, Gerichtsakte: - Schriftsätze der im Beschwerdeverfahren beteiligten Prozessbeteiligten - Schalltechnische Objektbeurteilung vom 12.05.2021 - Kostenvoranschlag vom 09.06.2021 für Passive Lärmsanierung im Rahmen des Lärmschutzprogramms an Schienenwegen des Bundes - Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2021, Dipl.-Ing. F. T., datiert 28.07.2021 (2) Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Grundbuchamt: - Grundbuch von Bergedorf Blatt 168, Blatt 6157, Abrufdatum 01.09.2022 und telefonische Auskunft zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung (3) Hansestadt Hamburg, aktualisierte Informationen vom - Bezirksamt - Bauprüfteilung Hamburg-Bergedorf - Amt für Verbraucherschutz - Denkmalbehörde Hamburg, Praktische Baudenkmalpflege, Bezirk Bergedorf (4) Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05.04.2013, Stand 03.01.2023 (5) Auskünfte der Zwangsverwaltung (6) Auskünfte des mit der Bausicherung beauftragten Architekten (7) Bestandsaufnahme im Ortstermin 24.01.2023 (8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg: - Immobilienmarktbericht Hamburg 2022 (Berichtsjahr 2021) - Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg - Telefonische Auskunft zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung (9) Internetrecherchen (u.a. Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile, immoscout, immonet, on-geo-portal) (10) IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2022 (11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek.

Tag der Ortsbesichtigung: 24. Januar 2023.

Das Gebäude konnte vollständig von außen und – mit Ausnahme des Anbaus – von innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- a) Der Prozessbevollmächtigte der Eigentümerin (Schuldnerin und Beschwerdeführerin).
- b) Der Prozessbevollmächtigte der Immobilienverwaltung (sonstige Beteiligte und Beschwerdeführerin).
- c) Die Zwangsverwalterin.
- d) Der von der Zwangsverwalterin mit der Bausicherung beauftragte Architekt.
- e) Der von der Zwangsverwalterin beauftragte Objektbetreuer.
- f) Herr Thomas Zessin, Sachverständiger für Immobilienbewertung, für Simon Sachverständigenbüro
- g) Frau Heike Simon, Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 24. Januar 2023.

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung zum Verfahren 417 K 6/18, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Dieses Ergänzungsgutachten ist dem Umfang nach den lt. Gerichtsauftrag zu treffenden Feststellungen und den seit der letzten Wertermittlung geltenden geänderten Bewertungsgrundlagen geschuldet. Über die neu zu treffenden Feststellungen hinausgehende Informationen sind unverändert den Gutachten vom 21.12.2018 und der Gutachtenergänzung vom 20.12.2019 zu entnehmen.

Mitarbeit am Ergänzungsgutachten:

Dieses Ergänzungsgutachten wurde in folgenden Punkten unter Mitarbeit des Sachverständigen Herrn Thomas Zessin erstellt:

- Teilnahme an der Ortsbesichtigung
- Aufnahme, Beurteilung und Kostenschätzung der Unterhaltungsbesonderheiten.

Ergänzende Hinweise zur Verkehrswertermittlung:

Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch das derzeitige Weltgeschehen kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch ausstehenden Auswertungen zum Grundstücksmarkt im Berichtsjahr 2022.

4. Ergänzung zur rechtlichen Situation

Grundbuchliche Eintragungen: Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.09.2022 herangezogen. Nach telefonischer Auskunft des Grundbuchamtes Hamburg-Bergedorf liegen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag keine inhaltlichen Veränderungen vor.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von:	Bergedorf
Band:	168
Blatt:	6157

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Gemarkung:	Bergedorf
	Flurstück:	219
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung Alte Holstenstr. 57 und Reetwerder 1, 3
	Grundstücksgröße:	564 m ²

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Lfd. Nr. 7:	Zwangsversteigerungsvermerk.
	Lfd. Nr. 8:	Verfügungen sind gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. InsO nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.
	Lfd. Nr. 9:	Anordnung der Zwangsverwaltung.
	Lfd. Nr. 10:	Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

Würdigung der Eintragungen der lfd. Nr. 7-10 in der Wertermittlung:
Die Eintragungen der lfd. Nr. 7-10 sind ohne Werteinfluss. Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist ebenso wie die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sind zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass nicht eingetragene Rechte/Belastungen nicht bestehen.

Denkmalschutz: Das Gebäude ist als Baudenkmal „25992“, Typ Wohn- und Geschäftshaus, Datierung 1903/1904 als Teil des Ensembles Alte Holstenstr. 57, 59 (nichtstituierend), 61-63, Reetwerder 1, 3 in der Denkmalliste geführt. Es liegt in der Denkmalzone oder -bereich „31030“.

Diese Eintragung ist grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums, die zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB zählt und somit

einen Werteinfluss auf den Verkehrswert haben kann.

Das Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der historischen Anmutung des Baudenkmals. Neben einem Abbruchverbot entsteht daher mit dem Eintrag die Pflicht, ein Abstimmungsgebot mit der Denkmalbehörde im Hinblick auf alle vorzunehmenden Veränderungen, Instandhaltungen und Sanierungen einzuhalten. Der Eigentümer unterliegt einer denkmalgerechten Erhaltungspflicht und ist hierbei durch die Auflagen des Denkmalschutzamtes in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt. Dies kann zu Mehraufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen führen, da diese nicht nur zweckorientiert erfolgen können, sondern denkmalgemäß im Hinblick auf Materialien und Handwerksausführungen ausgeführt werden müssen.

Für Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern oder in die Substanz eingreifen können, ist die Genehmigung der Denkmalbehörde im Hinblick auf die Gestaltungs- und Materialhierarchie einzuholen. Die Anforderungen an die historische Gestaltung betrifft neben der Gestaltung der Fenster auch die auf Ursprungsbauzeichnungen erkennbaren und ggf. wieder herzustellenden Balkone. Die Denkmalbehörde weist zudem darauf hin, dass auch die innere Organisation des Gebäudes, wie die Innentreppe, unter Schutz steht.

Demgegenüber stehen die Rechte des Eigentümers. Hier sind insbesondere die Bezuschussung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes zu nennen ebenso wie Steuervergünstigungen durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für alle Maßnahmen, die der Substanzerhaltung dienen. Zusätzlich bietet der Denkmalstatus ggf. die Freistellung von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches grundsätzlich für alle Gebäude gilt. Ausnahmeregelungen für Baudenkmäler von den Anforderungen des Gesetzes können u.a. dann erteilt werden, wenn die Substanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes in der Folge gesetzlich durchzuführender Maßnahmen negativ beeinträchtigt werden könnten.

Würdigung des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Fenster

Ein Austausch der Fenster unterliegt der o.g. Gestaltungs- und Materialhierarchie. Auf deren Grundlage wird nach Auskunft der Denkmalbehörde i.d.R. ein Austausch aller nach Art und Material nicht denkmalgerechten Fenster gefordert. Der Eigentümer trägt damit das Risiko, einen über den gem. der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung festgestellten förderfähigen Umfang hinausgehenden Austausch vollständig vornehmen und finanzieren zu müssen. Ich verweise hierzu auch auf die Ausführungen in Kap. 5.4.4.

Problematisch kann hierbei der nach einem Fensteraustausch ggf. technisch notwendige Einbau von Lüftern zur Schaffung eines geregelten Luftaustausches im Gebäude werden, sofern diese Eingriffe in die Fassade (Bohrungen) bedingen.

Würdigung des Denkmalschutzes in der Wertermittlung

Um die Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes gegeneinander abwägen zu können, bedarf es einer einzelfallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung, die im Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrags ist. Eine verbindliche und abschließende Klärung der denkmalschutzbeeinflussten Sachfragen zu z.B. Art und Umfang erforderlicher baulicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Denn die Herstellung einer historischen Anmutung des Baudenkmals erfordert nach Auskunft der Denkmalbehörde neben der technischen auch eine wirtschaftliche Prüfung im Hinblick auf die Wirtschaftskraft des Bauherrn.

Ebensowenig kann im Zuge dieser Wertermittlung der denkmalspezifische Vermögensvorteil eines Investors abgeschätzt werden. Solche Vorteile dürfen in der Wertermittlung nur soweit berücksichtigt werden, wie sie sich auf den Verkehrswert, also für „jedermann“ werterhöhend auswirken, sind jedoch abhängig von den jeweils individuellen Steuersätzen und ggf. erteilten Kostenzuschüssen. Dies kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht erfolgen. Ich verweise auf § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auch fallen steuerspezifische Fachfragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

Soweit erforderlich und möglich ist der Denkmalstatus in den Wertansätzen der Verfahren enthalten. Darüber hinaus wird entsprechend der vorgenannten Ausführungen unterstellt, dass durch den Denkmalschutz keine Beschränkungen im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung des Objektes bestehen und eine überwiegende Kompensation der denkmalspezifischen Vermögensvor- und -nachteile besteht.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Baugenehmigungen ist auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Es wird grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

a) Alte Holstenstr. 57

- 11.09.1991: Baugenehmigung zum Einbau einer Glasautomatiktür
- 08.12.1997 Baugenehmigungsbescheid für innenliegende Fahrstuhlanlage.
- 01.12.1998: Baugenehmigungsbescheid B/BA3/01619/98 Gaststätte
- 15.04.1999: Baugenehmigungsbescheid B/BA3/00203/99 Errichtung eines Schornsteins und Klimazentrale
- 07.06.1999: Genehmigungsbescheid für den Einbau einer Fettabscheider- und einer Abwasserhebeanlage
- 23.09.2016: Räumliche Verlegung der Küche genehmigt (Burgerladen)

b) Reetwerder 1-3

- 04.06.1982: Baugenehmigungsbescheid B 359/82 für eine Nutzungsänderung; Schlussabnahmeschein v. 07.01.1989
- 28.11.1996 Vorbescheid für Umbau und Dachaufstockung
- 28.10.1997 Baugenehmigungsbescheid für die Erneuerung der Schau- fenster
- 04.01.2000 Baugenehmigungsbescheid B/BA3/1298/1999 für die Nutzungsänderung von 3 Dachgeschosswohnungen in 2 Büroeinheiten
- 17.02.2012 Baugenehmigungsbescheid B/WBZ/00059/2012 für die Nutzungsänderung für den Verkauf von Kuchen- und Teigwaren und den Ausschank von alkoholfreien Getränken (Reetwerder 3)
- 06.06.2014 Genehmigung B/WBZ/01059/2014 für die Nutzungsänderung in eine Vollkonzession

11.05.2018 Anordnung zur Herstellung ordnungsgemässer Zustände (vgl. Kap. 5.4.3)

Bauaufsichtliche Belange/
Besonderheiten:

Für das Grundstück bestehen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nach wie vor folgende **Beschränkungen und Auflagen** des Eigentümers **die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände nach HBauO betreffend:**

- ungenehmigte Nutzungen als Textilpflege und Tattoo-Studio im EG
- ungenehmigte Abtrennung einer 4. Wohneinheit im 1. OG. Genehmigt sind die Wohnungen im 1. OG rechts, 1. OG links und 1. OG vorn.
- Aufstockung des Hintergebäudes, 1. Wohntage
- ungenehmigte Wohnnutzung im DG in 3 Wohnungen
- diverse bauliche Mängel im Wohn- und Geschäftshaus

Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag behoben:

- offene Kabelenden/ungesicherte Elektrik im Keller
- herabfallende Mauerstücke an der straßenseitigen Fassade

Anmerkung zur Legalisierung der
Umnutzungen:

Für die ungenehmigte Teilung der Wohnung im 1. OG kann nach Auskunft des Bauamtes Bergedorf vorbehaltlich von Einwänden der Denkmalbehörde eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt werden.

Die Beurteilung der Denkmalbehörde ist auskunftsgemäß abhängig von den Eingriffen in die Bausubstanz. Es bestehen dann keine Bedenken gegen eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit, wenn eine später zugefügte und von der Struktur aus der Entstehungszeit abweichende Struktur reversibel ist.

Auf Grundlage dieser Informationen wird für die Wertermittlung die Beibehaltung der aktuellen Aufteilung der ersten Wohntage in vier Wohnungen unterstellt. Ein Rückbau der aktuellen Struktur und die erneute Zusammenlegung der beiden Wohnungen 1 und 4 zu einer Wohnung wird dabei als problemlos und ohne größeren Eingriff in die Bausubstanz möglich unterstellt.

Für das Dachgeschoss wird analog ein problemlos möglicher Rückbau der aktuell vorhandenen drei Nutzungseinheiten zu zwei Nutzungseinheiten unterstellt. Für die Nutzung zu Wohnzwecken ist jedoch die nachträgliche Legalisierung zu beantragen. Die Genehmigungsfähigkeit setzt nach Auskunft des Bauamtes ggf. den Einbau größerer Fenster entsprechend den jeweils geltenden Anforderungen an für den dauernden Aufenthalt von Personen geeignete Räume voraus. Zudem ist der Nachweis entsprechender Rettungswege zu erbringen. Die Frage des Brandschutzes betrifft hierbei insbesondere die der Feuerwehr zu gewährleistende Anleiterbarkeit.

Würdigung in der Wertermittlung:

Die Prüfung dieser Voraussetzungen und somit der Genehmigungsfähigkeit ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Nach den vorliegenden Informationen der zuständigen Bauprüfungsabteilung unterstelle ich im Folgenden für das Dachgeschoss eine künftige Wohnnutzung entsprechend der aktuellen Aufteilung. Für die bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Erteilung einer Nachtragsgenehmigung wird ein Risikoabschlag angehalten, vgl. Kap. 5.4.

5. Objektbeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin unter Aufnahme der erhaltenen Informationen zur Bausicherung des Objektes. Darüber hinaus werden die bereits – vorrangig aus der Bauakte – vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen sofern erforderlich zum Wertermittlungsstichtag aktualisiert. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht berücksichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgeführt, wie sie im Ortstermin zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar, waren. Für nicht frei einsehbare Flächen wird – soweit nicht anders benannt – grundsätzlich ein schaden- und mangelfreier Zustand unterstellt. Der Ausstattungsstandard und der Unterhaltungsrückstand zeigen sich in den Etagen durchgängig vergleichbar, so dass die Beschreibungen und Ausführungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit zusammengefasst werden. Soweit für die Wertermittlung erforderlich erfolgen zusätzlich spezifische Erläuterungen.

Informationen über pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sind nicht bekannt geworden. Ein Verdacht auf Hausbock ist nicht bekannt geworden. **Aufgrund der Durchfeuchtungen in der Vergangenheit sollte der Verdacht eines möglicherweise bestehenden Hausschwamms ausgeschlossen werden. Es sollte zudem ein Bauschadenssachverständiger/Statiker herangezogen werden.** Es liegen mit Ausnahme der Schalltechnischen Untersuchung der Fenster keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz vor.

5.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart: Fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, Dachgeschoss ausgebaut, Anbau.

Baujahr: Ca. 1903/1904 gem. Denkmalliste.
Das Gebäude wird der Gründerzeit (ab ca. 1870) zugerechnet.

Unterhaltungsaufwand zum aktuellen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **Seit der letzten Ortsbesichtigung (04.09.2019) wurden folgende Arbeiten zur Bausicherung ausgeführt:**

- Straßenseitig Ausbesserungsarbeiten an der Putzfassade.
- Im Herbst 2021 wurde das Dach soweit instandgesetzt, dass kein weiteres Wasser eindringen kann. Hierfür wurden eine Leckage am Schornstein entfernt und das Oberlicht im Dachgeschoss erneuert. Fehlende Dachschindeln wurden ersetzt, die vormals löchrige Dachrinne wurde komplett ausgestrichen und mit Flüssigkunststoff versehen.
- Im Dachgeschoss wurde durch das Verschrauben zweier Fenster das Eindringen von Tauben unterbunden.
- Das Objekt ist wieder an die städtische Gasversorgung angeschlossen. Eine durchgängige Beheizung des Gebäudes ist durch die Inbetriebsetzung der Heizungsanlage inkl. Austausch einer Pumpe über auskunftsgemäß rd. 20% der Heizkörper gewährleistet. Für die Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage mußten einige Heizkörper von der Verrohrung getrennt werden. Der Gaszähler wurde am 20.01.2023 ausgewechselt.
- Das flache Zwischendach zum Innenhof wurde mit Bitumenbahnen neu abgedichtet, ein Regenfallrohr repariert. An der Fassade

wurde ein Teilbereich mit einer Metallplatte verschlossen, um weiteres Eindringen von Wasser zu verhindern.

- Im Treppenhaus des Wohntrakts wurde eine Baubeleuchtung angebracht.
- Zwei Wohnungen wurden zwischenzeitlich geöffnet, entrümpelt und zugänglich gemacht.
- Der Müll aus dem Hinterhof wurde entfernt. Im Treppenhaus befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung diverse Kühlschränke.

Fassade:	Putzfassade mit Gesimsen und Zierelementen. Glasfassade im Bereich der Gewerbeeinheiten.																																														
Konstruktionsart:	Mauerwerk-Massivbau der Altersklasse entsprechend.																																														
Fundamente:	Nicht bekannt.																																														
Umfassungswände:	Mauerwerk/Stahlbeton.																																														
Innenwände:	Teils Massivbauweise, teils Leichtbauwände, darüber hinaus nicht bekannt.																																														
Geschossdecken:	Betondecke über Keller, Holzbalkendecken in den oberen Geschossen, teils abgehängte Decken.																																														
Dach:	„Hamburger Dach“ in Holzkonstruktion, die Mansarde in Schindeleindeckung, das geneigte Dach mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet (auskunftsgemäß erneuert im Jahr 2011).																																														
Kamine:	Gemauert, über Dach geführt.																																														
Besondere Bauteile:	Nicht vorhanden.																																														
	<u>Anmerkung:</u> Für die nicht genehmigten Umbauten und Nutzungen zum Hintergebäude der 1. Wohnetage wird kein Wertansatz angehalten.																																														
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden.																																														
Bezeichnung der Einheiten/ Wohn-/Nutzfläche:	Die Bezeichnung der Gewerbe erfolgt nachfolgend aus Gründen der Übersichtlichkeit nach der bisherigen Nutzung. Die Bezeichnung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Nummerierung des Bauamtes auf dem Grundriss der 1. Wohnetage, vgl. Anl. 5. Die Nummerierung wird für die oberen Wohnetagen analog fortgeführt. Der Wertermittlung liegen die Nettowohn- und Nutzflächen wie folgt zugrunde: <table><tr><td>Gewerbe Quicks</td><td>ca.</td><td>263 m²</td><td></td></tr><tr><td>Gewerbe Café</td><td>ca.</td><td>119 m²</td><td></td></tr><tr><td>Tattoo-Studio</td><td>ca.</td><td>160 m²</td><td></td></tr><tr><td>Reinigung</td><td>ca.</td><td>86 m²</td><td></td></tr><tr><td>Summe Gewerbe</td><td></td><td></td><td>ca. 628 m²</td></tr><tr><td>1. OG links (WE 1)</td><td>ca.</td><td>72 m²</td><td></td></tr><tr><td>1. OG Mitte (WE 2)</td><td>ca.</td><td>110 m²</td><td></td></tr><tr><td>1. OG links (WE 3)</td><td>ca.</td><td>56 m²</td><td></td></tr><tr><td>1. OG rechts (WE 4)</td><td>ca.</td><td>106 m²</td><td></td></tr><tr><td>2. OG links (WE 5)</td><td>ca.</td><td>128 m²</td><td></td></tr><tr><td>2. OG Mitte (WE 6)</td><td>ca.</td><td>110 m²</td><td></td></tr></table>			Gewerbe Quicks	ca.	263 m ²		Gewerbe Café	ca.	119 m ²		Tattoo-Studio	ca.	160 m ²		Reinigung	ca.	86 m ²		Summe Gewerbe			ca. 628 m ²	1. OG links (WE 1)	ca.	72 m ²		1. OG Mitte (WE 2)	ca.	110 m ²		1. OG links (WE 3)	ca.	56 m ²		1. OG rechts (WE 4)	ca.	106 m ²		2. OG links (WE 5)	ca.	128 m ²		2. OG Mitte (WE 6)	ca.	110 m ²	
Gewerbe Quicks	ca.	263 m ²																																													
Gewerbe Café	ca.	119 m ²																																													
Tattoo-Studio	ca.	160 m ²																																													
Reinigung	ca.	86 m ²																																													
Summe Gewerbe			ca. 628 m ²																																												
1. OG links (WE 1)	ca.	72 m ²																																													
1. OG Mitte (WE 2)	ca.	110 m ²																																													
1. OG links (WE 3)	ca.	56 m ²																																													
1. OG rechts (WE 4)	ca.	106 m ²																																													
2. OG links (WE 5)	ca.	128 m ²																																													
2. OG Mitte (WE 6)	ca.	110 m ²																																													

2. OG rechts (WE 7)	ca. 106 m ²	
3. OG links (WE 8)	ca. 128 m ²	
3. OG Mitte (WE 9)	ca. 110 m ²	
3. OG rechts (WE 10)	ca. 106 m ²	
DG links (WE 11)	ca. 117 m ²	
DG Mitte (WE 12)	ca. 125 m ²	
DG rechts (WE 13)	ca. 84 m ²	
Summe Wohnen		ca. 1.358 m ²
Gesamt		ca. 1.986 m²

Die als Grundlage der Verkehrswertermittlung gem. Verkehrswertgutachten vom 21.12.2018 aus den Bauzeichnungen ermittelten Wohn- und Nutzflächen wurden im Ortstermin am 04.09.2019 im Gewerbe Quicks durch ein eigenes überschlägiges Aufmaß, im Café und in den Wohnungen durch ein stichprobenartiges Aufmaß auf Plausibilität überprüft und soweit erforderlich ergänzt und geändert. Die Nutzfläche der Gewerbeeinheiten Tattoo und Reinigung wurde aus den zum Wertermittlungstichtag 18.09.2018 vorliegenden Mietvertragsunterlagen als zutreffend übernommen. Die Wohnfläche der zum aktuellen Stichtag zugänglichen Wohnungen wurde wie aus den Grundrissen der Bauakte ermittelt als zutreffend übernommen.

Anmerkung: Ein vollständiges eigenes Aufmaß ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Hauseingänge:

Gewerbeeinheiten jeweils mit eigenen Zugängen von der Alten Holstenstr. bzw. vom Reetwerder aus.

Der Zugang zu den Wohnetagen erfolgt ebenerdig vom Reetwerder aus. Eingangstür mit Lichtausschnitt.

Treppenhaus:

Im Erdgeschoss Treppe zu den Wohnetagen sowie Zugang zum Innenhof. Geschosstreppe in den Wohnetagen aus Holz mit verziertem Stabgeländer und Holzhandlauf, Wände gestrichen, Belichtung durch isolierverglaste Holzfenster, Fenster zum Innenhof teils einfach verglast.

Fenster:

Erdgeschossfenster als Aluminium-Glaskonstruktion.

In den Wohnungen überwiegend Holzrahmen-, teils Kunststofffenster unterschiedlicher Baujahre mit Isolierverglasung.

Wärmeversorgung:

Gasheizung der Marke DeDietrich. Baujahr des Brenners 2003.

Warmwasserversorgung:

Über Zentralheizung.

Elektroinstallation:

Unmodernisierte elektrische Ausstattung, die nicht dem technischen Stand entspricht. Ich verweise auf die Ausführungen zu den Unterhaltsbesonderheiten, vgl. Kap. 5.4.

Wasserzu- und -ableitungen:

Nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bleileitungen vorhanden sind.

Außenanlagen:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, befestigter Innenhof.

Baumängel/Bauschäden
zum aktuellen Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag:

Im Ortstermin waren über die bestehenden und unveränderten Unterhaltungsbesonderheiten folgende Mängel/Schäden neu ersichtlich:

- Im Innenhof ist ein Wasseraustritt durch ein weiteres stark beschädigtes Regenfallrohr ersichtlich.
- Im Übergang vom Haupt- zum Nebengebäude wurden starke Korrosionen an den tragenden Stahlträgern festgestellt.

5.2 Beschreibung der Gewerbeeinheiten

5.2.1 Gastronomie Quicks

Lage:	Alte Holstenstraße 57, Erd- und Kellergeschoss.
Grundriss:	Ebenerdiger Eingangsbereich, Windfang, Gastraum aufgeteilt in mehrere offene Ebenen (s. lichte Höhe), Küche, Nebenräume, Lager- und Verkehrsflächen. Zugang zum Kellergeschoss mit Damen-WC, Herren-WC, Personal-WC/Dusche, Kühlraum, Betriebsraum für den Fettabscheider, Heizungsraum, Lager- und Verkehrsflächen.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche wurde durch ein überschlüssiges Aufmaß mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 263 m ² ermittelt.
Lichte Höhen:	Gesamte Höhe rd. 3,71 m, mittlere Ebene rd. 2,98 m, obere Ebene rd. 2,29 m.
Ausstattung:	Wände glatt verputzt und gestrichen, Küchenbereich gefliest. Decken glatt verputzt und gestrichen, teils abgehängt mit Einbaustrahlern. Fußböden mit Fliesenbelag. Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung. Wandheizkörper.
Sonstige Ausstattung:	Fettabscheider, Raumentlüftung, Videoüberwachung.
Küchenausstattung:	Nicht vorhanden.
Sanitäre Ausstattung:	Damen: 2 WC, Waschbecken. Herren: 2 WC, Urinale, Waschbecken.
Baumängel/-schäden:	- Eine Küchenausstattung ist nicht vorhanden. - Es sind teils über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehende Arbeiten an Wand- und Deckenbelägen auszuführen. - In dem unter dem Flachdach liegenden Raum ist ein Wassereinbruch behoben worden, offensichtliche Feuchtigkeitsschäden waren nach Augenschein nicht erkennbar. Im Wand-/Deckenanschluss eines Nebenraumes sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar, deren Ursache auskunftsgemäß behoben ist.

Ich verweise zudem auf die Ausführungen in Kap. 5.4.

5.2.2 Gastronomie Café

Lage:	Reetwerder 3, Erd- und Kellergeschoss.								
Grundriss:	Gastraum mit offener Küche, Empore, Zugang zum Kellergeschoss über eine Stahlbetontreppe. Im Keller befinden sich WCs, der Gasanschluss, Lager- und Verkehrsflächen und der 2. Fluchtweg in das Treppenhaus für die Wohnungen.								
Nutzfläche:	Die Flächenangaben aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte wurden stichprobenhaft überprüft. Es ergaben sich nur geringe Abweichungen, so dass die Nutzfläche aus den Bauzeichnungen in der Wertermittlung mit rd. 119,00 m² übernommen wird. Hierin sind enthalten: <table> <tr> <td>Gastraum 1 inkl. Küche</td><td>46,79 m²</td></tr> <tr> <td>Gastraum 2</td><td>45,36 m²</td></tr> <tr> <td>Windfang</td><td>5,37 m²</td></tr> <tr> <td>Empore</td><td>21,40 m²</td></tr> </table>	Gastraum 1 inkl. Küche	46,79 m ²	Gastraum 2	45,36 m ²	Windfang	5,37 m ²	Empore	21,40 m ²
Gastraum 1 inkl. Küche	46,79 m ²								
Gastraum 2	45,36 m ²								
Windfang	5,37 m ²								
Empore	21,40 m ²								
Ausstattung:	Wände glatt verputzt und gestrichen, im Bereich der Küche teils gefliest, abgehängte Akkustikdecke, Fußboden PVC Belag/nicht vorhanden. Nebenräume im Kellergeschoss gefliest. Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wurden auskunftsgemäß eine große Frontscheibe sowie die Eingangstür nach Beschädigungen erneuert.								
Küchenausstattung:	Nicht vorhanden.								
Sanitäre Ausstattung:	WC im Kellergeschoss.								
Baumängel/-schäden:	Es ist eine vollständige Instandsetzung erforderlich, um für die Räume einen marktgerechten Zustand herzustellen. Eine der bisherigen Nutzung entsprechende Nachfolgenutzung unterstellt beinhaltet dies neben der Modernisierung der sanitären Anlagen den Einbau einer Küchenausstattung, die Aufarbeitung/Erneuerung von Fußboden-, Wand- und Deckenbelägen sowie den ordnungsgemäßen Einbau einer Lüftungsanlage. Es sind Feuchtigkeitsschäden/Schimmelausblühungen erkennbar, die Lüftungsanlage ist teils demontiert und nach Auskunft des Bauamts nicht sachgerecht angebracht. Ich verweise zudem auf die Ausführungen in Kap. 5.4.								

5.2.3 Textilpflege

Lage:	Reetwerder 1, Erd- und Kellergeschoss.
Grundriss:	Offen gestalteter Eingang, Holztreppe mit Stahlgeländer zur Empore, Massivtreppe zum Kellergeschoss über eine Stahlbetontreppe. Im Keller befinden sich WCs, der Gasanschluss, Lager- und Verkehrsflächen und der 2. Fluchtweg in das Treppenhaus für die Wohnungen.
Nutzfläche:	Für die Wertermittlung wurde die Fläche aus den vorliegenden Unterlagen mit rd. 86,00 m ² als zutreffend übernommen.
Ausstattung:	Wände glatt verputzt und gestrichen, Fußboden PVC Belag/Laminat/nicht

vorhanden.

Baumängel/Bauschäden:

Waren im Ortstermin wie folgt erkennbar:

- Die Treppenanlage zur Empore ist ohne ausreichende Absturzsicherung. Durch die Verbindung der Holzterasse zum Kellergeschoß ist kein Brandschutz gegeben.
- Erforderliche Überarbeitung der Elektrik, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und der sanitären Anlagen.

Allgemeinbeurteilung:

Es ist eine vollständige Instandsetzung und Überarbeitung erforderlich, um einen marktgerechten Zustand herzustellen. Insbesondere ist die Eingangs- und Zugangssituation im Hinblick auf den Brandschutz zu überarbeiten.

5.2.4 Tattoo-Studio

Lage:

Alte Holstenstr. 57, Erd- und Kellergeschoss.

Grundriss:

Fläche im Erd- und Kellergeschoss, Zugänge zur offenen Empore und zum Kellergeschoss über Stahlbetontreppen.

Nutzfläche:

Für die Wertermittlung wurde die Fläche aus den vorliegenden Unterlagen mit rd. 160,00 m² als zutreffend übernommen.

Ausstattung:

Fußböden in beiden Geschossen mit Fliesenbelag, Wände und Decken glatt verputzt und gestrichen/verschalt, teils eingebaute Halogenstrahler. Sanitärräume im Kellergeschoss gefliest, Ausstattung mit WC, Urinal und Waschbecken.

Baumängel/Bauschäden:

Waren im Ortstermin in geringem Ausmaß erkennbar:

- Teile der Fliesenverkleidung des Empfangstresens wurden offensichtlich mit einem Hammer o.ä. kaputt geschlagen.
- Sämtliche Steckdosen und Lichtschalter wurden demontiert.

Allgemeinbeurteilung:

Deutlich über die anderen Gewerbeeinheiten hinausgehende und überwiegend gepflegte Ausstattung.

5.3 Beschreibung der Wohnungen

5.3.1 Ergänzende Vorbemerkung

Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag konnten die Wohnungen vollständig von innen besichtigt werden. Der Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnungen präsentiert sich überwiegend übereinstimmend. Eine wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungsrückstände und Modernisierungsbedarf sind ebenso wie vergleichbare Schadensbilder je Etage vorzufinden. Die Beschreibung wird daher weitestgehend zusammengefasst. In Kap. 5.4 erfolgt eine Übersicht über die Baumängel/Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten des Objektes, der Übersichtlichkeit halber unter erneuter Hinzuziehung der aus der Bauakte bekannten Informationen.

Die Raumaufteilung der Wohnungen stimmt überwiegend mit den Grundrissen aus der Bauakte überein, die in diesem Ergänzungsgutachten wiederholt abgebildet sind, vgl. Anl. 5. Abweichend hierzu sind keine Balkone vorhanden. Eine weitere Abweichung bildet der Zugang aus der Wohnung 2 im 1. OG zum nicht genehmigten Wohnraum/Technikraum. Für das 1. OG wird aufgrund der vorliegenden Informationen des Bauamtes und der Denkmalbehörde (vgl. Kap. 2) in dieser Wertermittlung die Beibehaltung der aktuellen Struktur unterstellt.

Der Grundriss des Dachgeschosses zeigt die ursprüngliche Struktur einer Aufteilung in 3 Wohnungen. Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag ist eine Nutzung für 2 Büroeinheiten genehmigt. Im Folgenden wird aufgrund der vorliegenden Informationen (vgl. Kap. 2) für das Dachgeschoss die Beibehaltung der Wohnnutzung und Aufteilung in 3 Wohnungen unterstellt.

Im Folgenden orientiert sich die Nummerierung der Wohnungen an der vom Bauamt vorgenommenen Nummerierung im Grundriss der 1. Wohneinheit, die analog für die oberen Etagen weitergeführt wird.

5.3.2 Ausstattungsmerkmale

Grundrisse:	Die Räume gehen überwiegend von den Fluren ab, vereinzelt sind Verbindungstüren zwischen Räumen vorhanden. Die Sanitärräume sind überwiegend innenliegend ohne Fensterbelichtung.
Besonnung/Belichtung:	Normal. Eingeschränkt in den innenliegenden Sanitärräumen und Fluren.
Belüftung:	Normal. Eingeschränkt/nicht vorhanden in den Sanitärräumen.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, teils Kunststofffenster. Die Fenster wurden auskunftsgemäß teilweise im Jahr 2009/2011 ausgetauscht, insbesondere im 1. OG in der Wohnung 1.
Wohnungseingänge:	Holztüren.
Zimmertüren:	Holztüren, Holzzargen. Türen teils als Verbindungstüren, z.B. im 1. OG in Wohnung 5, im 3. OG in Wohnung 8.
Wandbeläge:	Wände überwiegend glatt verputzt und tapeziert/gestrichen.
Deckenbeläge:	Decken überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teils sind Stuckelemente vorhanden, teils abgehängte Decken, vereinzelt mit Halogenstrahlern (insbesondere in den Fluren der Wohnungen 6 im 2. OG und 9 im 3. OG).
Fußböden:	Insgesamt Mischbeläge auf Holzbalkendecken, teils unvollständig oder nicht vorhanden.

Wohnräume mit Holzdielenböden, teils mit Laminatbelag (Wohnung 1, Wohnung 6). Flure wie Wohnräume, teils gefliest (z.B. Wohnung 2). Küchen mit Holzdielenböden/ohne Belag/geflies. Sanitärräume überwiegend gefliest.

Küchenausstattungen:

Küchen teils ohne oder mit sehr geringer Ausstattung, z.B. Spüle in WE 3. Soweit vorhanden Einbauküchenzeilen unterschiedlicher Baujahre mit Ober- und Unterschränken, Elektroherde mit Backofen, Dunstabzug, Spüle.

Sanitäre Anlagen:

Bäder mit eingebauter Badewanne oder Dusche (Bsp. Wohnung 3), Waschbecken, Stand-WCs. Wohnung 6 im 2. OG mit Eckbadewanne. Zusätzliche WC mit Stand-WCs, Waschbecken.

Teils sind keine Sanitärobjekte vorhanden.

Den Wohnetagen sind die folgenden Wohnungen zuzuordnen:

Wohnetage 1:**Wohnung 1:**

1. OG links, im Grundriss blau gekennzeichnet.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße ausgerichtet, Flur, Bad und WC sind innenliegend.

Die Wohn-/Nutzfläche wird mit rd. 72,00 m² angehalten.

Wohnung 2:

1. OG Mitte, im Grundriss rot gekennzeichnet.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße und nord-östlich zum Innenhof ausgerichtet, Bad und Flur sind innenliegend.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 110,00 m² angehalten.

Der baurechtlich nicht genehmigte Wohnraum auf dem Anbau ist in der o.g. Wohn-/Nutzfläche nicht enthalten.

Wohnung 3:

1. OG links, im Grundriss gelb gekennzeichnet.

Ecklage zur Alten Holstenstraße und zum Reetwerder mit süd-/südöstlicher Ausrichtung.

Die Wohn-/Nutzfläche wird mit rd. 56,00 m² angehalten.

Wohnung 4:

1. OG rechts.

Die mit 1.11 bis 1.18 bezeichneten Räume haben überschlägig aus dem Grundriss ermittelt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 106 m². Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt.

Wohnetage 2:**Wohnung 5:**

2. OG links, Räume 2.03 – 2.10., entsprechend der Wohnungen 1 und 4 im 1. OG.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße und zum Reetwerder ausgerichtet, der Flur ist innenliegend.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 128,00 m² angehalten.

Wohnung 6:

2. OG Mitte.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße und nord-östlich zum Innenhof ausgerichtet, Bad und Flur sind innenliegend.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 110,00 m² angehalten.

Hinweis zu Wohnung 6:

Der Fußboden ist teilweise erneuert.

Wohnung 7:

2. OG rechts.

Die mit 2.11 bis 2.18 bezeichneten Räume haben überschlägig aus dem Grundriss ermittelt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 106 m². Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt.

Wohntage 3:**Wohnung 8:**

3. OG links, Räume 3.03 – 3.10.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße und zum Reetwerder ausgerichtet, der Flur ist innenliegend.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 128,00 m² angehalten.

Wohnung 9:

3. OG Mitte, Räume 3.01, 3.02, 3.20 – 3.23 zzgl. Bad und Flur.

Die Wohnräume sind nach Südwesten zur Alten Holstenstraße und nord-östlich zum Innenhof ausgerichtet, Bad und Flur sind innenliegend.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 110,00 m² angehalten.

Hinweis zu Wohnung 9:

Die Wohnung weist einen überwiegend instandgesetzten Zustand mit erneuertem Fußbodenbelag auf (Wohnräume mit Holz/Laminat, Sanitärräume mit Fliesenbelag). Abgehängte Decke im Flur mit Einbaustrahlern, Plattenheizkörper, Einbauküche neueren Datums. Sanitärobjekte sind nicht vorhanden.

Wohnung 10:

3. OG rechts.

Die mit 3.11 bis 3.18 bezeichneten Räume haben überschlägig aus dem Grundriss ermittelt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 106 m². Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt.

Dachgeschoss:

Ich unterstelle auf Grundlage der vorliegenden Informationen in dieser Wertermittlung die künftige Wohnnutzung im Dachgeschoss und verweise hierzu auf die Ausführungen in Kap. 2. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände und eine Nachtragsgenehmigung betreffend wird ein Risikoabschlag am Verkehrswert angehalten.

Die Wohn-/Nutzfläche des Dachgeschosses wurde aus den Bauzeichnungen entnommen bzw. für die nicht vermaßten Flächen überschlägig aus der Zeichnung ermittelt. Der Raum unterhalb der Turmhaube ist nicht wohnlich nutzbar und daher in der Fläche nicht enthalten.

- Wohnung 11: DG links, Räume D.04 bis D.08, im Grundriss grün gekennzeichnet.
Die Wohn-/Nutzfläche wird mit rd. 117,00 m² angehalten.
- Wohnung 12: DG Mitte, Räume D. 01 – D.03 sowie D. 15 – D.18, im Grundriss rot gekennzeichnet.
Die Wohn-/Nutzfläche wird mit rd. 125,00 m² angehalten.
- Wohnung 13: DG rechts, Räume D.09 bis D.14., im Grundriss nicht farblich abgesetzt.
Die Wohn-/Nutzfläche wird mit rd. 84,00 m² angehalten.

5.4 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden

Zum Zeitpunkt des Ortstermins präsentierten sich das Gebäude und der Innenhof besenrein und frei von Müll. Die im Ortstermin offensichtlich erkennbaren Baumängel und -schäden werden im Folgenden ebenso aufgeführt wie – wiederholt – die von der Bauprüfungsabteilung Hamburg-Bergedorf dokumentierten und z.T. erheblichen – auch sicherheitsrelevanten – Baumängel. Für nicht einsehbare Bauteile erheben die Auflistungen dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

5.4.1 Unterhaltungsbesonderheiten nach Ortstermin zum aktuellen Stichtag

Gebäude/Außenanlagen:

- Fasadenschäden am Gebäude sind insbesondere erkennbar im Innenhof in Form von großflächigen Putzabplatzungen und Setzrissen. An der straßenseitigen Außenfassade wurden Ausbesserungsarbeiten vorgenommen, ob noch Setzrisse vorhanden sind war im Ortstermin nicht erkennbar. Eine Reinigung und ein Anstrich sind ausstehend.
- Wasseraustritt im Innenhof durch ein weiteres stark beschädigtes Regenfallrohr.
- Starke Korrosionen an den tragenden Stahlträgern im Übergang vom Haupt- zum Nebengebäude.
- Überalterte Elektrik, die nicht dem Stand der Technik entspricht. Die Wohntagen sind lediglich über eine Baubeleuchtung im Treppenhaus belichtet.
- Rd. 80% der Heizkörper sind zu überprüfen bzw. zu erneuern und anzuschließen.
- Überwiegend veraltete und teils beschädigte Fenster in den Wohnungen. Zur Sanierung der Fenster durch passive Lärmschutzmaßnahmen verweise ich auf die gesonderten Ausführungen unter Punkt 5.4.3.
- Instandhaltungsrückstand im Treppenhaus in Form von erforderlichen Malerarbeiten und Überarbeitung/Austausch der Fenster. Im Eingangsbereich müssen die Podeste abgesäuert werden. Die Holztreppläufe im Treppenhaus weisen Beschädigungen auf. Einzelne Stufen sowie Stäbe des Geländers sind denkmalgerecht zu ersetzen. Die Trittstufen sind teils durchgetreten und verkürzt, die Treppen entsprechen nicht dem üblichen Sicherheitsstandard.

Gewerbeeinheiten:

Gewerbeeinheiten Café und Quicks

- In der Gewerbeeinheit Quicks sind zum Teil über Schönheitsreparaturen hinausgehende Arbeiten auszuführen, die Ursache der bisherigen Feuchtigkeitsschäden ist auskunftsgemäß behoben.
- Das Café bedarf einer umfassenden Renovierung zur Herstellung eines marktgerechten Zustandes. Dies beinhaltet die Erneuerung von Wand-, Decken und Bodenbelägen.
- Beide Gewerbe sind ohne Küchenausstattungen.
- Die sanitären Anlagen bedürfen einer Modernisierung, insbesondere im Café.
- Die Lüftungsanlagen sind teilweise demontiert und nicht funktionsfähig. Für die Lüftungsanlage des Cafés verweise ich zudem auf die u.g. Ausführungen nach Aktenlage.

Gewerbeeinheit Textilpflege

- Fehlender Brandschutz durch die Verbindung der Holztreppe zur Empore zum Kellergeschoss. Die Treppenanlage zur Empore ist zudem ohne ausreichende Absturzsicherung.
- Erforderliche Überarbeitung der Elektrik, der Boden-, Wand- und

Deckenbeläge und der sanitären Anlagen.

Gewerbebeeinträchtigung

- Geringer Instandsetzungsbedarf im Bereich des Treppens und der Montage von Lichtschaltern und Steckdosen.

Wohnetagen:

- Mit Ausnahme einer Wohnung im 3. OG zeigt sich der Ausstattungsstandard der Wohnungen wirtschaftlich überaltert mit z.T. umfangreichem Instandsetzungsbedarf. Es liegen teils erhebliche Schadensbilder an Wänden und Decken vor, die teils großflächig verspakt sind und Schimmelbildungen aufweisen. Der Schadensgrad der erkennbaren Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Wände und Decken kann nur nach Augenschein nicht beurteilt werden. Ursächlich sind ehemalige Wasserschäden aus oberen Etagen sein, in der WE 9 im 3. OG zudem die vormals defekte Regenrinne.
- Die Deckenverkleidung ist teils gelöst/nicht mehr vorhanden. Es sollte in diesen Bereichen eine Überprüfung der Tragfähigkeit der Decken erfolgen.
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht für die Sanitäranlagen, die Elektrik, die Mehrzahl der Fenster und die Mehrzahl der Küchen.
- Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge sind zu überarbeiten bzw. neu herzustellen. Fußleisten sind teils nicht vorhanden, teils doppelt vorhanden und überwiegend überaltert.
- In einigen Wohnungen bestehen massive Schäden an Zimmertüren und -rahmen durch Gewalteinwirkung, ebenso teilweise an den Wohnungseingangstüren.
- Die überwiegende Zahl der Gasthermen ist zu ersetzen.
- In den Wohnungen finden sich teils großflächig frei liegende Rohre.

5.4.2 Unterhaltungsbesonderheiten nach Aktenlage

Der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber wird die Zusammenfassung lt. Bauakte in diesem Ergänzungsgutachten wiederholt dargestellt.

Gebäude:

- Die Balkenköpfe sind nach Auskunft des Bauamtes schadensträchtig, die Einbindung in das Mauerwerk ist zu prüfen.
- Es bestehen nach wie vor Auswirkungen ehemaliger eindringender Feuchtigkeit in diversen Räumen im Bereich der Decken und Wände. Die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen, da die tragende Konstruktion teils stark durchnässt war und an einigen Stellen zur Ablösung der Deckenverschalung/-verkleidung geführt hat.
- Erforderliche Überprüfung und Instandsetzung der Rohranschlüsse in den Sanitäranlagen und Küchen. Defekte Abläufe sind ursächlich für Durchfeuchtungen von Wänden und Decken genannt.
- Es sind in den Wohnungen teils großflächig freigelegte Rohre vorhanden.
- Reparaturbedürftige Treppengeländer und Treppenhausfenster.
- Erforderliche Überprüfung der elektrischen Anlage. Freiliegende Stromkabel sind insbesondere benannt im Bereich des Kellerniederganges. Auch in den Wohnetagen sind offene/defekte E-Verteilungen und freiliegende Stromkabel benannt. Die Schalterab-

1461

deckung und Steckdosen sind zu befestigen. Hier sind insbes. die 2. und 3. Wohnetage links, das DG rechts hinten und der Sicherungskasten im DG genannt.

Wohnetagen:

- Schimmelbildung durch Wassereinbrüche aus den oberen Geschossen in WE 2 und WE 3, benannt insbesondere in den Räumen 1.01, 1.20 bzw. 1.22 und einem weiteren Raum der WE 2 sowie im Raum 1.08 in der WE 3. Gebrochene abgehängte Decke im Bad der WE 2.
- 2. Wohnetage links, Bad 2.18 und 3. Wohnetage rechts, Flur und Küche 3.04: hier ist die Deckenverkleidung gebrochen bzw. teils abgelöst, die Konstruktion ist zu sichern und teils abzustützen.
- Reparatur des defekten Abgasrohres der Gastherme in der 3. Wohnetage, links.
- Wohnung 2. OG links: Unvollständige und ungleiche Bodenbeläge, im Bad (Zi. 2.18) fehlender Deckenputz, freiliegende feuchte und modrige Holzbeplankung der Decken, weiterhin im Bad Außenwand/Deckenanschluss verspakt, ebenfalls im Bereich zur Trennwand zur Küche 2.17, freiliegende Kabelenden in Küche 2.17 und Bad 2.18. In Zi. 2.16 (genutzt als AR, ehemals WC) Wände und Decke großflächig verspakt.

Gewerbeeinheit Café:

- Nach Auskunft des Bauamtes endet die Lüftungsanlage unzulässigerweise bündig mit der Außenwand. Die Anlage muss vielmehr über das Dach geführt werden.

Wohnetagen:

- Schimmelbildung durch Wassereinbrüche aus den oberen Geschossen in WE 2 und WE 3, benannt insbesondere in den Räumen 1.01, 1.20 bzw. 1.22 und einem weiteren Raum der WE 2 sowie im Raum 1.08 in der WE 3. Gebrochene abgehängte Decke im Bad der WE 2.
- 2. Wohnetage links, Bad 2.18 und 3. Wohnetage rechts, Flur und Küche 3.04: hier ist die Deckenverkleidung gebrochen bzw. teils abgelöst, die Konstruktion ist zu sichern und teils abzustützen.
- Reparatur des defekten Abgasrohres der Gastherme in der 3. Wohnetage, links.
Wohnung 2. OG links: Unvollständige und ungleiche Bodenbeläge, im Bad (Zi. 2.18) fehlender Deckenputz, freiliegende feuchte und modrige Holzbeplankung der Decken, weiterhin im Bad Außenwand/Deckenanschluss verspakt, ebenfalls im Bereich zur Trennwand zur Küche 2.17, freiliegende Kabelenden in Küche 2.17 und Bad 2.18. In Zi. 2.16 (genutzt als AR, ehemals WC) Wände und Decke großflächig verspakt.

Wohnetage 3:

- Defektes Abgasrohr der Gastherme im Bad der 1. Wohnung links sowie aus der Wand ragende Steckdosen mit freiliegenden Kontakten. Aufgrund der hierdurch bestehenden Lebensgefahr für die Nutzer der Wohnung wurde die Wohnung für unbewohnbar erklärt. Hinweis: Es wurde im Wege der Ersatzvornahme am 28.03.2018 eine Reparatur der Gastherme ausgeführt.
- Schimmelbildung durch Wassereinbrüche aus den oberen Geschossen. Die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen insbesondere lt. Grundriss in Raum 3.18 sowie im Flur der Wohnung rechts in Wohnebene 3 (neben Raum 3.06).
- Im Flur der Wohnebene 3 ist die Unterdecke teilweise abgängig und die Tragkonstruktion zum Dachgeschoss stark verrottet.

Wände und Decken sind durchfeuchtet.

- Raum 3.04 (Küche): Unterdecke durchfeuchtet und lose Wohnung OG rechts: Wasserschaden und Schimmel über Fenster in einem Wohnraum. Durchfeuchtete Decke im Flur, Schimmel an Wand/Decke, Tragkonstruktion der Decke stark verrottet, es wird eine Prüfung auf Hausschwamm empfohlen. Zudem lose Stromkabel, fehlende Rauchmelder, Heizung nicht regelmäßig funktionsfähig.

Dachgeschoss:

- Feuchtigkeitsgeschädigte Decken, die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen insbesondere in den Räumen lt. Grundriss D.04-08 und D 10.
 - Massiver Wasserschaden in der rückwärtigen Wohnung.
 - Fehlende Heizkörper in mehreren Räumen.
 - In den Küchen gibt es keine ausreichende oder gar keine Lüftung.
- Die innenliegenden Bäder sind ohne funktionierende Lüftung.

Formale/formelle Anforderungen durch nicht genehmigte Nutzungen:

Es sind nachträgliche Bau- und Nutzungsanträge zu stellen für

- den Umbau und die Umnutzung im EG links (Eingang Alte Holstenstraße, Tattoo-Studio) und EG Mitte (Eckeingang, Textilreinigung)
- den Einbau einer 4. Wohneinheit in der 1. Wohneinheit rechts
- Wohnräume in der 2. Wohneinheit, Hinterhof, die über einen außenliegenden, nicht überdachten Balkon erschlossen sind
- die nicht genehmigte Wohnnutzung (3 Wohnungen) im Dachgeschoss

Das Bauamt weist weiterhin darauf hin, dass im Zuge nachträglicher Genehmigungen zusätzliche Kosten durch zu erteilende Auflagen entstehen können.

5.4.3 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung

Für eine vollständige Nutzung des Gebäudes sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsaufwendungen erforderlich. Der für die Herstellung eines nachhaltig vermietbaren Zustandes notwendige Aufwand ist in den Kap. 5.4.1 und 5.4.2. dargestellt. Die Fertigstellung wird in dieser Wertermittlung in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard unterstellt, vgl. Anl. 5. Der in Ansatz zu bringende Aufwand kann jedoch ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig geschätzt werden. Im Folgenden wird der Werteinfluss in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf
- seit der letzten Ortsbesichtigung keine über eine Bausicherung hinausgehenden Instandsetzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt worden sind
- die Investitionen in den einzelnen Gewerbeeinheiten und Wohnungen variieren
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden und der Genehmigung durch die Denkmalbehörde unterliegen
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen sowohl im Hinblick auf die denkmalspezifische Ausführung als auch auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an Innenausbauten und die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- der Schadensgrad des Objekts mit Unsicherheiten behaftet ist, insbesondere im Hinblick auf die Feuchtigkeitsschäden und die Tragfähigkeit der Decken
- die wirtschaftliche Nachfolgenutzung insbesondere für die bisher ungenehmigten Nutzungen der Gewerbeeinheiten nicht bekannt ist und der Umfang der Investitionen in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung einem Erwerber obliegt, dies betrifft insbesondere die Küchenausstattung im Gastronomiebereich

Der notwendige Aufwand für den Innenausbau wird für den unterstellten Ausstattungsstandard nach den bei [2], Bd. II, S. 3.02/2/2.1/5 ff. veröffentlichten durchschnittlichen Pauschalansätzen für Mehrfamilienhäuser (Spanne 785,00 m² Wfl. – 1.210,00 €/m²) geschätzt. Sie werden um einen Ansatz von rd. 30,00 €/m² für übliche Schönheitsreparaturen reduziert, da die der Wertermittlung zugrunde liegenden Wertansätze nicht bereits diesbezüglich reduziert sind und modellkonform auf die dieser Wertermittlung zugrunde liegenden NHK 2010 umgerechnet. Den ermittelten Modellansatz reduziere ich um den Anteil der nachfolgend gesondert aufgeführten Gewerke Heizung und Elektrik auf rd. 545,00 €/m².

Die Kostenschätzung ist zum aktuellen Wertermittlungsstichtag mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Neben den sich durch behördliche Auflagen und denkmalspezifische Anforderungen ergebenden Mehrkosten ist die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage mit erheblichen Preissteigerungen im Energiesektor und im Bereich der Materialbeschaffung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag zu würdigen. Auswertungen über Preissteigerungen liegen hierzu nicht vor. Ich passe daher den im Wertermittlungsmodell gewählten, auf 2010 bezogenen Wert mittels des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex BPI auf die aktuellen Wertverhältnisse an und halte einen Ansatz von rd. 940,00 €/m² als sachgerecht an.

In dieser Wertermittlung werden folgende Ansätze geschätzt, die in den Ansätzen der Wertermittlungsverfahren – wie den Mietansätzen im Ertragswertverfahren – als bereits durchgeführt unterstellt werden:

1) Modernisierung/Instandsetzung**Werteinfluss**

Innenausbau, pauschaler Ansatz nach

- Wohn-/Nutzfläche 1.986 m² x

940,00 €/m²

1.866.840,00 €

Elektrik

- Komplette Erneuerung, der Ansatz erfolgt je Wohnung/Gewerbe, 17 Einheiten à

8.000,00 €

136.000,00 €

Risikoabschlag Deckentragfähigkeit

- Holzbalkendecken instandsetzen/herstellen einschl. Freilegen der Balken, Schutttransport, neuer Spanplattenoberbelag, rd. 180,00 €/m²/ Holzbalkendecken herstellen einschl. Stemmen der Auflager, Dielung oder Spanplatten und Sandfüllung inkl. Ausbau der alten Decke und Schutttransport rd. 480,00 €/m²; es wird ein mittlerer Ansatz angehalten für die Räume 2.018, 3.04 u. Flur, D. 04-08 u. D.10, D 13/D14 rd. 185 m² x

330,00 €/m²

61.050,00 €

Innenhof

- Ca. 5 lfm. Regenfallrohr austauschen, Gerüststellung, je lfm.

300,00 €

1.500,00 €

Fassadenarbeiten, die Fläche wurde überschlägig aus den Vermaßen der Bauzeichnungen ermittelt, fehlende Maße geschätzt, Ansatz rd. 2.000 m²

- Außengerüst komplett, 4 Wochen Vorhaltezeit
- Fassade säubern, instandsetzen, Grundierung, Anstrich
- Berücksichtigung Mehraufwand Denkmalschutz², pauschal rd.

12,00 €/m²

24.000,00 €

45,00 €/m²

90.000,00 €

20,00 €/m²

40.000,00 €

154.000,00 €

Zwischensumme 1)

2.219.390,00 €

2) Pauschalansätze

Wärmeversorgung

- Anschluß von rd. 80% der Heizkörper. Der Ansatz erfolgt unter Berücksichtigung der Demontage, Abfuhr und Entsorgung alter Heizkörper, Erneuerung und Anschluss von Heizkörpern inkl. Thermostatventilen einschl. Vorarbeiten für rd. 78 Stück mit i.M.

1.300,00 €

101.400,00 €

Treppenhaus

- Denkmalgerechte Instandsetzung inkl. Treppentufen/-geländer, Fenster, Malerarbeiten, Ansatz pauschal, 5 Etagen, je

6.500,00 €

32.500,00 €

Übergang vom Haupt- zum Nebengebäude

- Abfangen und Austausch korrodierter Stahlträger

Pauschal rd.

6.000,00 €

Risikoabschlag Statik

- Hinzuziehung eines Statikers, Überprüfung der Tragfähigkeit der Decken, Prüfen der Balkenköpfe, Stellungnahme

Pauschal rd.

15.000,00 €

Risikoabschlag Feuchtigkeit

- Schäden am Mauerwerk, Schäden Kellerschoss, Ausschluss eines Verdachts auf Hausschwamm

Pauschal rd.

20.000,00 €

² Die Aufwendungen sind unter Berücksichtigung der Verwendung denkmalgemäßer Materialien zu schätzen.

Risikoabschlag Umnutzung Dachgeschoss

- Nachtragsgenehmigung
- Architekt zur Prüfung Fensterumbau für 2. Rettungsweg; ggf. Einbau geeigneter Fenster

Pauschal rd. 10.000,00 €

Risikoabschlag Umnutzung 1. OG

- Nachtragsgenehmigung

Pauschal rd. 1.000,00 €

Risikoabschlag ungenehmigter Wohnraum

- Rückbau, ggf. Nachtragsgenehmigung

Pauschal rd. 1.000,00 €

Zwischensumme 2)

186.900,00 €

Summe 1) und 2)

2.406.290,00 €

Der Ansatz erfolgt pauschal mit rd.**2.400.000,00 €**

5.4.4 Feststellungen zur Sanierung der Fenster einschl. Kostenübernahme durch Dritte

Gem. Beschluss des Landgerichts Hamburg ist eine Aussage zu treffen „soweit nachvollziehbar und verbindlich, die Festlegungen zu den Sanierungen der Fenster einschl. Kostenübernahme durch Dritte“ betreffend.

Ausgangslage zur Beurteilung der Lärmsanierung durch Fenstersanierung:

Der Bund fördert an stark belasteten Strecken 75% entsprechender Investitionen auf Grundlage der „Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes“ des BMVBW in der jeweils geltenden Fassung.

Die von einer Fachfirma durchgeführte Schalltechnische Objektbeurteilung im Hinblick auf die Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes inkl. Hinweisen zu den erforderlichen Lüftungseinrichtungen vom 12.05.2021 liegt aus der Gerichtsakte vor. Im Ortstermin konnte auf Nachfrage von den Beteiligten keine aktuelle Auskunft zum Sachstand erteilt werden. Ergänzende Informationen wurden daher von der Sachverständigen telefonisch bei der ausführenden Fachfirma eingeholt.

Diese hat lt. vorliegendem Angebot alle förderfähigen Räume durch „die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes aller relevanten Außenbauteile eines förderfähigen Raumes (Fenster, Rolllädenkästen, Dachschrägen u.ä.) unter Berücksichtigung der Abmessungen ermittelt“. Die Ermittlung und Beurteilung passiver Schallschutzmaßnahmen umfasst den Austausch dieser Fenster unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes.

Auskunftsgemäß wurden Angebote sowohl für Holz- als auch für Kunststofffenster eingeholt und berechnet. Das vorliegende Angebot enthält zudem schalldämmende Lüftungseinrichtungen (45 Stück + 6 für das DG + Aluschutzgitter für Denkmalschutz). Der Einbau dieser Lüftungseinrichtungen ist auskunftsgemäß nicht mehr zwingend vorgeschrieben, würde aber - soweit erforderlich - im Rahmen des Förderprogramms ebenfalls von der Bahn bezuschußt werden.

Der max. Zuschuss der Bahn beläuft sich nach dem vorliegendem Angebot auf 145.368,38 € bezogen auf den Preisspiegel vom 08.12.2021.

Nach Auskunft der Fachfirma werden Mehrkosten für einen ausschließlichen Einbau von Holzfenstern ebenfalls von der Bahn übernommen, sofern ein entsprechender Einbau eine behördliche denkmalspezifische Auflage ist. Ohne denkmalspezifische Anforderung entfallen entsprechende Mehrkosten jedoch auf den Eigentümer.

Auskunft der DB Netz AG zur Lärmsanierung an Schienenwegen:

Nach Auskunft der DB Netz AG liegt dem Projekt Hamburg-Bergedorf die für vor dem 01.04.1974 erbaute Gebäude geltende „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes“ vom 07.05.2014 zugrunde, auszugsweise dargestellt in Anl. 7.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht (Richtlinie § 1 Ziffer 7). Insbesondere enthält die Richtlinie den Ausschluss der Zuwendungsberechtigung für Eigentümer, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder gegen die eine Zwangsvollstreckung eingeleitet oder betrieben wird (§ 5 Abs. 3).

Die DB Netz AG weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine abschließende Förderzusage für das Bewertungsobjekt bisher nicht erteilt wurde. Auch werden die förderfähigen Mittel nur für einen begrenzten

Zeitraum zur Verfügung gestellt, das Auslaufen des Förderprogramms in Bergedorf wird vorsichtig kalkuliert mit voraussichtlich 2024 angegeben. Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächliche Laufzeit bestünden durch die aktuelle Wirtschaftslage mit deutlich verlängerten Lieferzeiten und teils bis zu 3-fach angestiegenen Preisen.

Würdigung in der Wertermittlung:

Nach der dem Förderprogramm zugrunde liegende Richtlinie entfällt die Zuwendungsfähigkeit eines Eigentümers sofern ein Insolvenzverfahren eingeleitet wurde. Jedoch ist die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet und demnach entsprechend § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4).

Mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung wird der Ersteher neuer Eigentümer der Immobilie. Eine Feststellung zu dessen Zuwendungsfähigkeit kann im Rahmen dieser Wertermittlung jedoch nicht getroffen werden.

Der Zeitpunkt des Eigentumswechsels ist zum aktuellen Wertermittlungsstichtag ebenso wenig vorhersehbar wie der Zeitpunkt der Beendigung des Förderprogramms. Somit ist eine Einschätzung über die Höhe zukünftig möglicherweise verfügbarer Fördermittel ebenso wenig möglich wie die im Zuge einer Lärmschutzsanierung zu berücksichtigenden Auflagen der Denkmalbehörde inkl. der diese verursachenden sowie zwischenzeitlich konjunkturell entstehenden Kostensteigerungen.

Einem in der Wertermittlung zu unterstellenden kaufmännisch vernünftig und wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer kann nicht unterstellt werden, eine evtl. zukünftige Fördersumme unbekannter Höhe in seine Investitionsentscheidung einzubeziehen. Ich verweise auf die Vorschriften des § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu bestimmen ist.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen und Informationen ist zum aktuellen Wertermittlungsstichtag keine Verbindlichkeit zu den Sanierungen der Fenster einschl. einer Kostenübernahme durch Dritte erkennbar. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung hat diese Option somit keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

6. Ertragsverhältnisse

Vermietungszustand: Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend, der Verkehrswert wird für ein frei lieferbares Objekt ermittelt.

Herangezogene Datenquellen: Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren, Mietertrages herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2021³
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2022
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattform immoscout sowie vergleichbare Anbieter
- Marktauswertungen des geoportals für den Zeitraum Januar 2022 bis Dezember 2022 für Wohnraum- und Gewerbemieten
- Internetrecherchen verschiedener Anbieter im Segment der Wohn- und Gewerbeimmobilien

Mietansatz Gewerbe:

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Die Auswertungen des IVD-Nord-Immobilienpreisspiegels 2022 weisen für Nebenkern/Stadtteillagen in Hamburg in 1-b Lagen⁴ Ladenmieten in Höhe von durchschnittlich 17,00 €/m² für ca. 60 m² bzw. 11,50 €/m² für ca. 150 m² große ebenerdige Ladenflächen aus. Die Werte sind damit seit dem Jahr 2017 in der Höhe unverändert mit 16,00 €/m² bzw. 17,00 €/m² für die kleineren Flächen sowie für die größeren Flächen in einer Spanne von 11,00 €/m² bis 12,00 €/m² erhoben.

Angebotsmieten Internetportale

Der Internetanbieter geoportal wertet Angebotsdaten von Immobilien-scout24 nach Postleitzahlgebieten und Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe) quartalsaktuell aus. Bezogen auf alle Angebote (Büro/Praxis, Einzelhandel, Hallen/Produktion, Sonstige) lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 15,80 €/m² im Postleitzahlbezirk 21029 (vgl. Anl. 6) im Vergleich zu 20,15 €/m² im gesamten Gebiet der Hansestadt Hamburg.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich hier um die Auswertung in der Anzahl und Nutzung sehr unterschiedlicher Objekte handelt, zu denen keine objektspezifischen Daten vorliegen.

So liegt für Gastronomieflächen im Jahr 2022 nur ein Angebot mit einer Pacht von 12,35 €/m² bzw. 5.000,00 € vor, so dass auf eine Gesamtfläche von rd. 405 m² geschlossen werden kann.

Angebotsmieten Marktanbieter

Der Angebotspreis in der Lage des Bewertungsobjektes für ein in der Größe zum Quicks vergleichbares Angebot einer Systemgastronomie beträgt lt. telefonischer Auskunft des Anbieters 20,00 €/m² für eine im Hinblick auf die Elektrik sowie den Brand- und Schallschutz neu hergestellte Systemgastronomie (ohne Küche) und liegt damit auskunftsgemäß in der Höhe oberhalb der zu erwartenden Abschlussmiete. Nach Auskunft des Maklers seien Abschlüsse in diesem Segment in einer Spanne von 15,00 €/m² – 20,00 €/m² in Abhängigkeit von der Fläche und der Ausstattung (Küche, sanitäre Anlagen, Inventar) zu erwarten.

Im angrenzenden Hamburger Randgebiet finden sich Angebotspreise unter 15,00 €/m² für Gastronomieflächen von weniger als 150 m² inkl. In-

³ Erhebungstichtag 01.04.2021

⁴ In Großstädten ab 100.000 Einwohnern.

ventar und Küche.

Ich weise nochmals darauf hin, dass die Auswertungen der Internetportale und die Auskünfte regionaler Marktanbieter immer auf Angebotspreisen basieren, Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten liegen ebenso wenig vor wie Informationen zu den Objekten.

Einordnung der Mietansätze für die Gewerbeflächen:

Die Mietansätze sind zum Wertermittlungsstichtag für die in den Wertermittlungsansätzen als fertig hergestellte unterstellte Ausstattung zu schätzen. Diese Ausstattung wird dabei entsprechend der Einordnung zu den NHK2010 in einem überwiegend mittleren Standard unterstellt, vgl. Anl. 5. Ein darüber hinausgehender Ausstattungsstandard obliegt einem Investor und kann – insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes – im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht eingeschätzt und unterstellt werden.

Die Mietansätze für die Gewerbeflächen berücksichtigen neben der unterstellten Modernisierung bzw. des fertig hergestellten Ausstattungsstandards die Lage innerhalb Bergedorfs abseits der hoch frequentierten Fußgängerzone Sachsentor, jedoch noch zentral und in Bahnhofsnähe. Ebenso sind die eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und die fehlenden Kundenparkplätze zu berücksichtigen. Öffentliche Parkplätze sind in der Alten Holstenstr. im Bereich des Bewertungsobjektes nicht und im Reetwerder sehr eingeschränkt vorhanden. Zudem waren nach den Unterlagen der Bauakte in der Vergangenheit mehrfache Nutzerwechsel und Umnutzungen zu verzeichnen.

Mietansätze Gastronomie (Quicks und Café)

Für die ehemaligen Gastronomieflächen wird eine Herstellung der Räume in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard im Hinblick auf eine entsprechende gastronomische Nachfolgenutzung unterstellt. Für das Café wird zudem die ordnungsgemäße Herstellung entsprechend der behördlichen Auflagen unterstellt.

Für die Gewerbefläche Quicks halte ich aufgrund der Größe und der Ausrichtung zur Alten Hortensienstraße ohne Parkmöglichkeiten einen Mietansatz von rd. 15,00 €/m² als sachgerecht an. Für das Café halte ich unter den o.g. Annahmen und zur Berücksichtigung der kleineren Fläche sowie der Ausrichtung zum Reetwerder einen Mietansatz von 17,00 €/m² als sachgerecht an. Ansätze für Küchenausstattungen und Inventar sind hierin jeweils nicht enthalten. Der jeweilige Umfang obliegt einem künftigen Nutzer und kann im Zuge der Wertermittlung nicht sachgerecht abgeschätzt werden.

Mietansatz sonstige Gewerbeflächen (Tattoo-Studio und Reinigung):

Vergleichsmieten für diese Gewerbeflächen liegen nicht vor. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die bisherige Nutzung nicht genehmigt und eine Nachfolgenutzung darüber hinaus nicht bekannt ist. Die Mietansätze für diese Flächen werden nach Innenbesichtigung und unter Zugrundelegung einer fertig hergestellten Innenausstattung überwiegend mittleren Standards mit 16,00 €/m² für die größere Fläche und 18,00 €/m² für die kleinere Gewerbefläche als sachgerecht angehalten.

1470

Mietansatz Wohnungen:Hamburger Mietspiegel für Wohnraum

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 gibt für Wohnung der Baualtersklasse bis 31.12.1918 in normaler Wohnlage⁵ mit Bad und Sammelheizung folgende Spannen an:

- > 41 m² - < 66 m²: 8,50 €/m² – 13,22 €/m², i.M. 10,65 €/m²
> 66 m² - < 91 m²: 8,80 €/m² – 12,68 €/m², i.M. 10,64 €/m²
> 91 m²: 8,21 €/m² – 11,78 €/m², i.M. 9,85 €/m²

Im Vergleich zum Hamburger Mietenspiegel 2019 ist der stärkste Anstieg der Durchschnittsmieten mit rd. 14% bei den kleinen Wohnungen zu verzeichnen. Die Durchschnittsmieten für die Wohnungen bis 91 m² sind im Vergleich zum Mietenspiegel 2019 um rd. 3,7% gestiegen. In der Größenklasse ab 91 m² Wohnfläche ist ein Anstieg von lediglich rd. 1,76% zu verzeichnen.

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 erfasst nur Bestandsmieten für Wohnungen, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse wurde durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Die Auswertungen des IVD-Nord-Immobilienpreisspiegels 2022 weisen für den Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg insgesamt bei mittleren Wohnwert eine Steigerung der Durchschnittsmieten um rd. 10% auf 11,44 €/m² bei mittlerem Wohnwert bzw. um rd. 11% auf 14,51 €/m² bei gutem Wohnwert im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aus. Diese Werte beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Bergedorf bei rd. 11,47 €/m² im 4. Quartal 2022. Die Auswertung basiert rein auf Angebotspreisen und dient lediglich als Orientierungshilfe. Gegenüber dem Vorjahr ist demnach ein 2%-iger Anstieg zu verzeichnen. Der Anstieg im Vergleich zum zurückliegenden Vergleichszeitraum 3. Quartal 2019 beträgt rd. 12%.

Der Internetanbieter geoportal wertet Angebotsdaten von Immobilienscout24 nach Postleitzahlgebieten und Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe) quartalsaktuell aus. Bezogen auf alle Mietangebote für Wohnungen lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 12,85 €/m² im Postleitzahlbezirk 21029 (vgl. Anl. 6) im Vergleich zu 14,69 €/m² im gesamten Gebiet der Hansestadt Hamburg.

Nach der Mietenstudie 2021 der Schüler des Gymnasiums Ohmoor, basierend auf Angebotsmieten der Internetplattform immowelt, lagen die bei Neuvermietungen verlangten Mieten in Bergedorf in einer Spanne von 11,50 €/m² bis 13,00 €/m², im direkt angrenzenden Stadtteil Loh-

⁵ Einordnung des Objektes gem. Wohnlagenverzeichnis Hamburg, 2021

brücke zwischen 10,00 €/m² und 11,50 €/m².

Bei den Auswertungen der Internetportale handelt es sich immer um Angebotspreise, Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen statt. Diese Angaben dienen daher lediglich als Orientierungshilfe.

Einordnung der Mietansätze für die Wohnetagen:

Die Mietansätze sind zum Wertermittlungsstichtag für die in den Wertermittlungsansätzen als fertig hergestellte unterstellte Ausstattung zu schätzen. Diese Ausstattung wird dabei entsprechend der Einordnung zu den NHK2010 in einem überwiegend mittleren Standard unterstellt, vgl. Anl. 5. Ein darüber hinausgehender Ausstattungsstandard obliegt einem Investor und kann – insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes – im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht eingeschätzt und unterstellt werden.

Die Mietansätze für die Wohnungen berücksichtigen neben der unterstellten Instandsetzung/Modernisierung die fehlenden Balkone, den fehlenden Fahrstuhl und die zentrale, jedoch teils geräuschbelastete Lage.

Einordnung der 1. Wohnetage

Für die Wohnungen über 91 m² halte ich aufgrund der unruhigeren Lage oberhalb der Gewerbeeinheiten einen Mietansatz von rd. 12,50 €/m² für sachgerecht an. Für die kleineren Wohnungen mit einer Fläche von unter 90 m² halte ich aufgrund der üblicherweise höheren Nachfrage einen höheren Mietansatz von 14,00 €/m² für sachgerecht an.

Einordnung der 2. und 3. Wohnetage:

In den vergleichsweise ruhigeren Lagen der 2. und 3. Wohnetage halte ich rd. 13,00 €/m² für die Wohnungen über 91 m² bzw. 12,00 €/m² für die Wohnungen über 120 m² als sachgerecht an.

Einordnung des Dachgeschosses:

Für die großen Wohnungen im Dachgeschoss halte ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 12,00 €/m², für die kleinere Wohnung von rd. 12,50 €/m² als sachgerecht an.

Hinweis zu den Mietansätzen in der Wertermittlung:

Bei den o.g. geschätzten Ansätzen für Wohn- und Gewerbemieten handelt es sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Sie ist auch nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung der Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Hinweis zur Modellkonformität

Das Gutachten wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021 – erstattet, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Grundlagen der Wertermittlung wurden teils vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 ermittelt, so dass aus Gründen der Modellkonformität i.S. § 10 ImmoWertV im Folgenden auch die bisherige Fassung der ImmoWertV 2010 zu berücksichtigen ist.

Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Objektes:

Unterstellt wird im Folgenden die unverzügliche umfängliche Instandsetzung und Modernisierung des Bewertungsobjektes entsprechend der denkmalgerechten Nutzung, hier Gewerbe- und Wohnnutzung, primär als Renditeobjekt.

7.1.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes an-

zupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung steht.

Anhand der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Formeln zur Ermittlung eines Gebädefaktors (m^2 -Preises) können hilfsweise indirekte Vergleichswerte ermittelt werden. Grundlage dieser Formeln sind Verkäufe innerhalb der Hansestadt Hamburg (ohne Neuwerk) von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil und ohne Denkmalstatus sowie von Büro- und Geschäftshäusern. Diese Auswertungen werden daher nur zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

7.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Mehrfamilienhaus trifft dies zu, vgl. [3]⁶.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Der Marktwert für das Bewertungsobjekt wird im Folgenden vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Dies ist begründet in

- der Objektart Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Teilnutzung als typisches Renditeobjekt
- der für Renditeobjekte anzuwendenden plausibelsten Wertermittlungsmethode mit einem im Vergleich zu anderen Wertermittlungsverfahren aussagefähigeren Ergebnis
- der wirtschaftlichen Betrachtungsweise
- der für die Bewertung aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht vorliegenden Auswertungen für die Objektarten Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung und Büro-/Geschäftshäuser

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für

⁶ a.a.O., S. 569 f.

ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

7.1.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu, da es sich um ein typisches Renditeobjekt handelt. **Das Sachwertverfahren wird als zusätzliches Verfahren gewählt, da**

- die Anwendung eines zweiten Verfahrens grundsätzlich für die Ergebnisstützung unverzichtbar ist und
- aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht Auswertungen sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung als auch für die Objektart Büro-/Geschäftshäuser vorliegen
- weitere für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie die NHK 2010 für die Objektart Mehrfamilienhaus/Gebäude mit Mischnutzung vorliegen

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

7.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Diese werden entsprechend den zum Wertermittlungstichtag geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 86 (vgl. Gutachten vom 21.12.2018, Kap. 4.3.2) für unterschiedliche Teilnutzungen entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Baudenkmals herangezogen. Gem. BW-RL Abschnitt 6 (5) stelle ich die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der vom GAA veröffentlichten Bodenrichtwerte. Das Bewertungsobjekt weist eine gemischte Nutzung mit Gewerbe- und Wohnflächen auf. Die Bodenrichtwerte werden jedoch grundsätzlich für eine Nutzungsart erhoben, sodass der nutzungstypische Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück aufgrund der unterschiedlichen Teilnutzungen als gemischter Bodenrichtwert zu ermitteln ist. Im folgenden wird der Bodenwert daher abgeleitet aus dem Bodenrichtwert für Geschäftshäuser⁷ und dem Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser.

Zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 betragen die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand baureifes Land⁸, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz:

Nutzungsart	Lage	BRW-Nr.	WGFZ Richtwert	Betrag (€/m ²)
Geschäftshaus (GH)	Reetwerder	01339430	0,50	420,00
Geschäftshaus (GH)	Alte Holstenstr.	01339428	0,50	420,00
Mehrfamilienhaus	Alte Holstenstr.	01239428	1,90	2.502,44
Mehrfamilienhaus	Reetwerder	01239430	1,90	2.502,44

⁷ Die Bodenrichtwerte für Geschäftshäuser beziehen sich nur auf den Anteil der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.

⁸ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Anpassungen des Bewertungsgrundstücks an den Bodenrichtwert:1. Lage

Die dem Eckgrundstück Alte Holstenstraße 57/Reetwerder 1-3 zugeordneten Bodenrichtwerte sind mit gleichem Wertniveau lt. Bodenrichtwertkarte der Lage Alte Holstenstr. 57 zugeordnet. Eine Anpassung an die Lage ist somit nicht erforderlich.

2. Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Neben der Lage beeinflusst die bauliche Ausnutzung den Bodenwert des Grundstücks. Als Maß für die bauliche Ausnutzung gilt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt. In § 16 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist verbindlich geregelt, wie die WGFZ zu berechnen ist, § 20 BauNVO findet keine Anwendung. Zur Ermittlung der WGFZ sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen, ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz.

Eine GFZ-Berechnung liegt nicht vor. Die Bodenwertermittlung wird für die realisierte Ausnutzung des Grundstücks mit einer aus den Vermaßen der vorliegenden Bauzeichnungen sowie einer überschlägigen Messung der Grundfläche des Baukörpers aus den vorhandenen Karten (Flurkarte, Bodenrichtwertkarte) als sachgerecht ermittelten WGFZ durchgeführt. Diese wurde überschlägig wie folgt ermittelt:

Geschoss	WGF	Unterstellte Nutzung
Kellergeschoss	ohne Anteil	Abstellräume/Fluchtweg
Erdgeschoss	522 m ²	Gewerbliche Nutzung
1. bis 3. Obergeschoss	1.566 m ²	Wohnnutzung
Dachgeschoss (Ansatz 75%), rd.	392 m ²	Wohnnutzung (unterstellt)
Summe	2.480 m²	
Wertrelevante GFZ (WGFZ), rd.:	2.480 m ²	
÷ Grundstücksgröße:	564 m ²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	4,40	

Der Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flurstück 219 ist somit eine WGFZ von rd. 4,40 zugrunde zu legen und wird in dieser Wertermittlung als sachgerecht angenommen. Die auf die realisierte WGFZ angepassten Bodenrichtwerte betragen nach den Auswertungen des GAA:

Nutzungsart	WGFZ	angepasster Betrag
Geschäftshaus (GH)	4,40	3.696,00 €/m ²
Mehrfamilienhaus	4,40	5.110,12 €/m ²

3. Anpassung an die Nutzung:

Für die Gewerbe- und Wohnnutzung sind die jeweiligen nutzungsspezifischen Bodenrichtwerte heranzuziehen und mittels nutzungsspezifischer Umrechnungskoeffizienten auf das Maß der baulichen Nutzung umzurechnen. Die einzelnen Bodenrichtwerte sind dann im Verhältnis des Anteils der jeweiligen Geschossfläche an der Gesamtfläche zu gewichten. Die Anteile der jeweiligen Teilnutzungen an der ermittelten wertrelevanten Geschossfläche (WGF) wurden prozentual wie folgt ermittelt:

<u>Anteile der Teilnutzungen an der WGF:</u>		
Ermitteltes Maß der baulichen Nutzung WGF:	2.480 m ²	
Anteil Gewerbe EG	522 m ² , somit rd. 21 %	
Anteil Wohnnutzung 1.-3. Etage	1.566 m ² , somit rd. 63 %	
Anteil unterstellte Wohnnutzung DG	392 m ² , somit rd. 16 %	

3. Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 24.01.2023 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2022 ab, aktuelle Bodenrichtwerte werden vom GAA Hamburg zum 01.01.2023 ausgewertet und sind lt. Nachfrage zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht bekannt.

Die vom GAA veröffentlichten Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke weist für die Zeit seit der Erhebung zum 31.12.2019 eine Preissteigerung der Bodenrichtwerte von rd. 16% jährlich bezogen auf das Hamburger Mittel aus. Aufgrund der Preissteigerungen der vergangenen Jahre ist daher über diesen Erhebungszeitpunkt hinaus von einem Preisanstieg auszugehen. Die sich seit dem Jahr 2022 stark verändernde Welt- und Konjunkturlage mit deutlicher Steigerung der Zinsen gegenüber weiterhin steigenden Mieten, ebenso wie steigende Energie- und Materialkosten führt jedoch zu Preisrückgängen, die sich auch auf die Bodenwerte auswirken. Während diese im Einfamilienhaussektor z.T. bereits deutlich erkennbar sind wirkt sich der Bodenwert im Nutzungsbereich Mehrfamilienhäuser weniger aus. Zum Wertermittlungsstichtag liegen noch keine aktuellen Auswertungen hierzu vor, so dass entsprechende Unsicherheiten bestehen. Für diese Wertermittlung unterstelle ich, dass sich die für den Beginn des Jahres 2022 zu erwartenden Zuwächse im Verlauf des 2. Halbjahres kompensiert haben und halte den zum letzten Erhebungsstichtag 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum aktuellen Wertermittlungsstichtag in der Höhe als sachgerecht an.

Der Bodenrichtwert für Geschäftshäuser ist seit der Erhebung zum 31.12.2018 auch zum Erhebungsstichtag 01.01.2022 in der Höhe unverändert geblieben und wird aufgrund fehlender Marktdaten entsprechend der obigen Erläuterungen ebenfalls in der o.g. Höhe angehalten.

Nutzungsart	WGfZ-angepasst	Erhöhung rd.	Betrag
Geschäftshaus (GH)	3.696,00 €/m ²	0,00 €/m ²	3.696,00 €/m ²
Mehrfamilienhaus	5.110,12 €/m ²	0,00 €/m ²	5.110,12 €/m ²

Ermittlung Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert wird als Bodenmischwert für das Bewertungsgrundstück ermittelt. Der Gesamtbodenwert errechnet sich nach den obigen Erläuterungen wie folgt:

Nutzungsart	Anteil an WGF	Anteil rd.	Anteil an WGfZ	Richtwert angepasst	Anteilige Grundstücksfläche	Anteiliger Bodenwert
Gewerbe	522 m ²	21 %	0,92	3.696,00 €/m ²	118,44 m ²	437.754,24 €
Wohnen	1.958 m ²	79 %	3,48	5.110,12 €/m ²	445,56 m ²	2.276.865,07 €
Summe	2.480 m ²		4,40		564,00 m ²	2.714.619,31 €
						rd. 2.715.000,00 €

Zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten und Rundungsdifferenzen geht der Bodenwert mit rd. 2.715.000,00 € (rd. 4.814,00 €/m²) in diese Wertermittlung ein.

7.3 Ertragswertverfahren**7.3.1 Ertragswertberechnung**

Mieteinheit	Lage	Wohn-/Nutzfläche	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
			Je m ²	Monatlich	Jährlich
Gewerbe Quicks	EG	263,00	15,00	3.945,00	47.340,00
Gewerbe Café	EG	119,00	17,00	2.023,00	24.276,00
Gewerbe Tattoo	EG	160,00	16,00	2.560,00	30.720,00
Gewerbe Reinigung	EG	86,00	18,00	1.548,00	18.576,00
Wohnung 1	1. OG links	72,00	14,00	1.008,00	12.096,00
Wohnung 2	1. OG Mitte	110,00	12,50	1.375,00	16.500,00
Wohnung 3	1. OG links	56,00	14,00	784,00	9.408,00
Wohnung 4	1. OG rechts	106,00	12,50	1.325,00	15.900,00
Wohnung 5	2. OG links	128,00	12,00	1.536,00	18.432,00
Wohnung 6	2. OG Mitte	110,00	13,00	1.430,00	17.160,00
Wohnung 7	2. OG rechts	106,00	13,00	1.378,00	16.536,00
Wohnung 8	3. OG links	128,00	12,00	1.536,00	18.432,00
Wohnung 9	3. OG Mitte	110,00	13,00	1.430,00	17.160,00
Wohnung 10	3. OG rechts	106,00	13,00	1.378,00	16.536,00
Wohnung 11	DG links	117,00	12,00	1.404,00	16.848,00
Wohnung 12	DG Mitte	125,00	12,00	1.500,00	18.000,00
Wohnung 13	DG rechts	84,00	12,50	1.050,00	12.600,00
		1.986,00		27.210,00	326.520,00

Jährliche (Nettokalt-) Miete					326.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				-	65.304,00 €
20% der jährlichen Nettokaltmiete:					
Jährlicher Reinertrag				=	261.216,00 €
Reinertragsanteil des Bodens				-	54.300,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:	2,00%	von	2.715.000,00 €		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen				=	206.916,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x	27,355
p =	2,00%	Liegenschaftszinssatz			
n =	40 Jahre	Restnutzungsdauer			
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen				=	5.660.286,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+	2.715.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert				=	8.375.286,34 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-2.400.000,00 €
Werteinfluss Baumängel/-schäden, Risikoabschläge			-2.400.000,00 €		
Ertragswert des Grundstücks				=	5.975.286,34 €
				rd.	5.975.000,00 €

7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wird für dieses Ergänzungsgutachten entsprechend den aus den vorliegenden Unterlagen ermittelten ertragsrelevanten Flächen des Gebäudes zugrunde gelegt, vgl. Gutachten vom 21.12.2018 nebst Gutachtenergänzung vom 20.12.2019. Kellerflächen, die Fläche des Technikraums und die Fläche des nicht genehmigten Wohnraums im Anbau sind nicht enthalten. Die Wohnfläche orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Als Rohrertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (i.S. von nachhaltig, d.h. eine langfristige Entwicklung berücksichtigende) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und wird für die Gewerbeflächen ohne die gesetzliche USt angehalten. Sie wird auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels sowie – soweit vorliegend – von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Objekten bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen (Internet) über Angebotsmieten auf der Grundlage der vorhandenen Datenquellen als mittelfristiger Durchschnittswert bezogen auf den Wertermittlungstichtag abgeleitet. Auswertungen zu Angebotsmieten sind beispielhaft in der Anl. 6 dargestellt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere des Gebäudes laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten sind ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden dem Grundsatz der Modellkonformität entsprechend in demselben Modell abgeleitet, das der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (GAA Hamburg) zugrunde liegt. Die Modellansätze sind in der Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zum Stand 01. Januar 2021 veröffentlicht und wurden gem. Anl. 3 Pkt. III für die Verwaltungskosten auf 412,00 € sowie die Instandhaltungskosten auf 13,50 €/m² auf den Wertermittlungstichtag fortgeschrieben.

Die Bewirtschaftungskosten werden aufgrund der Instandhaltungspflichten des Denkmalobjektes erhöht. Der Ansatz wird in Anlehnung an die Beleihungswertermittlung mit einem Anteil von 08%-1,5% der regional üblichen Normalherstellungskosten des Sachwertverfahrens empfohlen. Bezogen auf die regionalen NHK ohne Anpassungsfaktor (846,00 €/m²) halte ich für das gemischt genutzt Bewertungsobjekt einen im oberen Bereich der Spanne liegenden Ansatz für sachgerecht und halte in freier sachverständiger Schätzung einen Instandhaltungskostenanteil von rd. 25,00 €/m² als sachgerecht an.

Der Anteil der Verwaltungskosten wird in freier sachverständiger Schätzung um einen Anteil von rd. 2% auf 400,00 € pro Einheit reduziert, da abweichend zu dem Modellansatz keine Eigentümerverwaltung besteht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angehalten:

	Ansatz	Faktor	Summe
Verwaltungskosten	400,00 €	17 Einheiten	6.800,00 €
Instandhaltung	25,00 €/m ²	1.986,00 m ²	49.650,00 €
Mietausfallwagnis Wohnungen	2%	vom antlg. Rohertrag	4.112,16 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4%	vom antlg. Rohertrag	4.836,48 €
			65.398,64 €

Der so ermittelte Jahresbetrag entspricht rd. 20% des Rohertrages und wird in der Höhe als sachgerecht angehalten.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag.

Da vom GAA Hamburg weder für die Objektart Wohn- und Geschäftshaus noch für Denkmalobjekte Liegenschaftszinssätze vorliegen erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf der Grundlage folgender verfügbarer Datenquellen:

- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, S. 139
- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Büro- und Geschäftshäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022, S. 152

Die im Modell des GAA Hamburg ermittelten Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Lagen und Baualterklassen liegen bei rd. 1,49 für Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Nutzung bzw. bei rd. 2,09 für reine Büro- und Geschäftshäuser. Daraus wird zunächst der Liegenschaftszinssatz in nutzungsentsprechend höherer Gewichtung der Wohnnutzung des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet:

Wert lt. GAA, MHF ohne gewerblichen Anteil	=	1,49	Anteil rd. 79%	rd. 1,18
Wert lt. GAA, Büro- und Geschäftshaus	=	2,09	Anteil rd. 21%	rd. 0,44
Summe				rd. 1,62

Die Auswertungen des GAA basieren auf Verkäufen aus der Hochpreisphase der Vergangenheit, aktualisiert zum Januar 2022. Zum Wertermittlungstichtag ist die sich u.a. durch das steigende Zinsniveau verschlechternde Marktlage zu würdigen. Objektspezifische oder allgemeine Anpassungsfaktoren liegen hierzu (noch) nicht vor, so dass ein Risikoabschlag nur geschätzt werden kann. Ich halte in freier sachverständiger Schätzung einen Liegenschaftszinssatz von 2,00 als sachgerecht an.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Der unterstellte Modernisierungsgrad wird wie folgt berücksichtigt:

1181

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Pkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände ⁹	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl		15

Diese Wertermittlung erfolgt im Bewertungsmodell des GAA Hamburg. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 10 ImmoWertV) beträgt die nach dem Ertragswertmodell des GAA in nutzungsentsprechend höherer Gewichtung der Wohnnutzung abgeleitete RND:

RND GAA, MHF ohne gewerblichen Anteil, aufgrund von Modernisierungen mind.	=	30 Jahre	Anteil rd. 79%	23,70 Jahre
GND GAA, Büro- und Geschäftshaus, mind.	=	25 Jahre	Anteil rd. 21%	5,25 Jahre
Summe				28,95 Jahre
Rd.				29 Jahre

Aufgrund der o.g. unterstellten Modernisierungsintensität halte ich den Ansatz einer längeren RND für sachgerecht. Es wird daher zur Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Anlage 4 zur SW-RL (NHK 2010) herangezogen. Die in diesem Modellansatz ermittelte RND errechnet sich mit rd. 49 Jahren für ein Wohngebäude ohne gewerblichen Anteil für die unterstellte überwiegende Modernisierung. Der Modellansatz ist für den Einzelfall sachverständig zu würdigen. Neben dem durch den Ansatz der gewichteten GND bereits berücksichtigten teilgewerblichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass eine wirtschaftlich orientierte Betrachtung im Vordergrund steht und im Vergleich zu einem Objekt ohne Denkmalschutz von der Denkmalbehörde häufiger und vor Ablauf der RND Sanierungen gefordert werden können. Ich schätze insgesamt eine RND von rd. 40 Jahren als sachgerecht ein.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören u.a. auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

⁹ Der Ansatz berücksichtigt eine ggf. (in Teilbereichen) herzustellende innenliegende Wärmedämmung.

Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Wertbeeinträchtigungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturen, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.¹⁰

Die Wertminderung in Folge von erforderlichen baulichen Investitionen wird u.a. auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der mit wirtschaftlichem Aufwand behebbaren Schäden, Mängel etc. erforderlich sind bzw. unter Betrachtung des Kosten-/Nutzen- bzw. Wirtschaftlichkeitsaspektes wird eine pauschale Wertminderung bemessen. Die Sachverständige darf im Ortstermin nur zerstörungsfreie Untersuchungen durchführen und kann die nötigen Aufwendungen somit nur aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme schätzen. Dementsprechend kann die Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung durch pauschale Ansätze erfolgen. Zu den Unterhaltungsbesonderheiten verweise ich auf die Ausführungen in Kap. 5.4.

¹⁰ Vgl. [3], a.a.O., S. 605 ff.

1483

7.4 Sachwertverfahren**7.4.1 Sachwertberechnung**

Objekt		Wohn-/ Geschäftshaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts		Anteilige Flächen
Berechnungsbasis		
BGF reduziert in m ² , rd.		3.450
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)		
im Basisjahr 2010	BPI 100,0	NHK 1.269,00 €
am Wertermittlungsstichtag	171,8	2.180,14 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normgebäude		= 7.521.489,90 €
Zu- und Abschläge		
-besondere Bauteile		+ 0,00 €
besondere Einrichtungen		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)		= 7.521.489,90 €
Alterswertminderung	Linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	76 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	
prozentuale Alterswertminderung	47,37 %	
absoluter Betrag		- 3.562.811,01 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude		= 3.958.678,89 €
Objektsachwert insgesamt		= 3.958.678,89 €

Sachwert der Außenanlagen	1,0% pauschal	+	39.586,79 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		=	3.998.265,68 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	2.715.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		=	6.713.265,68 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	7.720.255,54 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-2.400.000,00 €
Werteinfluss Baumängel/-schäden, Risikoabschläge	-2.400.000,00 €		
(Marktangepasster) Sachwert des Grundstücks		=	5.320.255,54 €
		rd.	<u>5.320.000,00 €</u>

7.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die Gebäudefläche BGF. Diese wurde überschlägig aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Für das überhohe Erdgeschoss wurde ein pauschaler Zuschlag angehalten. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem zugrundeliegenden Ausstattungsstandard angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Band II, Abschnitt 3.01.1 und Anl. 1 zur SW-RL für die Nutzungsgruppe Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung der Ausstattungsstandardstufe 3 entnommen und enthält modellkonform einen Zuschlag für die von einem durchschnittlichen Normgebäude abweichende Gebäudeart.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp: < 20 Wohneinheiten
unterstellte Standardstufe: lt. Tabelle

Standardstufe	Tabellierte NHK €/m ² BGF	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	670,00	10%	67,00 €/m ² BGF
3	765,00	90%	688,50 €/m ² BGF
			755,50 €/m ² BGF
Zuschlag Mischnutzung, Wohnen 75%		1,12	846,16 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,00	846,16 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			rd. 846,00 €/m ² BGF
Erhöhung für Denkmalschutz	pauschal	1,50	1.269,00 €/m ² BGF

Die Baukosten für Denkmalschutzobjekte liegen üblicherweise deutlich über denen vergleichbarer Objekte ohne Denkmalschutz, dies kann 50% - 100% ausmachen. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung der Anpassung der NHK über den Baupreisindex wird ein pauschal geschätzter Zuschlag von 50% als sachgerecht angehalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 (Stand November 2022) entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder

nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Wohnhaus). Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV ist für die Objektarten Wohnhaus mit Mischnutzung und Mehrfamilienhäuser ein Modellansatz von 80 Jahren, für Büro- und Geschäftshäuser von 60 Jahren zugrunde zu legen. Diese Wertermittlung erfolgt im Bewertungsmodell des GAA Hamburg. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 10 ImmoWertV) wird die GND wie im Ertragswertmodell angewendet wie folgt in nutzungsentsprechend höherer Gewichtung der Wohnnutzung abgeleitet:

GND GAA, MHF ohne gewerblichen Anteil	=	80 Jahre	Anteil rd. 79%	63,20 Jahre
GND GAA, Büro- und Geschäftshaus	=	60 Jahre	Anteil rd. 21%	12,60 Jahre
Summe				75,80 Jahre
Ansatz in der Wertermittlung, rd.				76 Jahre

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Die Außenanlagen sind aufgrund der bebauten Grundstücksfläche und der Blockrandbebauung gering. Ich halte einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 1% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2022 Formeln zur Berechnung des Gebäudefaktors (Preis/m²) für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne gewerbliche Nutzung und ohne Denkmalschutz veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Lage, das Alter, die Baualtersklasse, die Wohnungszahl, die Miethöhe und die Ausstattung in Bezug auf einen Fahrstuhl auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Ebenso ist eine Formel zur Berechnung des Gebäudefaktors von Büro- und Geschäftshäusern veröffentlicht. Hierin werden ausgehend von einem Modell-Ausgangswert die Einflüsse der Lage und der Miethöhe für Läden basierend auf den Bodenrichtwerten zum 01.01.2015 berücksichtigt. Der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelte und nutzungsentsprechend gewichtete Gebäudefaktor liegt rd. 25% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Diese Berechnung gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden. Die Berechnung dient der

Plausibilitätsüberprüfung, da ein objektspezifischer Sachwertfaktor mangels vorliegender Auswertungen lediglich geschätzt werden kann.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der in der Wertermittlung unterstellten guten Objekteigenschaften als unproblematisch eingeschätzt. Für die Nutzungseinheiten Wohnen und Gewerbe werden wirtschaftliche Nachfolgenutzungen und ein modernisierter, überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Auswertungen zur Lage am regionalen Immobilienmarkt – insbesondere zu den Auswirkungen des Weltgeschehens seit dem Frühjahr 2022 – liegen jedoch noch nicht vor. Nach den vorliegenden Informationen von Marktanbietern im Bereich Renditeobjekte wird die Nachfrage als gedämpft, jedoch positiv optimistisch eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt weist durch die gemischte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung ein vergleichsweise höheres Risiko als vergleichbare Mehrfamilienhausgrundstücke mit reiner Wohnnutzung auf. Für den zu betrachtenden Teilmarkt ist der Interessentenkreis eingeschränkt, jedoch wird die Marktgängigkeit für Investoren im Hinblick auf die durch den Denkmalschutz ggf. bestehenden Vermögensvorteile als durchaus gegeben eingeschätzt.

Der Sachwertfaktor wird im Vergleich zu dem o.g. Gebäudefaktor eines denkmalfreien Objekts reiner Wohnnutzung daher insgesamt vorsichtiger mit rd. 1,15 geschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

7.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**7.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

Bei Objekten dieser Art orientiert sich der Verkehrswert nach den herrschenden Marktgepflogenheiten an den marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Ertragswertverfahren ist daher Grundlage für die Bemessung des Verkehrswertes. Das Sachwertverfahren wurde zusätzlich herangezogen, da ein zweites Verfahren grundsätzlich für die Ergebnisstützung unverzichtbar ist.

7.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Für das im Grundbuch von Bergedorf Blatt 6157 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg ergeben sich folgende Werte:

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 5.975.000,00 €
---	---------------------------

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Sachwert	rd. 5.320.000,00 €
--	---------------------------

Da mehrere Verfahren angewendet wurden ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes (Renditeobjekt) vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert daher das Gewicht 1,00 (1) und dem Sachwert ein geringes Gewicht von 0,40 (2) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird daher dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 (c) * 0,90 (d) = 0,36

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[5.975.000,00 € * 1,00 + 5.320.000,00 € * 0,36] / 1,36 = \text{rd. } 5.801.618,00 €$
unter Beachtung der mathematischen Rundungsregeln somit: 5.800.000,00 €.

7.5.3 Verkehrswert bei freier Lieferung

Für das im Grundbuch von Bergedorf Blatt 6157 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück **Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg** wird der **denkmalgeprägte Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen, bei unterstellt freier Lieferung mit rd.

5.800.000,00 €

zum Wertermittlungsstichtag 24. Januar 2023 geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert beträgt rd. 2.920,00 €/m² Ges.Nfl. des Objektes, im fertig hergestellt unterstellten Zustand rd. 4.200,00 €/m² Ges.Nfl.. Aus den im Modell des GAA Hamburg ermittelten Ertragsfaktoren von rd. 30,00 für Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Nutzung bzw. rd. 15,60 für reine Büro- und Geschäftshäuser errechnet sich ein nutzungstypisch gewichteter Ertragsfaktor von rd. 27,00. Der in dieser Wertermittlung für den als fertig hergestellt unterstellten Zustand errechnete Ertragsfaktor liegt mit rd. 25,65 unter Berücksichtigung der in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Besonderheiten des Objektes und der aktuellen Marktlage plausibel unterhalb dieses Modellwertes. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Verkehrswert liegt somit in einer plausiblen Höhe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert im Hinblick auf den Schadensgrad des Gebäudes und die nicht abschätzbaren Auswirkungen des Denkmalschutzes und der behördlichen Auflagen mit Unsicherheiten behaftet ist und pauschal geschätzte Risikoabschläge enthält. Auch kann über Auswirkungen der sich aktuell abzeichnenden veränderten Marktlage mangels aktueller Auswertungen des Grundstücksmarktes keine verbindliche Feststellung getroffen werden.

Börnsen, 27. März 2023



Heike Simon

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

8. Literaturverzeichnis

8.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2022: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2021).
- [2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2023
- [3] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012 sowie Kleiber, Digital, Stand 2023
- [4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [5] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021
- [6] Wattig, Dipl.-Ing. Günther: Wertermittlung denkmalgeschützter Immobilien – Februar 2021

8.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)

SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

HBauO: Hamburgische Bauordnung

GEG: Gebäudeenergiegesetz

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Aussenaufnahmen, Datum 24.01.2023	54
Anlage 2: Innenaufnahmen Gewerbe, Datum 24.01.2023	55
Anlage 3: Innenaufnahmen Wohnetagen, Datum 24.01.2023	57
Anlage 4: Bauzeichnungen aus der Bauakte	63
Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	71
Anlage 6: Auswertungen zu Angebotsmieten	73
Anlage 7: Auszüge aus der Richtlinie zur Lärmsanierung	77

Anlage 1: Aussenaufnahmen, Datum 24.01.2023

Westansicht



Nordwestansicht



Südostansicht



Fassade rückwärtig



Innenhof



Vordach Innenhof



149

Anlage 2: Innenaufnahmen Gewerbe, Datum 24.01.2023

Café



Quicks



Tattoo-Studio



Tattoo-Studio



Tattoo-Studio



Reinigung - Holzterpe



Reinigung



Reinigung



Reinigung – Treppenansicht KG

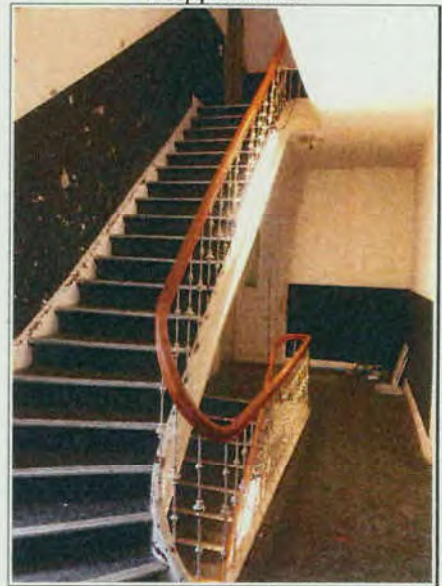


Anlage 3: Innenaufnahmen Wohnetagen, Datum 24.01.2023

Eingangsbereich EG



Treppenhaus



Bsp. Trittstufe



Bsp. 1. OG – WE Erstbesichtigung



1496

Bsp. 1. OG WE Erstbesichtigung



Bsp. 1. OG WE Erstbesichtigung



Bsp. Zimmertür 1. OG



Bsp. 2. OG WE 5



146

Bsp. 2. OG WE 7 Erstbesichtigung



Bsp. 2. OG WE 7 Erstbesichtigung



Bsp. 3. OG WE 9



Bsp.3. OG WE 9



1498

Bsp. Leitungen, 3. OG



3. OG WE 8



3. OG WE 9



Bsp. Heizkörper 3. OG WE 9



3. OG WE 9 – Leckage entfernt



DG



DG, Bereich der entfernten Leckage



DG – WE A



KG



KG Heizung und Brenner



Korrosion Stahlträger

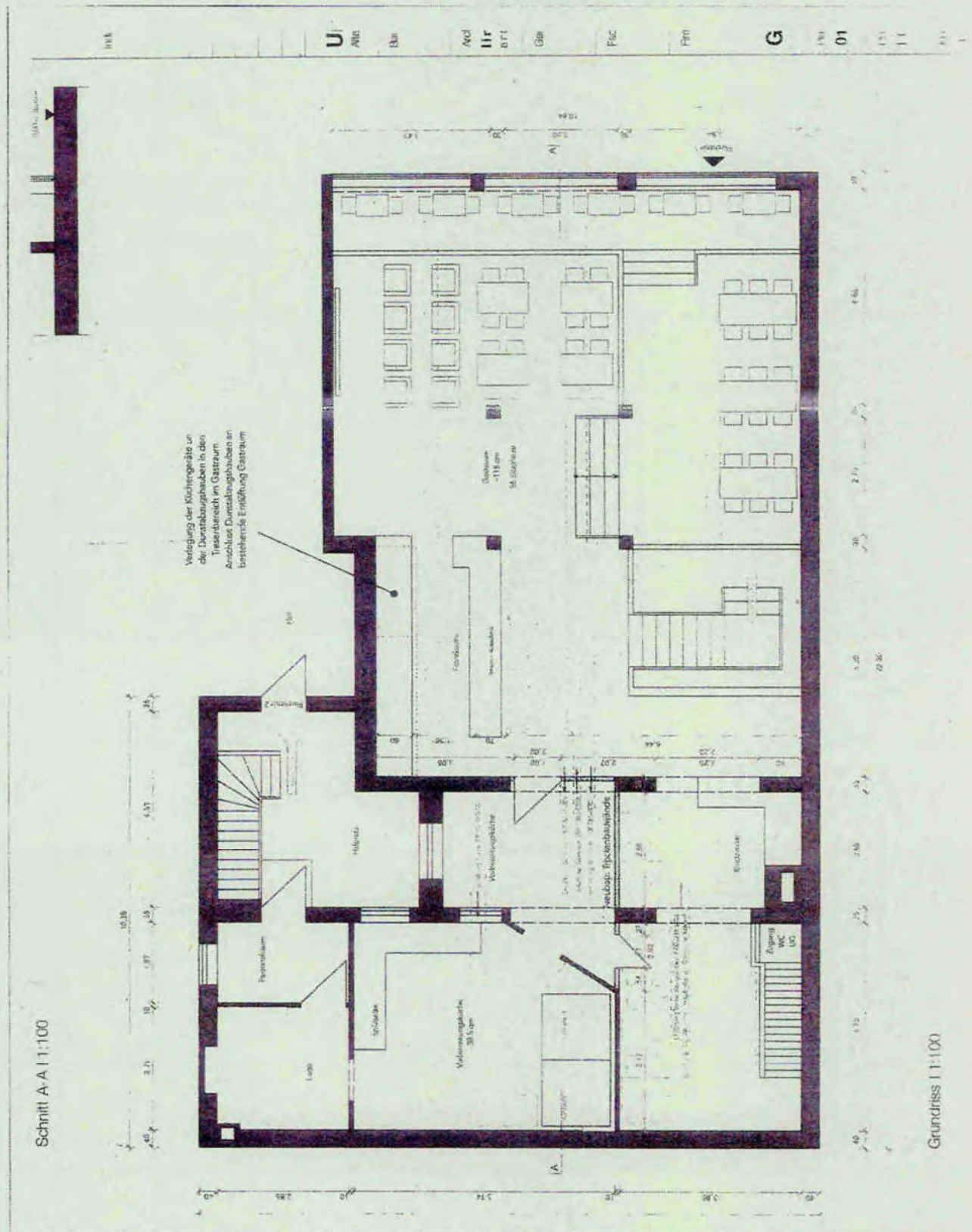


Korrosion Stahlträger

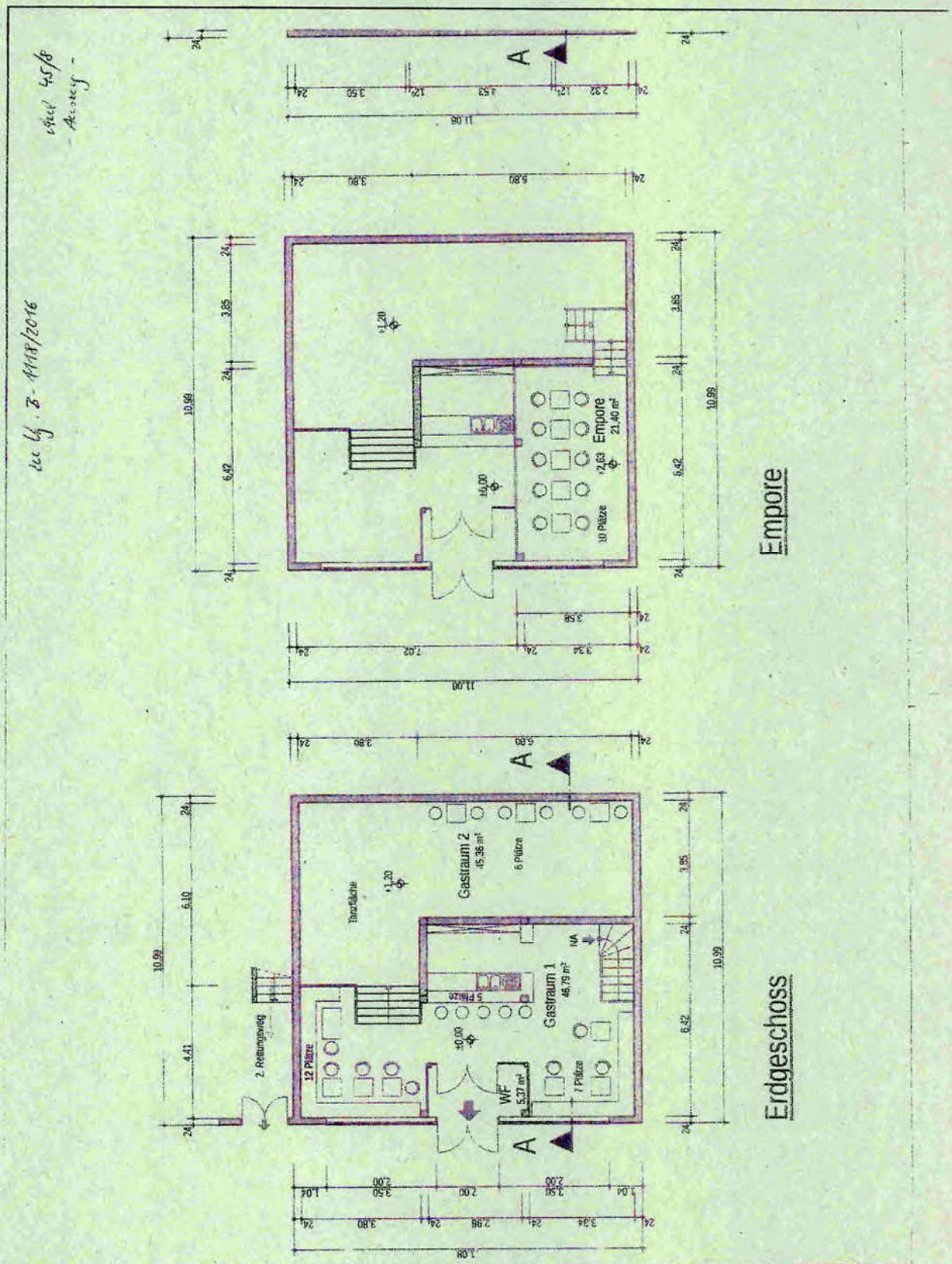


Anlage 4: Bauzeichnungen aus der Bauakte

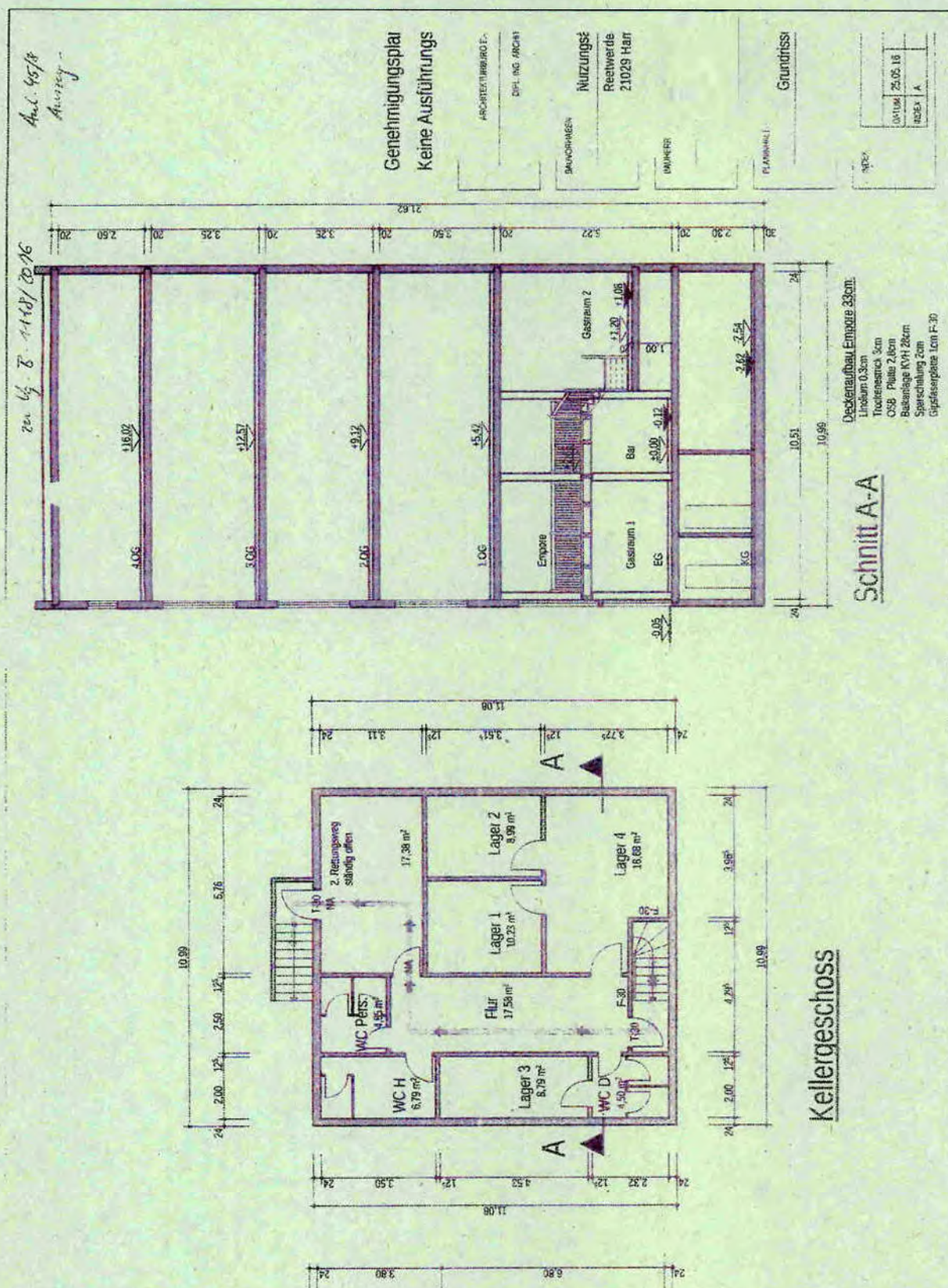
Grundriss Quicks (Anlage zur Baugenehmigung Umbau der Küche)



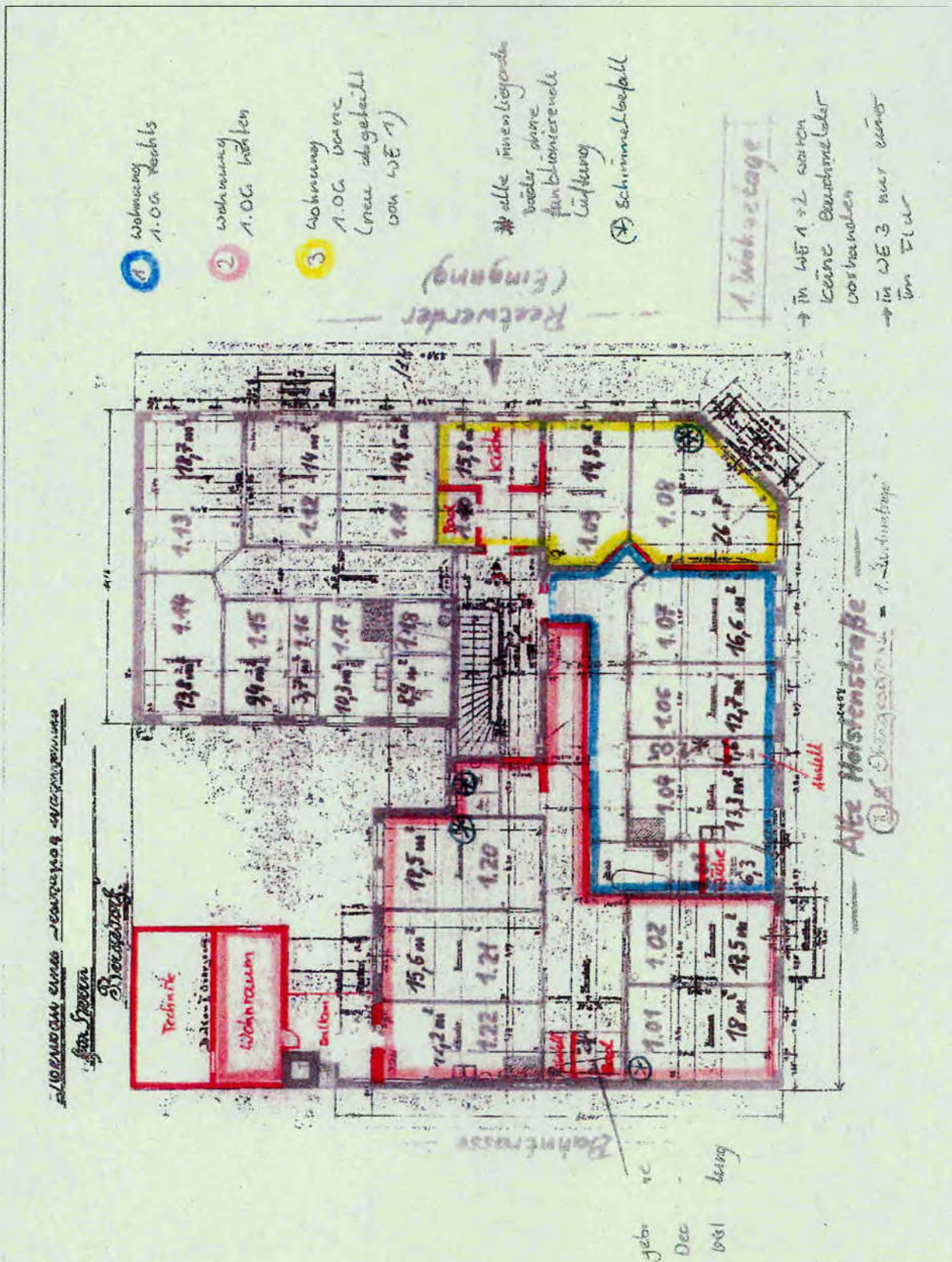
Café Metropol, Anlage zur Genehmigungsplanung 2016
Erdgeschoss und Empore



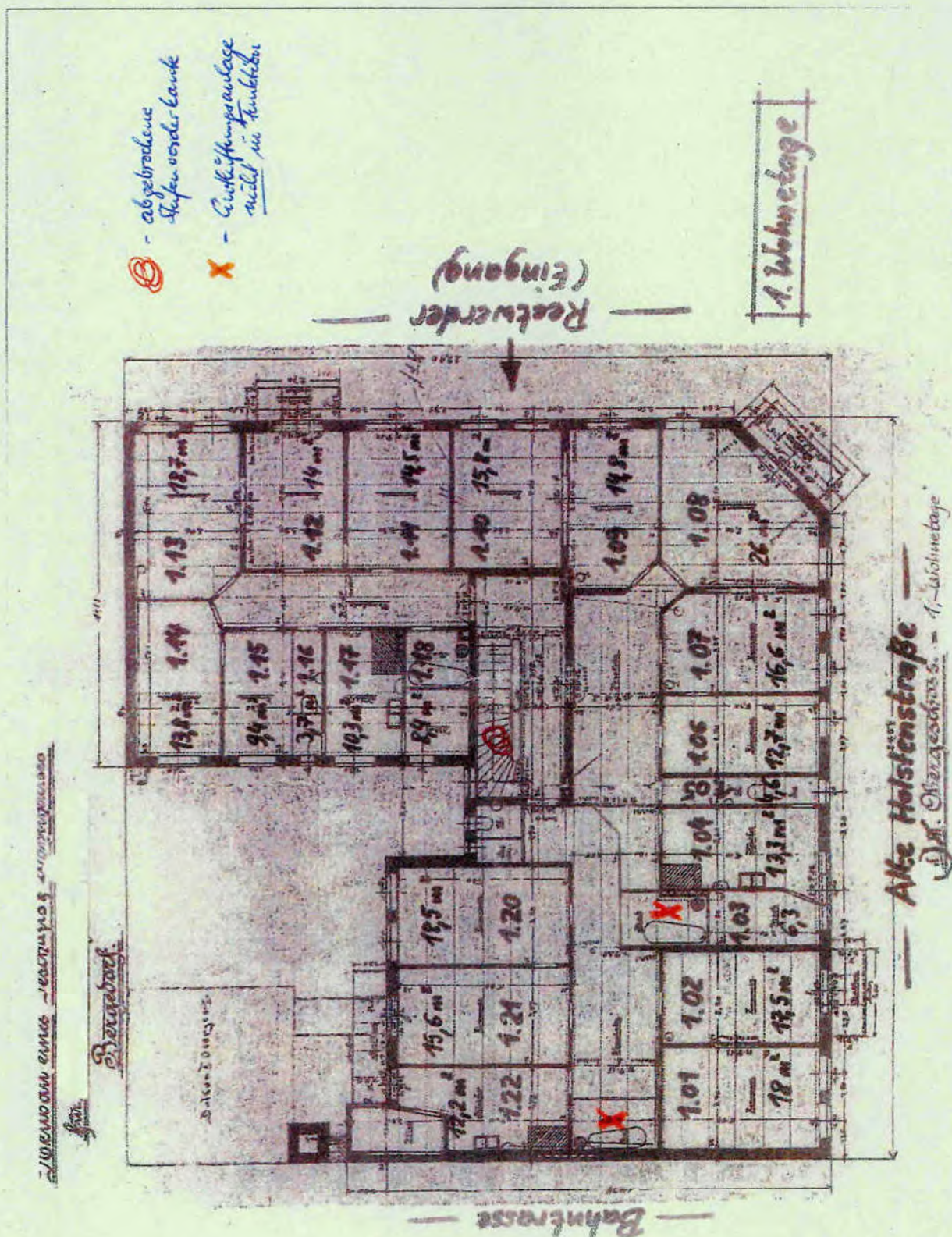
Kellergeschoss und Schnitt



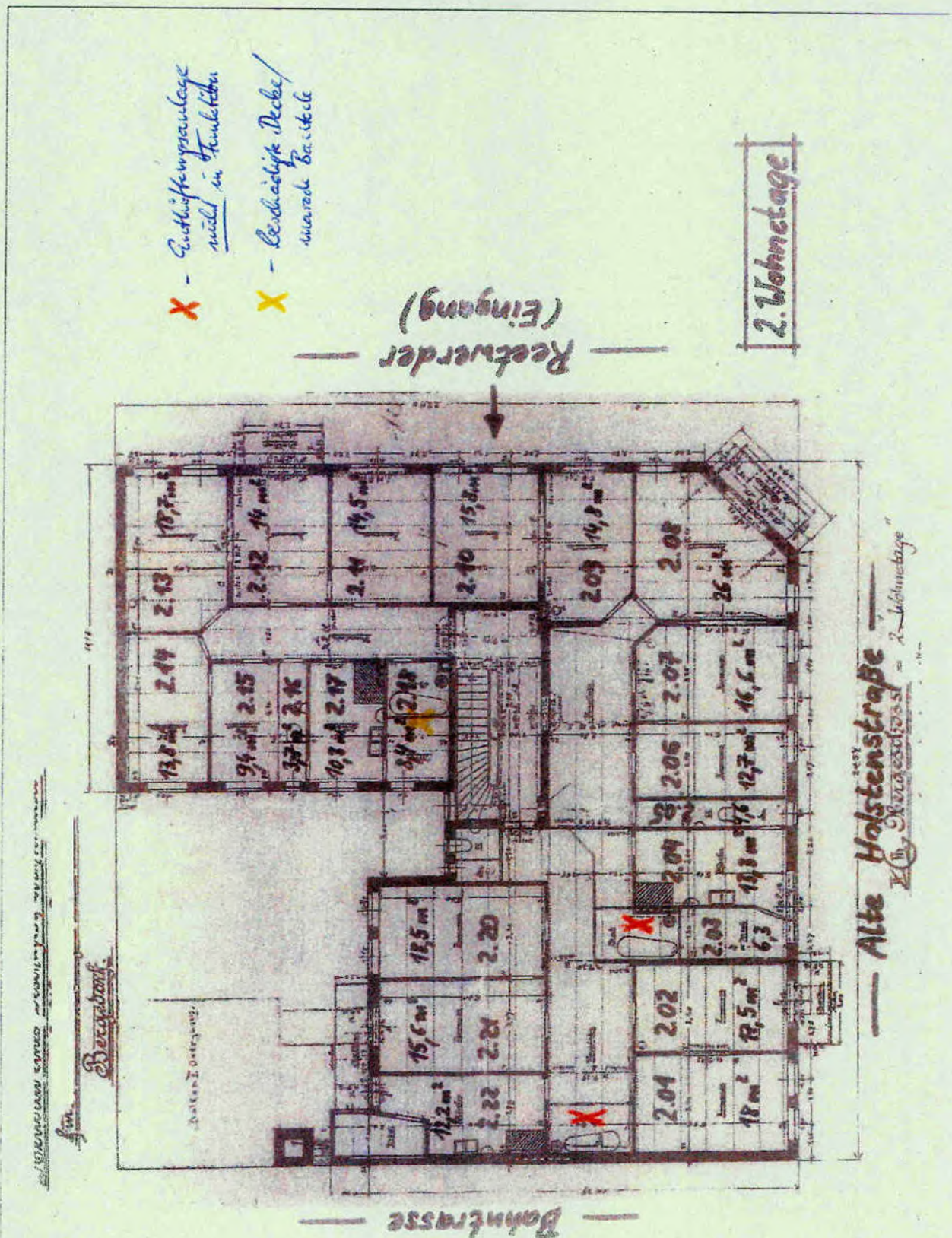
Grundriss 1. Wohnetage



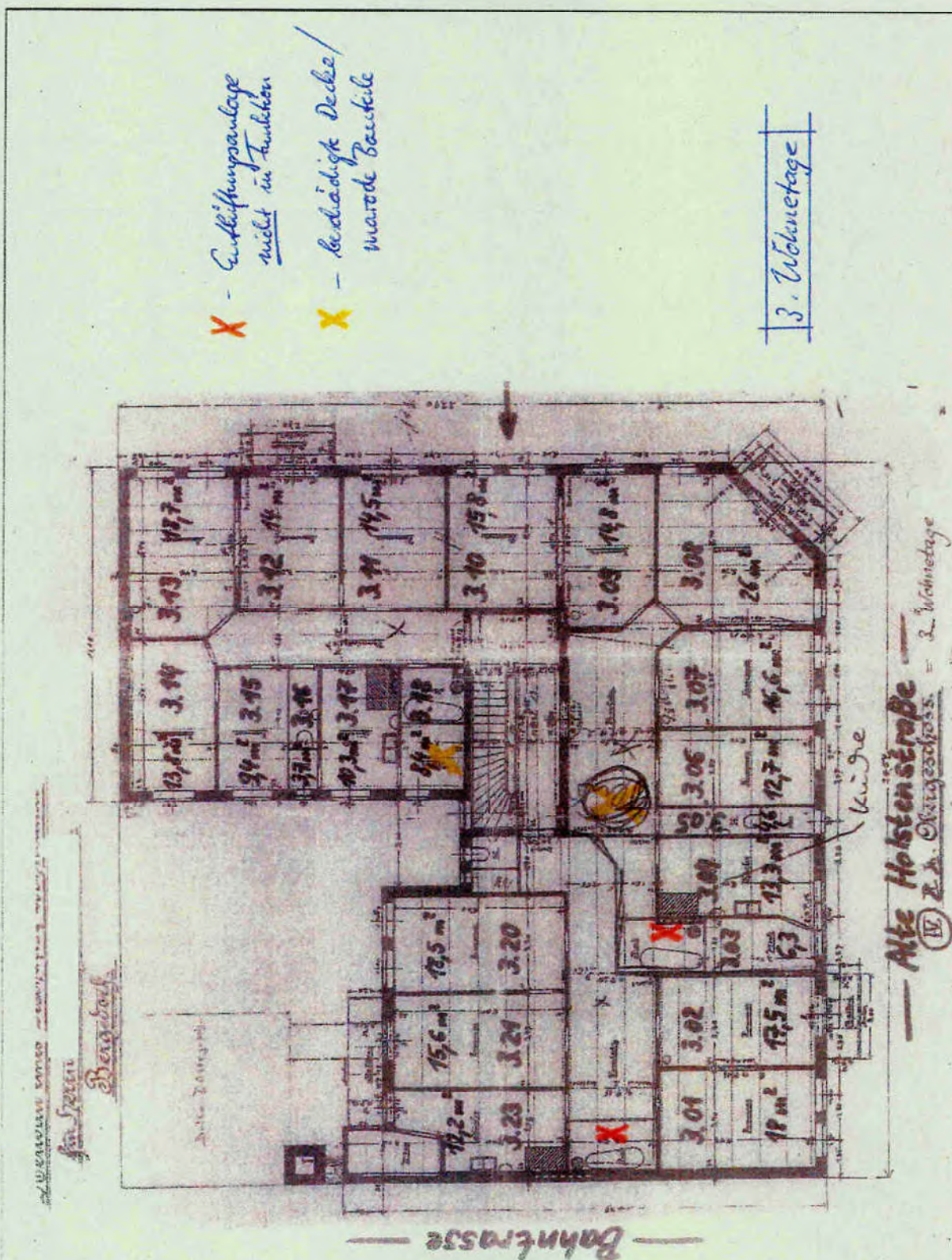
Kennzeichnung Schäden 1. Wohnetage



Grundriss 2. Wohnetage



Grundriss 3. Wohnetage



Grundriss Dachgeschoss

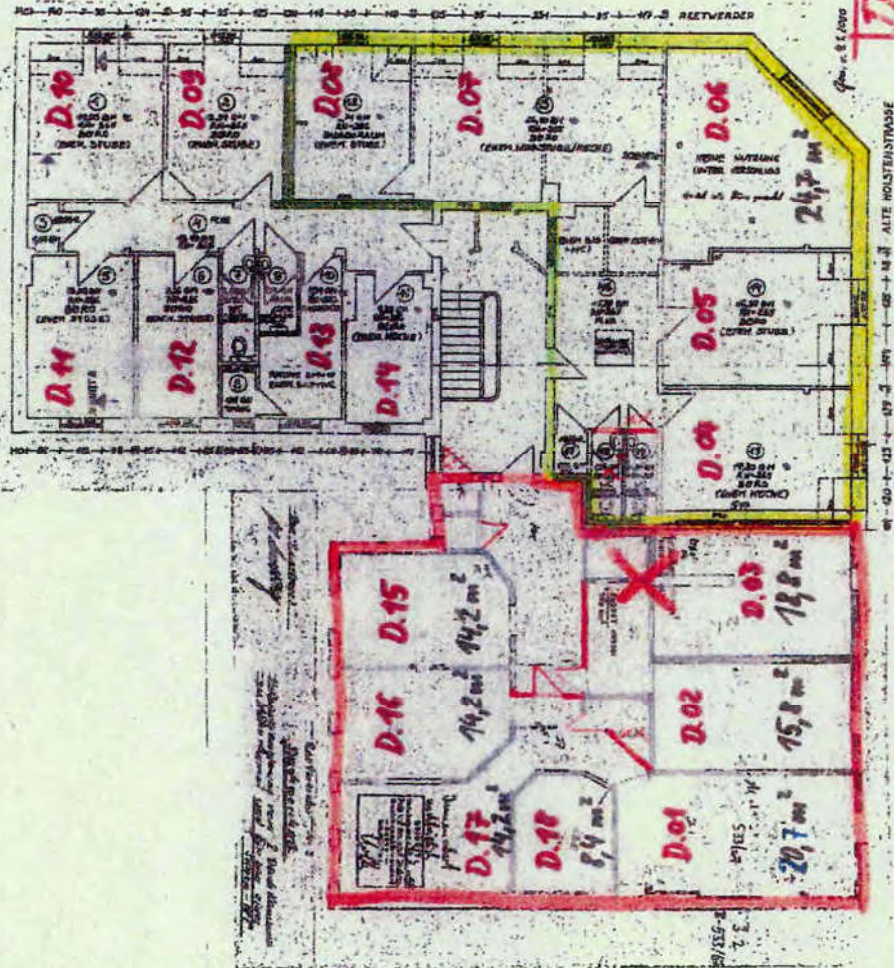
x, Badezimmer
mit Dusche

Wasserschaden

Reetwerder
(Eingang)

RECHTS

Dachgeschoss



Alte Holstenstraße

Bahntrasse

HAUSEN

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gem. Anl. 2 der SW-RL mit Ergänzungen (1-2) durch Sprengnetter. Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Entsprechend der jeweiligen ausgewählten Standardstufe können Abweichungen vom tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes bestehen. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung dar. Die Sanitäreinrichtungen und die technische Ausstattung werden als modernisiert, die Türen als fertig hergestellt unterstellt.

Gebäudestandard				
Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfach Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, getrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spachtelputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlage
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
--	antlg. rd. 10%	antlg. rd. 90%	--	--

Anlage 6: Auswertungen zu Angebotsmieten

Zeitraum Januar 2022 – Dezember 2022, Postleitzahlbezirk 21029 – auszugsweise Darstellung

1524 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

21029 Hamburg, Alte Holstenstr. 57

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2022****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 21029 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt****Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 21029	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	61	8.636
Anzahl vollständige Angebote*	18	1.298
Anzahl Gesuche**	3.579	10.227
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	44	33
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	77	58
Anzahl der Exposé-Ansichten	616	58.193
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	10	7
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	0
Nachfrageindex (Bund= 100)	347	638
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	172	153

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 21029 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

© OpenStreetMap Contributors
 PLZ-Bezirk 21029

f.c.



© OpenStreetMap Contributors
 Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

ongeo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01966295 vom 27.03.2023 auf www.geoport.de ein Service des on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo GmbH, Frankfurt a. M. 2023

Seite 1

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

21029 Hamburg, Alte Holstenstr. 57

**Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 21029**

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	
Alle Angebote	18	15,80 €	1,60 € - 28,03 €	3.579
Büro / Praxis	8 (44,4%)	14,21 €	7,95 € - 18,39 €	695 (19,4%)
Einzelhandel	7 (38,9%)	20,36 €	14,73 € - 28,03 €	885 (24,7%)
Hallen / Produktion	1 (5,6%)	14,29 €	-	813 (22,7%)
Sonstige	1 (5,6%)	1,60 €	-	275 (7,7%)

Pachten: PLZ-Bezirk 21029

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	1 (100%)	12,35 € 5.000 €	5.000 € - 5.000 €	3.579
Hotel				

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro / Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen / Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01296295 vom 27.03.2023 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 2

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

21029 Hamburg, Alte Holstenstr. 57

**Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2022****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 21029 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt****Produktausprägung: erweiterte Auswertung****Allgemeine Information**

	PLZ-Bezirk 21029	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	309	20.089
Anzahl vollständige Angebote*	309	19.729
Anzahl Gesuche**	126.505	414.965
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	18	14
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	86	67
Anzahl der Exposé-Ansichten	71.693	6.477.630
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	232	322
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	13	23
Nachfrageindex (Bund= 100)	180	289
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	211	378

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 21029 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

© OpenStreetMap Contributors
 PLZ-Bezirk 21029

90



© OpenStreetMap Contributors
 Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bauteilung 01986295 vom 27.03.2023 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoports 2023.

Seite 1

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

21029 Hamburg, Alte Holstenstr. 57



geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 21029

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	309	12,87 €	9,69 € - 17,08 €	126.505
Wohnungen	305 (98,7%)	12,85 €	9,69 € - 16,46 €	111.948 (88,5%)
<= 30 m ²	4 (1,3%)	11,54 €	10,34 € - 12,50 €	67.106 (53%)
> 30 - 60 m ²	104 (33,7%)	12,46 €	8,55 € - 15,40 €	86.057 (68%)
> 60 - 90 m ²	136 (44%)	12,74 €	9,96 € - 15,63 €	83.247 (65,8%)
> 90 - 120 m ²	45 (14,6%)	14,23 €	10,70 € - 21,70 €	68.360 (54%)
> 120 - 160 m ²	13 (4,2%)	12,62 €	8,26 € - 15,96 €	65.219 (51,5%)
> 160 m ²	3 (1%)	13,64 €	13,45 € - 13,73 €	64.731 (51,2%)
Häuser	4 (1,3%)	14,27 €	9,73 € - 18,95 €	14.557 (11,5%)
<= 90 m ²				12.288 (9,7%)
> 90 - 120 m ²	1 (0,3%)	17,08 €		12.276 (9,7%)
> 120 - 160 m ²	2 (0,7%)	15,14 €	11,33 € - 18,95 €	11.145 (8,8%)
> 160 m ²	1 (0,3%)	9,73 €		10.696 (8,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 21029

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	9,69 €	11,45 €	12,61 €	14,02 €	17,08 €
Wohnungen	9,69 €	11,46 €	12,61 €	14,00 €	16,46 €
<= 30 m ²	10,34 €	11,34 €	11,67 €	11,88 €	12,50 €
> 30 - 60 m ²	8,55 €	10,82 €	12,20 €	13,65 €	15,40 €
> 60 - 90 m ²	9,96 €	11,72 €	12,65 €	13,98 €	15,63 €
> 90 - 120 m ²	10,70 €	11,96 €	13,42 €	14,40 €	21,70 €
> 120 - 160 m ²	8,26 €	11,07 €	12,44 €	14,55 €	15,96 €
> 160 m ²	13,45 €	13,59 €	13,73 €	13,73 €	13,73 €
Häuser	9,73 €	10,93 €	14,20 €	17,55 €	18,95 €
<= 90 m ²					
> 90 - 120 m ²	17,08 €	17,08 €	17,08 €	17,08 €	17,08 €
> 120 - 160 m ²	11,33 €	13,23 €	15,14 €	17,04 €	18,95 €
> 160 m ²	9,73 €	9,73 €	9,73 €	9,73 €	9,73 €

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01986295 vom 22.03.2023 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 2

Anlage 7: Auszüge aus der Richtlinie zur Lärmsanierung

Aus: Richtlinie des Bundesinnenministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zur Förderung von Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahnen des Bundes, in Kraft getreten am 01.07.2014.

- (7) Nicht gefördert werden nach dieser Richtlinie Unterhaltungs- und Ersatzinvestitionen aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen.

§ 5 Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsempfänger sind die Eisenbahninfrastrukturunternehmen des Bundes. Soweit passive Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen realisiert werden sollen, die nicht Eigentum des Eisenbahninfrastrukturunternehmens sind, leiten die Eisenbahninfrastrukturunternehmen als Erstempfänger die Zuwendung an die Letztempfänger weiter.
- (2) Natürliche und juristische Personen, die Eigentümer, Wohnungseigentümer oder Erbauberechtigte baulicher Anlagen sind, an denen Maßnahmen zur Lärmsanierung durchgeführt wurden, sind im Zusammenhang mit der Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen als Letztempfänger ebenfalls zuwendungsberechtigt. Mieter und Pächter sind nicht zuwendungsberechtigt.
- (3) Nicht zuwendungsberechtigt sind Unternehmen, über deren Vermögen ein Insolvenz- oder vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist oder gegen die eine Zwangsvollstreckung eingeleitet oder betrieben wird. Dasselbe gilt für Zuwendungsberechtigte und, sofern der Zuwendungsberechtigte eine juristische Person ist, für den Inhaber der juristischen Person, wenn diese eine eidesstattliche Versicherung nach § 807 der Zivilprozessordnung oder § 284 der Abgabenordnung 1977 abgegeben haben oder zu deren Abgabe verpflichtet sind.

§ 6 Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Zuwendungen nach dieser Richtlinie werden auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens des Bundes durch Zuwendungsbescheid der Bewilligungsbehörde gewährt.
- (2) Zuwendungsfähig sind Lärmsanierungsmaßnahmen, wenn der zu sanierende Streckenabschnitt zuvor in das Gesamtkonzept der Lärmsanierung nach § 2 dieser Richtlinie aufgenommen worden ist und die Tatsachen, die zur Aufnahme geführt haben, zum Zeitpunkt der Antragstellung fortbestehen.

- (4) Die Festlegung der Immissionswerte, bei deren Überschreitung eine Förderung möglich wird (Immissionsgrenzwert), erfolgt im Bundeshaushalt in dem Titel, in dem Haushaltsmittel für Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes eingestellt sind.
- (5) Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den Verfahren und mit den Parametern, die für die Berechnung des Beurteilungspegels beim Bau oder wesentlichen Änderungen von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen zur Anwendung kommen.
- (6) Bei der Lärmsanierung ist der Entfall des Korrekturwertes von 5 Dezibel(A) bei Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach den Kriterien wie bei der Lärmvorsorge zu berücksichtigen. Bei Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens ist der Korrekturwert in den ab dem 01.01.2015 einzureichenden Planunterlagen nicht mehr zu berücksichtigen.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

§ 2 Aufstellung eines Gesamtkonzepts der Lärmsanierung

- (1) Zur Umsetzung des Förderungszweckes der vorliegenden Richtlinie erstellt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und digitale Infrastruktur (BMVI) unter Beteiligung der Eisenbahninfrastrukturunternehmen des Bundes ein Gesamtkonzept der Lärmsanierung. Darin werden Auswahlkriterien der zur Lärmsanierung auszuwählenden Streckenabschnitte festgelegt, Ziele definiert und die Zielerreichung im Sinne einer abschließenden Erfolgskontrolle nach § 7 BHO dokumentiert. In einer Anlage werden Streckenabschnitte erfasst, deren Lärmsanierung auf Grund der erreichten und prognostizierten Beurteilungspegel geboten ist und eine Reihung festgelegt, in der die aufgenommenen Streckenabschnitte saniert werden sollen. Streckenabschnitte können zu Sanierungsabschnitten aufgeteilt oder verbunden werden. Das Gesamtkonzept der Lärmsanierung ist spätestens alle fünf Jahre fortzuschreiben.

¹Stand 26.11.2013: § 41 BImSchG, § 3 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 74 a ZVG für
das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf -Zwangsversteigerungsgericht- Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg	<u>Grundbuch:</u>	Bezirk Bergedorf Band 168 Blatt 6157
<u>Geschäftsnr. des Amtsgerichts:</u>	417 K 6/18	<u>Kataster:</u>	Gemarkung Bergedorf Flurstück 219
<u>Datum:</u>	21. Dezember 2018	<u>Aktenz.:</u>	18-0739



Zum **Wertermittlungstichtag 18. September 2018** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) nach dem äußeren Anschein
bei unterstellter freier Lieferung
ermittelt mit rd.

2.900.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 18 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei auf CD-Rom und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung zu den Besonderheiten der Wertermittlung	3
2. Objektübersicht	4
3. Grundlagen der Gutachtenerstellung	5
4. Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.1 Lage.....	6
4.2 Gestalt und Form.....	7
4.3 Erschließungszustand.....	7
4.4 Rechtliche Situation.....	9
4.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis.....	9
4.4.2 Baurechtliche Grundlagen.....	10
5. Objektbeschreibung	13
5.1 Gebäudebeschreibung.....	13
5.2 Ausstattungsmerkmale.....	14
5.3 Nutzungseinheiten.....	15
5.3.1 Kellergeschoss.....	15
5.3.2 Erdgeschoss.....	15
5.3.3 Wohnetagen 1-3.....	16
5.3.4 Dachgeschoss.....	17
5.4 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden.....	18
6. Ertragsverhältnisse	21
7. Ermittlung des Verkehrswerts	25
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
7.1.1 Vergleichswertverfahren.....	25
7.1.2 Ertragswertverfahren.....	26
7.1.3 Sachwertverfahren.....	26
7.2 Bodenwertermittlung.....	28
7.3 Ertragswertverfahren.....	31
7.3.1 Ertragswertberechnung.....	31
7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
7.4 Sachwertverfahren.....	35
7.4.1 Sachwertberechnung.....	35
7.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	36
7.5 Verkehrswert.....	38
7.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
7.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
8. Literaturverzeichnis	41
8.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	41
8.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
9. Verzeichnis der Anlagen	42

1. Vorbemerkung zu den Besonderheiten der Wertermittlung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt daher auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung nach dem äußeren Anschein und auf der Grundlage der vorhandenen amtlichen und nicht amtlichen Unterlagen und Informationen.

Verdeckte, nicht einsehbare und unzugängliche Gebäudeteile wurden nicht inspiziert, sodass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. **Die durch die fehlende Innenbesichtigung bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.**

Für die Wertermittlung werden im Wesentlichen die Informationen gem. Bauakteneinsicht und die Auskünfte der zuständigen Ämter herangezogen. Am 22.03.2018 wurden von der Bauprüfungsabteilung Hamburg-Bergedorf bei einer Begehung des Gebäudes z.T. erhebliche - auch sicherheitsrelevante - Baumängel festgestellt. Neben der Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände liegt aus der Bauakte eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 6 und Anordnung zur Instandsetzung nach § 4 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG), datierend vom 22.03.2018 (Bezirksamt Hamburg-Bergedorf) für die 1. Wohnung links in der III. Wohneinheit vor.

Am 16.05.2018 fand durch das Bezirksamt eine Räumung sämtlicher Wohnräume statt. Das Gebäude wurde aufgrund drohender Gefahr für Leib und Leben (§ 3 Abs. 1 HBauO), ausgehend von einem kritischen Zustand der Gasversorgungsanlage, von der städtischen Gasversorgung getrennt und für unbewohnbar erklärt.

Voraussetzung zur Aufhebung einer Unbewohnbarkeitserklärung ist der Nachweis der Schadensbeseitigung gegenüber der zuständigen Behörde. Entsprechende Bekanntmachungen über die (teilweise) Beseitigung der festgestellten Mängel und Schäden liegen zum Wertermittlungstichtag nicht vor. Das Gebäude war zum Wertermittlungstichtag noch nicht wieder zur Wohnnutzung freigegeben.¹

Diesem Sachstand entsprechend werden im Folgenden die nach Aktenlage bekannten Bestandsschäden aufgeführt, der Schadensgrad des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag ist nicht bekannt und nicht abschließend zu benennen. In Teilbereichen ist vermutlich die Statik geschädigt. Aufgrund starker Durchfeuchtungen besteht zudem die Empfehlung, eine Überprüfung auf ggf. bestehenden Hausschwamm vorzunehmen.

Es sollte daher vor einer Vermögensdisposition ein Bauschadenssachverständiger/Statiker hinzugezogen werden.

Aus den vorhandenen Unterlagen sind zudem diverse nicht genehmigte Nutzungen bekannt geworden. Nach Auskunft der zuständigen Behörden lagen auch hierüber zum Wertermittlungstichtag keine Veränderungen in Form von nachträglichen Genehmigungsverfahren vor. Daher wird auch der hierzu bekannte Sachstand im Folgenden für die Wertermittlung als zum Wertermittlungstichtag bestehend unterstellt.

Zur Nutzung des Gebäudes liegen einerseits Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen vor (Haupt- und Untermietverträge), deren wesentliche Inhalte – soweit bekannt – informationshalber im Gutachten zusammengefasst angegeben werden. In der Bauakte findet sich andererseits die Information, dass sämtliche Mietverhältnisse – soweit erkennbar die Wohnungen betreffend - bereits vor dem Wertermittlungstichtag gekündigt und beendet waren. Gem. § 194 BauGB ist der Verkehrswert u.a. ohne „Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ zu bestimmen, sodass die Prüfung ggf. bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen nicht Gegenstand einer Wertermittlung ist. Eine Prüfung juristischer Fragen fällt zudem nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen und ist auch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Ich empfehle einem Interessenten, hierzu vor einer Vermögensdisposition eine juristische Beratung einzuholen.

Das Gutachten weist auftragsgemäß den Verkehrswert bei unterstellt freier Lieferung aus.

Sollten die diesem Gutachten zugrunde liegenden Annahmen nicht zutreffen, ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

¹ Nach Auskunft des Bauamtes Bergedorf ist das Gebäude auch zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung weiterhin nicht zur Wohnnutzung freigegeben.

2. Objektübersicht

Gebäudeart:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, Dachgeschoss ausgebaut, eingeschossiger Anbau.
Adresse:	Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg
Grundbuch von:	Bergedorf, Band 168, Blatt 6157
Flurstück:	219, Gemarkung Bergedorf
Grundstücksgröße:	564 m ²
Baujahr ² :	Ca. 1903/1904
Einheiten:	4 Gewerbeflächen im Erdgeschoss, 3 Wohnetagen, ausgebautes Dachgeschoss. Die genaue Aufteilung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht bekannt. Bauzeichnungen aus der Bauakte sind in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellt.
Nutzung:	2 Gewerbeeinheiten sind zum Wertermittlungstichtag genutzt, 2 nach äußerem Anschein leerstehend. Ich verweise hierzu auch auf die Ausführungen zu den mietvertraglichen Vereinbarungen, vgl. Kap. 6. Die Wohnetagen und das Dachgeschoss sind von Amts wegen für unbewohnbar erklärt. Das Gutachten weist auftragsgemäß den Verkehrswert bei unterstellt freier Lieferung aus.
Wohn-/Nutzflächen:	Der Wertermittlung liegt eine gesamte Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.810,00 m ² zugrunde. Die Gewerbeflächen sind hierin anteilig mit rd. 475 m ² , die drei Wohnetagen anteilig jeweils mit rd. 340 m ² (somit rd. 1.020 m ²) und die Flächen im Dachgeschoss anteilig mit rd. 315 m ² enthalten.
Ausstattung:	Nicht bekannt
Wärmeversorgung:	Über Gas, zum Wertermittlungstichtag stillgelegt.
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt.
Besonderheiten:	Baudenkmal im städtebaulichen Erhaltungsgebiet.
Ermittelte Werte:	
Bodenwert:	1.630.000,00 €
Ertragswert:	2.965.000,00 €
Sachwert:	2.728.000,00 €
Verkehrswert:	2.900.000,00 €

² lt. Denkmalliste Hamburg

3. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf Abt. 417 -Zwangsversteigerungsgericht- Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	24. Juli 2018.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung.
Eigentümer:	Datenschutz, die Namen Beteiligter bleiben im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2018, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über on-geo (2) Auszug aus dem Stadtplan, Stand 2018, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über on-geo (3) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 (4) Informationen und Unterlagen des Zwangsversteigerungsgerichts, u.a. Grundbuchauszug, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Einheitswert, Mietvertragsunterlagen (5) Bescheinigung über Anliegerbeiträge, Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde (6) Bauakteneinsicht, u.a. Baugenehmigungen, Bauzeichnungen, Informationen und Fotodokumentation zu den Bestandsschäden (7) Informationen des Bezirksamtes und der Bauprüfabteilung Hamburg-Bergedorf (8) Informationen der Denkmalbehörde Hamburg, Praktische Bau- denkmalpflege, Bezirk Bergedorf (9) Bestandsaufnahme im Ortstermin (10) Auskunft des Gutachterausschusses Hamburg sowie Bodenricht- wertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwert- karte Hamburg (11) Internetrecherchen www.prognos.com/zukunftsatlas sowie www.wegweiser-kommune.de/Hamburg (12) IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2018 (13) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek.
Tag der Ortsbesichtigung:	18. September 2018. Es erfolgte eine straßenseitige Außenbesichtigung des Objektes.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zwangsversteigerungsgericht Hamburg-Bergedorf, vertreten durch die zuständige Rechtspflegerin, , Sachverständiger für Immobilienbewertung (für Simon Sachverständigenbüro) und Frau Heike Simon (Sachverständige, Simon Sachverständigenbüro).
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	18. September 2018. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung herangezogen, da der gesetzli- che Wertermittlungsstichtag – dieses ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung - zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist.
Hinweis:	Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

4. Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl/ Demografische Entwicklung:	Die Hansestadt Hamburg hat rd. 1,8 Mio. Einwohner, von denen zum 31.12.2017 rd. 129.111 im südöstlichsten Bezirk Bergedorf leben, davon rd. 35.669 im Stadtteil Bergedorf. Die relative Bevölkerungsentwicklung für Hamburg beträgt seit 2011 rd. 4% und wird seit 2012 mit rd. 7,5% bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2016 werden der Hansestadt Hamburg im Hinblick auf die Punkte Dynamik, Stärke, Innovation, Demografie, Arbeitsmarkt, Innovation und Wohlstand sehr hohe Zukunftschancen prognostiziert.		
Großräumige Lagebeschreibung:	Bergedorf ist einer von insgesamt 14 Stadtteilen des fast zwölf Quadratkilometer großen Bezirks Hamburg-Bergedorf im östlichen Hamburger Stadtgebiet. Der Bezirk ist neben dem Stadtzentrum Bergedorf durch umfangreiche Grün- und Ackerflächen in den umliegenden Stadtteilen geprägt. Der Stadtteil Bergedorf weist unterschiedliche Wohnstile auf, neben Wohnstadtteilen mit Villenbebauung gibt es auch kleine Gewerbegebiete. Bergedorf weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur auf. Die Einkaufsfußgängerzone Sachsenator mit einer großen Anzahl von Fachgeschäften in historischen Gebäuden liegt im Stadtkern in unmittelbarer Nähe der alten Kirche und des Bergedorfer Schlosses, des einzigen mittelalterlichen Schlosses Hamburgs. Die Verkehrsanbindungen sind vielseitig, ein S-Bahn-Anschluss ist vorhanden. Mit dem Auto erreicht man über die B 5 oder die A 25 in ca. 20 Minuten die Hamburger Innenstadt. Der Schlosspark, die Bille und der nahe gelegene Sachsenwald bieten den Bewohnern ausreichend Naherholungsgebiete.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Bewertungsobjekt liegt zentral in einem gemischt genutzten Gebiet zwischen dem Einkaufszentrum Bergedorf mit der Fußgängerzone Sachsenator und dem Zentrum des Stadtteils Lohbrügge. Der S-Bahnhof Bergedorf mit dem ZOB ist ebenso wie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten inkl. der wöchentlichen Märkte in Bergedorf und Lohbrügge zu Fuß erreichbar. Ärztliche Versorgung, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenso wie Naherholungsgebiete und das Schwimmbad Bille-Bad in der Umgebung vorhanden. Die Lage ist für Wohn- und Geschäftsnutzung geeignet.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss in geschlossener Blockrandbebauung.		
Entfernungen:	Überörtliche Anbindung:	ca. 0,5 km ca. 2,5 km	Bundesstraße B 5 Autobahnanschluss A 25, A 1
	Bushaltestelle:	ca. 300 m	ZOB Bergedorf
	Stadtbahnanschluss:	ca. 300 m	Bahnhof Bergedorf (S 2, S 21), Regionalbahn
	Fernbahnanschluss:	ca. 17 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	ca. 26 km	Hamburg
	Zentrum:	unmittelbar	Bergedorf/Lohbrügge
Versorgungs-/ Verkehrslage:	Sehr gut.		

4.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	rd. 21 m zur „Alten Holstenstraße“, rd. 19 m zum „Reetwerder“. Hinweis: Die Maße wurden überschlägig aus der Flurkarte gemessen, so dass eine exakte Genauigkeit nicht gegeben ist.
Mittlere Tiefe:	Aus Sicht der Alten Holstenstraße rd. 23 m (NO/SW), Aus Sicht Reetwerder rd. 24 m (NW/SO).
Grundstücksgröße:	564 m ² lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2018. Tatsächliche Nutzung: 564 m ² Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnung (Geschlossen).
Hinweise zum Flurstück:	Lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2018: -Denkmalzone oder -bereich „31030“ -Baudenkmal „25992“ -Städtebauliches Erhaltungsgebiet „BP 602 086“ „Bergedorf 86“
Topographie:	Unregelmäßige, annähernd quadratische Form. Ebene Lage, Höhenlage zur Straße normal.
Immissionen:	Geräuscheinflüsse durch die nordwestlich angrenzende Bahntrasse sowie durch Straßenverkehr auf der Alten Holstenstraße und dem Reetwerder.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart und -ausbau:	Die „Alte Holstenstraße“ ist eine zweispurige, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße und im Bereich des Bewertungsobjektes als Tempo-20-Zone ausgewiesen. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind Gehwege vorhanden, Parkflächen sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorhanden. Der „Reetwerder“ ist als Einbahnstraße eingerichtet und als Tempo-10-Zone für Anliegerverkehr ausgewiesen. Die Straße ist gepflastert und beleuchtet, es sind wenige Stellplatzflächen sowie Anwohnerparkplätze gekennzeichnet.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde, vom 01.08.2018 sind die Erschließungsanlagen „Alte Holstenstraße“ und „Reetwerder“ endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben. Auch Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen von endgültig hergestellten Erschließungsanlagen werden nach dem Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes vom 16.11.2016 nicht mehr erhoben. Vor der Front zur Erschließungsanlage Alte Holstenstraße liegt ein Mischwassersiel. Vor der Front zur Straße Reetwerder liegt ein Schmutzwassersiel. Für die jetzigen besielten Frontlängen werden nach dem Sielabgabengesetz keine Sielbaubeiträge erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersiels in der Straße „Reetwerder“ können noch Sielbaubeiträge gem. Sielabgabengesetz erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird. Entsprechende Maßnahmen sind zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt geworden und nicht absehbar, ein Werteinfluss ist nicht gegeben.

Innovationsabgabe:	Das Grundstück liegt im Innovationsbereich Alte Holstenstraße II gem. Rechtsverordnung vom 21.10.2014 (HmbGVBI. Nr. 54 vom 31.10.2014 S. 457). Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger vom 04.07.2014, Nr. 52, S. 1234. Für das Grundstück wurde nach § 7 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (GSED) mit Festsetzungsbescheid vom 28.11.2014 eine Innovationsabgabe in Höhe von 9.653,42 € erhoben, fällig in 5 Raten jeweils zum 31.12. eines Jahres, beginnend am 31.12.2014. Die letzte Rate in Höhe von 1.930,68 € ist am 31.12.2018 zu zahlen. Zahlungspflichtig ist nach telefonischer Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde, der zum Zeitpunkt der Festsetzung im Grundbuch eingetragene Grundstückseigentümer. Dementsprechend ist ein Werteinfluss nicht gegeben.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung, darüber hinaus nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Gebäude in Blockrandbebauung und entsprechender Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser, Bodenverunreinigungen:	Die Wertermittlung berücksichtigt eine lageübliche Baugrundsituation, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten/Bodenkontaminationen ergab sich nach Aktenlage nicht. In dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.4 Rechtliche Situation

4.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche Eintragungen: Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 24.07.2018 vor, auf die ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von: Bergedorf
Band: 168
Blatt: 6157

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Gemarkung:	Bergedorf
	Flurstück:	219
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung Alte Holstenstraße 57 und Reetwerder 1,3
	Grundstücksgröße:	564 m ²

In **Abt. II** existiert folgende Eintragung:

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Lfd. Nr. 7:	Zwangsversteigerungsvermerk
-----------------------------	-------------	-----------------------------

Die Eintragung der Lfd. Nr. 7 ist ohne Werteinfluss.³

In **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen. Eventuell bestehen bleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Es sind Miet- und Untermietverhältnisse bekannt geworden, vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 1 und Kap. 6. In diesem Gutachten gehe ich davon aus, dass weitere nicht eingetragene Rechte/Belastungen nicht bestehen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist der Verkehrswert ggf. entsprechend zu korrigieren.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 30.05.2018 sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) keine Baulasten eingetragen.

Das o.g. Schreiben enthält den Hinweis, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses (1969) baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet sein können. Es konnten bisher nicht alle ehemaligen Eintragungen in das Baulastenverzeichnis übernommen werden, gleichwohl können die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen noch wirksam sein. Es fand sich lt. Bauakteneinsicht kein Hinweis auf ältere Eintragungen. Ich empfehle einem potentiellen Erwerber, hierzu auch eigene Erkundigungen einzuholen, um Rechtssicherheit zu erlangen.

³Der Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

4.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sind für die Lage des Bewertungsobjektes nicht bekannt geworden.
Sanierungsverfahren:

Denkmalschutz: Das Gebäude ist als Baudenkmal „25992“ als Typ Wohn- und Geschäftshaus, Datierung 1903/1904 als Teil des Ensembles Alte Holstenstr. 57, 59 (nicht konstituierend), 61-63, Reetwerder 1, 3 nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz eingetragen. Es liegt in der Denkmalzone oder -bereich „31030“.

Diese Eintragung ist grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums, die zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB zählt und somit einen Werteinfluss auf den Verkehrswert haben kann.

Neben einem Abbruchverbot entsteht mit dem Eintrag die Pflicht, ein Abstimmungsgebot mit der Denkmalbehörde im Hinblick auf alle vorzunehmenden Veränderungen, Instandhaltungen und Sanierungen einzuhalten. Der Eigentümer unterliegt einer denkmalgerechten Erhaltungspflicht und ist hierbei durch die Auflagen des Denkmalschutzamtes in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt. Dies kann zu Mehraufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen führen, da diese nicht nur zweckorientiert erfolgen können, sondern denkmalgemäß im Hinblick auf Materialien und Handwerksausführungen ausgeführt werden müssen.

Demgegenüber stehen die Rechte des Eigentümers. Hier sind insbesondere die Bezuschussung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes zu nennen ebenso wie Steuervergünstigungen durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für alle Maßnahmen, die der Substanzerhaltung dienen. Zusätzlich bietet der Denkmalstatus die Freistellung von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Um die Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes gegeneinander abwägen zu können, bedarf es einer einzelfallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung, die im Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrags ist. Auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann eine verbindliche Klärung der denkmalschutzbeeinflussten Sachfragen zu z.B. Art und Umfang erforderlicher baulicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dieser Stelle nicht erfolgen. Insofern und aufgrund der vorgenannten Ausführungen wird in dieser Wertermittlung eine Kompensation der Vor- und Nachteile unterstellt. Der Denkmalstatus geht somit wertneutral in die Wertermittlung ein.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Baugenehmigungen ist auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. In dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

a) Alte Holstenstr. 57

01.12.1998: Baugenehmigungsbescheid B/BA3/01619/98 Gaststätte

15.04.1999: Baugenehmigungsbescheid B/BA3/00203/99 Errichtung eines Schornsteins und Klimazentrale

07.06.1999: Genehmigungsbescheid für den Einbau einer Fettabschei-

der- und einer Abwasserhebeanlage

b) Reetwerder 1-3

04.06.1982: Baugenehmigungsbescheid B 359/82 für eine Nutzungsänderung; Schlussabnahmeschein v. 07.01.1989

28.11.1996 Vorbescheid für Umbau und Dachaufstockung

28.10.1997: Baugenehmigungsbescheid für die Erneuerung der Schau- fenster

04.01.2000 Baugenehmigungsbescheid B/BA3/1296/1999 für die Nutzungsänderung von 3 Dachgeschosswohnungen in 2 Büroeinheiten

17.02.2012 Baugenehmigungsbescheid B/WBZ/00059/2012 für die Nutzungsänderung für den Verkauf von Kuchen- und Teigwaren und den Ausschank von alkoholfreien Getränken (Reetwerder 3)

06.06.2014 Genehmigung B/WBZ/01059/2014 für die Nutzungsänderung in eine Vollkonzession

11.05.2018 Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände (vgl. die Ausführungen zu Baumängeln/Bauschäden)

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der F-Plan der Hansestadt Hamburg vom 21.12.1973 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Charakter soll als Dienstleistungszentrum für die Bevölkerung und die Wirtschaft gesichert werden.

Bebauungsplan (B-Plan)

Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 86 vom 25.02.1992 mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	=	MK (Kerngebiet gem. § 7 BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse V	=	Maximal 5
Bauweise g	=	geschlossen (§ 22 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	=	Grundflächenzahl GRZ 1,0 (§ 19 BauNVO) ⁴

Es sind Baugrenzen in den Umrissen der aufstehenden Baukörper festgesetzt, sog. Baukörperausweisung. Verkehrsflächen sind festgesetzt.

Bauaufsichtliche Belange/
Besonderheiten:

Für das Grundstück bestehen Beschränkungen und Auflagen des Eigentümers die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände nach HBauO betreffen:

- ungenehmigte Nutzungen als Textilpflege und Tattoo-Studio im EG sowie Abtrennung einer 4. Wohneinheit im 1. OG
- diverse bauliche Mängel im Wohn- und Geschäftshaus
- Müllablagerungen im Treppenhaus und Kellerflur (2. Rettungsweg) sowie offene Kabelenden/ungesicherte Elektrik
- ungenehmigte Wohnnutzung im DG
- mangelnde Bausubstanz/herabfallende Mauerstücke an der Fassade

Milieuschutz und
Erhaltungsbereich:

Gem. der Begründung zum Bebauungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB, sodass bauliche Anlagen besonderen Genehmigungspflichten unterliegen. Das Gebäude Alte Holstenstraße 57 zählt zu den „gründerzeitlichen, erhaltungswürdigen Häusern mit stadtbildprägender Bedeutung.“ So sind der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen auch dann genehmigungspflichtig, wenn gem. Baufreistellungsverordnung vom 05.01.1988, Änderung vom 25.09.1990, eine Geneh-

⁴ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

migung grundsätzlich genehmigungsfrei ist.

Ausdrücklich wird in der Begründung zum B-Plan auf die „...erklärte planerische Zielsetzung, das Nutzungsgefüge des Milieubereichs Sachsentor (Fußgängerzone) mit den angrenzenden Geschäftsbereichen zu erhalten und zu stärken...“ verwiesen. Spielhallen, Vergnügungsstätten, Sex-Shops und ähnliches sind daher unzulässig. Wohnungen sind oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig (§ 2 Nr. 2). Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 2. Vollgeschosses genehmigungsfähig.

Anmerkung: Für den östlichen Teil des Plangebiets wurde am 13.06.1978 die Verordnung zum Schutze des Milieubereiches Sachsentor (Sachsentorverordnung) erlassen. Der Milieubereich erstreckt sich westlich bis zum Kreuzungsbereich Alte Holstenstraße/Weidenbaumsweg/Ernst-Mantius-Straße.

Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.
Entwicklungsstufen:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 5 ImmoWertV ⁵

⁵ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

5. Objektbeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der **äußeren Inaugenscheinnahme** im Ortstermin sowie den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen, insbesondere den Informationen aus der Bauakte. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. **Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag am Verkehrswert berücksichtigt.**

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Baumängel und -schäden der straßenseitigen Außenansicht werden nur insoweit aufgeführt, wie sie im Ortstermin zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar, waren. Für nicht frei einsehbare Flächen wird ein schaden- und mangelfreier Zustand unterstellt. Für das Gebäudeinnere werden die nach Aktenlage bekannten Baumängel und -schäden aufgeführt (vgl. die Ausführungen in Kap. 1).

Informationen über pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sind nicht bekannt geworden. Ein Verdacht auf Hausbock ist nicht bekannt geworden. Ein Hinweis auf den Verdacht eines möglicherweise bestehenden Hausschwamms ist aus der Bauakte bekannt geworden. **Es sollte ein Bauschadenssachverständiger/Statiker herangezogen werden.** Es liegen keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz vor.

5.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:	Fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, Dachgeschoss ausgebaut, Anbau.
Baujahr:	Ca. 1903/1904 gem. Denkmalliste. Das Gebäude wird der Gründerzeit (ab ca. 1870) zugerechnet.
Wesentliche Modernisierungen:	Nicht bekannt geworden.
Fassade:	Putzfassade mit Gesimsen und Zierelementen. Glasfassade im Bereich der Gewerbeeinheiten.
Konstruktionsart:	Mauerwerk-Massivbau.
Fundamente:	Nicht bekannt.
Umfassungswände:	Mauerwerk, darüber hinaus nicht bekannt.
Innenwände:	Teils Massivbauweise, teils Leichtbauwände, darüber hinaus nicht bekannt.
Geschossdecken:	Betondecke über Keller, Holzbalkendecken in den oberen Geschossen, im Gewerbebereich teils abgehängte Decken. Darüber hinaus nicht bekannt.
Dach:	„Hamburger Dach“ in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Schindeln.
Kamine:	Gemauert, über Dach geführt.
Allgemeinbeurteilung:	Ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

5.2 Ausstattungsmerkmale

Besondere Bauteile:	Nicht bekannt. <u>Anmerkung:</u> Lt. Bauakte ist rückseitig ein nicht überdachter Balkon als Zugang zu nicht genehmigten Wohnräumen geschaffen worden.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Hauseingang/Eingangstüren:	Zugang zu den Wohnetagen über Eingangstür mit Lichtausschnitt. Darüber hinaus nicht bekannt.
Treppen/Treppenhaus:	Nicht bekannt.
Fenster:	Soweit erkennbar Holzfenster mit Isolierverglasung. Fenster im Gewerbebereich überwiegend als Aluminium-Glaskonstruktion.
Wärmeversorgung:	Zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Die Trennung des Gebäudes von der städtischen Gasversorgung wurde vom Bezirksamt Bergedorf am 18.05.2018 in unmittelbarer Ausführung veranlasst.
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt. Ich verweise auf die Ausführungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängeln/-schäden, vgl. Kap. 5.4.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Innenhof, darüber hinaus nicht bekannt.
Nebengebäude/Garage:	Nicht bekannt.
Stellplätze/Garage:	Nicht vorhanden.
Feuerkassenwert:	Nicht bekannt.
Einheitswert:	551.000 DM lt. Gerichtsakte (Schreiben des Finanzamtes für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg v. 24.05.2018).

5.3 Nutzungseinheiten

5.3.1 Kellergeschoss

Nutzung/Aufteilung: Das Gebäude ist unterkellert, die Nutzung und Raumaufteilung ist nicht bekannt. Nach den Unterlagen der Bauakte sind zumindest in Teilen Lagerflächen, WCs, Verkehrsflächen und ein 2. Rettungsweg geplant/vorhanden.

5.3.2 Erdgeschoss

Nutzfläche: Aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt wird dem Erdgeschoss eine **Gesamtnutzfläche von rd. 475,00 m²** zugrunde gelegt. Hierin ist neben der Grundfläche der Etage die Fläche des Anbaus (Technik) enthalten. Die lichte Höhe des Geschosses beträgt lt. Bauzeichnung 5,22 m, vgl. Anl. 5. Für die nach den vorliegenden Informationen teilweise vorhandenen Zwischengeschosse/Empore ist ein geschätzter Zuschlag auf die Grundfläche enthalten.

Raumaufteilung: Die tatsächliche Raumaufteilung für die Gewerbeeinheiten ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt und wird – soweit vorliegend – aus den Unterlagen der Bauakte als zutreffend unterstellt. Augenscheinlich sind 4 Gewerbeeinheiten vorhanden, sofern Informationen zur Ausstattung bekannt geworden sind, werden diese im folgenden angegeben. Darüber hinaus verweise ich auf die Informationen zu den vorliegenden Mietvertragsunterlagen, vgl. Kap. 6.

Lage Alte Holstenstr. 57, links (Tattoo-Studio):

Lichte Raumhöhe rd. 3,74 m im Hauptraum unterhalb einer abgehängten Decke. Darüberhinaus nicht bekannt.

Besonderheiten: Eine Nutzungsgenehmigung liegt auskunftsgemäß nicht vor. Lt. Mietvertrag § 12 (Sonstige Vereinbarungen) Schimmelbildung im Souterrain der Gewerbefläche. Es bestand die Vereinbarung, dass der Mieter diese bis zum Zeitpunkt der Übergabe entfernen lässt (s. auch Vereinbarungen lt. Mietvertrag, Kap. 6).

Lage Alte Holstenstr. 57/Reetwerder 1, Parterre Mitte (Textilreinigungsgeschäft):

Die Ausstattung ist nicht bekannt. Auskunftsgemäß liegt keine Nutzung für den Betrieb einer Textilreinigung vor. Lt. Bauakteneinsicht ist für den Kellerbereich unterhalb der Gewerbeeinheit ein nachträglicher Antrag auf Nutzungsänderung/Umbau zu stellen. Von der Straße erkennbar ist ein Treppenzugang zu einer eingezogenen Zwischenebene.

Reetwerder 3, Parterre rechts (Café):

40 Sitzplätze inkl. max. 10 Sitzplätze auf einer Empore. Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Stahlbetontreppe. Von hier aus erfolgt ein Zugang in einen Flur und in das Treppenhaus der Wohnetagen als 2. Rettungsweg.

Ausstattung mit abgehängter Akkustikdecke; Fußböden PVC-Beläge, schwer entflammbar; Lüftungsanlage; Empore in Holzkonstruktion, mit Fermacell 10 mm in F30 Qualität von unten und seitlich verkleidet. Darüber hinaus nicht bekannt.

5.3.3 Wohnetagen 1-3

Lage:	Zugang über den Hauseingang Reetwerder.
Nutzung:	Grundsätzlich Wohnnutzung.
Besonnung/Belichtung:	Nicht bekannt.
Belüftung:	Nicht bekannt.
Ausstattung:	Nicht bekannt.
Grundrisse/Wohnfläche:	Die Aufteilung der Etagen entspricht auskunftsgemäß überwiegend noch dem ursprünglichen Zustand mit vorrangig großen Wohnungen. Die exakte Raumaufteilung der Wohnetagen ist nicht bekannt, teils sollen zusätzliche Räume durch Einbau von Innenwänden geschaffen worden sein. Baujahrestypische Durchgangszimmer und teilweise innenliegende Räume sind lt. den vorliegenden Grundrissen vorhanden. Diese sind in der Anlage 5 des Gutachtens dargestellt.

Aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt wird den Wohnetagen jeweils eine **Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 340,00 m²** zugrunde gelegt. Bezogen auf drei bis vier Wohneinheiten ergibt sich dadurch eine fiktive Durchschnittsgröße von rd. 85 m² bis rd. 113 m² je Wohneinheit.

Diese Vorgehensweise entspricht der in der Wertermittlung unterstellten Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes. Es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Zuge einer überwiegenden Modernisierung auch die Raumaufteilung nach aktuellen Gesichtspunkten marktgerecht vornehmen wird.

Im Folgenden wird die aus der Bauakte bekannte Aufteilung der Wohnetagen angegeben:

Wohnetage 1:

Nach den vorliegenden Unterlagen sind die Räume der 1. Wohnetage ursprünglich vier Wohnungen zuzuordnen. Drei dieser Wohnungen sind in der Anlage 5 des Gutachtens farbig gekennzeichnet:

-WE 1: 1. OG rechts - blau gekennzeichnet - 3 Räume, Küche, Bad, Flur, Abstellraum. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Wohn-/Nutzfläche rd. 71,00 m².

-WE 2: 1. OG hinten - rot gekennzeichnet - 4 Räume, Küche, Bad, Flur. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Wohn-/Nutzfläche rd. 106,00 m². Ein zusätzlicher Wohnraum ist im Hofbereich auf einem eingeschossigen Anbau aufgestockt worden und über einen außenliegenden, nicht überdachten Balkon erreichbar. Dieser Raum ist baurechtlich nicht genehmigt und in der o.g. Wohnfläche nicht enthalten.

-WE 3: 1. OG vorn - gelb gekennzeichnet - 2 Räume, Küche, Bad. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Wohn-/Nutzfläche rd. 56,60 m².

-Die mit 1.11 bis 1.18 bezeichneten Räume haben überschlägig aus dem Grundriss ermittelt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 106 m².

Wohnetage 2:

WE 2. OG links, in der Anlage des Gutachtens rot gekennzeichnet, Räume 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18

5 Räume Größe rd. 81,80 m² zzgl. innenliegendes Bad und Flur.

Wohnetage 3: Nicht bekannt.

Anmerkung: Nach Auskunft des Bauamtes befindet sich eine Wohnung der oberen Etagen in einem saniertem Zustand.

5.3.4 Dachgeschoss**Nutzfläche:**

Die Nutzfläche des Dachgeschosses wurde entsprechend der Angaben aus dem Grundriss übernommen bzw. für die nicht vermaßten Flächen überschlägig aus der Zeichnung ermittelt. Der Raum unterhalb der Turmhaube ist nach den vorliegenden Informationen nicht nutzbar und daher in der Fläche nicht enthalten. Dem Dachgeschoss wird in diesem Gutachten eine gesamte **Nettonutzfläche von rd. 315,00 m²** zugrunde gelegt.

Gem. Bauakte wurde im Jahr 2000 die Umnutzung von ehemalg 3 vorhandenen Wohnungen im Dachgeschoss zu 2 Büroeinheiten genehmigt. Zum Zeitpunkt der Räumung des Gebäudes soll das Dachgeschoss hiervon abweichend wohnlich genutzt worden sein.

Ob eine Wohnnutzung unter Erfüllung der erforderlichen Auflagen des Bauamtes und des Denkmalschutzamtes nachträglich genehmigungsfähig ist, ist im Rahmen dieser Wertermittlung bauordnungsrechtlich nicht abschließend zu beurteilen.

Raumaufteilung:

Nach den vorliegenden Unterlagen sind die Räume des Dachgeschosses den ursprünglichen Nutzungseinheiten wie folgt zuzuordnen:

1. Einheit vorn rechts, im Grundriss (Anl. 4) grün gekennzeichnet.
3 Räume – D.04 - D.08 zzgl. Flur, WC und Abstellraum. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Nutzfläche rd. 117,00 m².
2. Einheit links, im Grundriss (Anl. 4) rot gekennzeichnet.
7 Räume (D. 01 – D.03 sowie D. 15 – D.18) zzgl. Flur. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Nutzfläche rd. 115 m².
3. Einheit, im Grundriss (Anl. 4) nicht farblich abgesetzt, Räume D.09-D.14 zzgl. Flur. Aus den Bauzeichnungen überschlägig ermittelte Nutzfläche rd. 84 m².

5.4 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden

- Nach Außenansicht: Im Ortstermin waren an der Fassade teilweise Schäden in Form von abgefallenen Mauerstücken und Farbabplatzungen erkennbar.
- Nach Aktenlage: Von der Bauprüfungsabteilung Hamburg-Bergedorf wurden z.T. erhebliche - auch sicherheitsrelevante - Baumängel festgestellt und dokumentiert. Der Schadensgrad ist nicht bekannt. Die aus den vorliegenden Unterlagen und Informationen bekannten Bestandsschäden werden nachfolgend aufgeführt. Die Auflistung erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit bestehender Baumängel/-schäden zum Wertermittlungstichtag:
- Mangelhafte und seit dem 07.06.2018 gesperrte Gasversorgungsanlage. Zum Zeitpunkt der Räumung des Gebäudes war eine regelmäßige Wartung und turnusmäßige Abnahmeprüfung der Gasversorgungsanlage und der angeschlossenen Gasthermen nicht erkennbar. Es bestand daher die Gefahr eines Gasdruckverlustes, somit Gefahr für Leib und Leben (§ 3 Abs. 1 HBauO).
 - Die Balkenköpfe sind nach Auskunft des Bauamtes schadensgefährdet, die Einbindung in das Mauerwerk ist zu prüfen.
 - Feuchtigkeitsschäden in diversen Räumen im Bereich der Decken und Wände. Die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen, da die tragende Konstruktion teils stark durchnässt ist und an einigen Stellen zur Ablösung der Deckenverschalung/-verkleidung geführt hat.
 - Erforderliche Überprüfung und Instandsetzung der Rohranschlüsse in den Sanitäranlagen und Küchen. Defekte Abläufe sind ursächlich für Durchfeuchtungen von Wänden und Decken genannt.
 - Es sind in den Wohnungen teils großflächig freigelegte Rohre vorhanden.
 - Reparaturbedürftige Treppengeländer und Treppenhausfenster
 - Durch die Beschädigung einer Stufenvorderkante verkürzte Trittstufe der Treppe zur 1. Wohnebene.
 - Mülltonnen und Müllablagerungen sowie abgestellte Gegenstände im Treppenhaus und Kellerflur (Rettungsweg) sind zu entfernen.
 - Erforderliche Überprüfung der elektrischen Anlage. Freiliegende Stromkabel sind insbesondere benannt im Bereich des Kellerniederganges. Auch in den Wohnebenen sind offene/defekte E-Verteilungen und freiliegende Stromkabel benannt. Die Schalterabdeckung und Steckdosen sind zu befestigen. Hier sind insbesondere die 2. und 3. Wohnebene links, das DG rechts hinten und der Sicherungskasten im DG genannt.

Erdgeschoss:

- Nach Auskunft des Bauamtes endet die Lüftungsanlage für das Café im EG rechts bündig mit der Außenwand. Dies ist unzulässig, die Anlage muss vielmehr über das Dach geführt werden.

Wohnebenen:

- Schimmelbildung durch Wassereinträge aus den oberen Geschossen in WE 2 und WE 3, benannt insbesondere in den Räumen 1.01, 1.20 bzw. 1.22 und einem weiteren Raum der WE 2 sowie im Raum 1.08 in der WE 3. Gebrochene abgehangene Decke im Bad der WE 2.
- 2. Wohnebene links, Bad 2.18 und 3. Wohnebene rechts, Flur und

Küche 3.04: hier ist die Deckenverkleidung gebrochen bzw. teils abgelöst, die Konstruktion ist zu sichern und teils abzustützen.

- Reparatur des defekten Abgasrohres der Gastherme in der 3. Wohnetage, links.
- Wohnung 2. OG links: Unvollständige und ungleiche Bodenbeläge, im Bad (Zi. 2.18) fehlender Deckenputz, freiliegende feuchte und modrige Holzbepankung der Decken, weiterhin im Bad Außenwand/Deckenanschluss verspakt, ebenfalls im Bereich zur Trennwand zur Küche 2.17, freiliegende Kabelenden in Küche 2.17 und Bad 2.18. In Zi. 2.16 (genutzt als AR, ehemals WC) Wände und Decke großflächig verspakt.

Wohnetage 3:

- Defektes Abgasrohr der Gastherme im Bad der 1. Wohnung links sowie aus der Wand ragende Steckdosen mit freiliegenden Kontakten. Aufgrund der hierdurch bestehenden Lebensgefahr für die Nutzer der Wohnung wurde die Wohnung für unbewohnbar erklärt. Hinweis: Es wurde im Wege der Ersatzvornahme am 28.03.2018 eine Reparatur der Gastherme ausgeführt. Der tatsächliche Zustand der Therme zum Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt.
- Schimmelbildung durch Wassereintritte aus den oberen Geschossen. Die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen insbesondere lt. Grundriss in Raum 3.18 sowie im Flur der Wohnung rechts in Wohnebene 3 (neben Raum 3.06).
- Im Flur der Wohnebene 3 ist die Unterdecke teilweise abgängig und die Tragkonstruktion zum Dachgeschoss stark verrottet. Wände und Decken sind durchfeuchtet.
- Raum 3.04 (Küche): Unterdecke durchfeuchtet und lose
- Wohnung OG rechts: Wasserschaden und Schimmel über Fenster in einem Wohnraum. Durchfeuchtete Decke im Flur, Schimmel an Wand/Decke, Tragkonstruktion der Decke stark verrottet, es wird eine Prüfung auf Hausschwamm empfohlen. Zudem lose Stromkabel, fehlende Rauchmelder, Heizung nicht regelmäßig funktionsfähig.

Dachgeschoss

- Feuchtigkeitsgeschädigte Decken, die Tragfähigkeit der Decken ist zu überprüfen insbesondere in den Räumen lt. Grundriss D.04-08 und D 10.
- Massiver Wasserschaden in der rückwärtigen Wohnung.
- Fehlende Heizkörper in mehreren Räumen.
- In den Küchen gibt es keine ausreichende oder gar keine Lüftung.
- Die innenliegenden Bäder sind ohne funktionierende Lüftung.

Weiterhin sind formale/formelle Anforderungen durch nicht genehmigte Nutzungen wie folgt bekannt geworden:

- Es sind nachträgliche Bau- und Nutzungsanträge zu stellen für
 - den Umbau und die Umnutzung im EG links (Eingang Alte Holstenstraße, Tattoo-Studio) und EG Mitte (Eckeingang, Textilreinigung)
 - den Einbau einer 4. Wohneinheit in der 1. Wohnetage rechts
 - Wohnräume in der 2. Wohnetage, Hinterhof, die über einen außenliegenden, nicht überdachten Balkon erschlossen sind.
 - nicht genehmigte Wohnnutzung (3 Wohnungen) im Dachge-

schoß

Das Bauamt weist weiterhin darauf hin, dass im Zuge nachträglicher Genehmigungen zusätzliche Kosten durch zu erteilende Auflagen entstehen können.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB sind Mängel/Schäden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes. Der äußere Standard des Gebäudes ist in den einzelnen Wertansätzen enthalten. Für die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bestehende Unsicherheit wird **ein pauschal geschätzter Risikoabschlag** in Höhe von **rd. 900.000,00 €** berücksichtigt (vgl. die Erläuterungen zur Ertragswertberechnung, Kap. 7.3.).

Wirtschaftliche Wertminderung: Wirtschaftliche Überalterung, umfänglicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

6. Ertragsverhältnisse

Vermietungszustand:

Die mir vom Gericht zur Verfügung gestellten Mietvertragsunterlagen (Haupt- und Untermietverträge) werden im folgenden informationshalber aufgeführt. Anzumerken ist, dass in der Bauakte die Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände betreffend ein Hinweis der Eigentümer vorliegt, wonach sämtliche Mietverträge bereits vor dem Wertermittlungsstichtag gekündigt und beendet worden sind. Gleichzeitig wird auf die Untervermietung durch die Hauptmieterin verwiesen.

Eine juristische Prüfung der Mietverträge bzw. auch einzelner mietvertraglicher Vereinbarungen fällt nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen und ist auch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Gem. § 194 BauGB ist der Verkehrswert u.a. ohne „Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ zu bestimmen, sodass auch die Prüfung bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist. **Ein Interessent sollte vor einer Vermögensdisposition eine juristische Beratung einholen.**

Gem. vorliegendem Gerichtsauftrag ist der Verkehrswert bei unterstellt freier Lieferung zu ermitteln. Die Informationen aus den mietvertraglichen Vereinbarungen werden nur insoweit gewürdigt, wie es für die Wertermittlung notwendig und möglich ist.

Mietverträge Gewerbeeinheiten:

Für die Gewerbeeinheiten
 -Alte Holstenstr. 57, Parterre links
 -Alte Holstenstr. 57, Parterre Mitte
 (Anmerkung: lt. Untermietvertrag Reetwerder 1)
 -Reetwerder 3, Parterre

liegen Hauptmietverträge jeweils datierend vom 08.05.2009 vor. Die Mietverhältnisse beginnen jeweils am 01.07.2009 und wurden auf Lebenszeit der Mieterin geschlossen. Die Miete für die Vertragslaufzeit war mit Vertragsbeginn als Einmalzahlung von 120.000,00 € je Einheit fällig. Diese Verträge enthalten keine Angaben über die Nutzflächen der Gewerbeeinheiten.

Untermietverhältnisse Gewerbe:

-Alte Holstenstr. 57, Parterre links
 Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke vom 07.12.2017/11.12.2017 zur Nutzung als Tattoo-Studio, Mietbeginn 01.02.2018, unbefristete Laufzeit. Eine Kündigung ist jedoch frühestens zum 31.01.2023 möglich. Es besteht eine Verlängerungsoption bis 31.01.2028 und 31.01.2033. Die Nutzfläche ist mit 160 m² angegeben. Es sind keine Angaben zur Aufteilung der vermieteten Fläche enthalten.

Nettokaltemiete 26,16 €/qm	2.500,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	165,00 €
Heizkostenvorauszahlung	165,00 €
	2.830,00 €
19% MwSt	537,70 €
Gesamtmiete	3.367,70 €
Eine Kauton ist vereinbart in Höhe von 10.000,00 €.	

Die Fläche wird unrenoviert übernommen, bis zur Übergabe wird Vermieterseitig die Schimmelbildung im Souterrain der Gewerbeeinheit entfernt. Besondere Vereinbarung: Beginn der Zahlung der Kaltmiete ab dem 01.05.2018.

-Reetwerder 1, Parterre Mitte
 (Anmerkung: lt. Hauptmietvertrag Alte Holstenstr. 57, Parterre Mitte)
 Gem. Mietvertrag vom 23.05.2014 befristetes Mietverhältnis für die Dauer von 10 Jahren, beginnend am 01.06.2014 bis zum 31.05.2024 zum Betrieb eines Textilreinigungsgeschäfts. Die vermietete Fläche ist mit 86 m² angegeben. Die Aufteilung der Flächen ist nicht benannt. Der Mietvertrag kann zum Ende der Mietzeit oder der verlängerten Mietzeit mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden, anderenfalls verlängert er sich um 1 Jahr. Es besteht für den Mieter eine Verlängerungsoption auf weitere 5 Jahre, sofern er dies mind. 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich gegenüber dem Vermieter erklärt. Im Fall der ersten Vertragsverlängerung beträgt die Mindestnettokaltmiete 2.600,00 €.

Nettokaltmiete 26,16 €/m ²	2.250,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	350,00 €
	2.600,00 €
19% MwSt	494,00 €
Gesamtmiete	3.094,00 €

Strom, Wasser und Gas bezieht der Mieter auf eigene Rechnung direkt vom Versorger.

Eine Kautions ist vereinbart in Höhe von 10.000,00 €, nicht verzinsbar.

Die Mietpartei erhält die Mietsache in vollständig renoviertem Zustand. Eine gesonderte Hausordnung wurde zusätzlich zum Mietvertrag abgeschlossen.

Gem. Vertragsnachtrag vom 01.09.2014 verringert sich die Nettokaltmiete um 100 € einmalig am 01.01.2015 und verzichtet die Mieterpartei „vollumfänglich und unwiderruflich auf sämtliche Instandsetzungs-/Versorgungsleistungen der Vermieterpartei.“

Mietverträge Wohnetagen:

Für folgende Wohneinheiten Reetwerder 3 liegen Hauptmietverträge datierend jeweils vom 19.03.2009 vor:

- Etage 02 links
- Etage 02 Mitte
- Etage 02 rechts
- Etage 03 links
- Etage 03 Mitte
- Etage 03 rechts

Die Verträge enthalten keine Flächenangaben. Die Mietverhältnisse beginnen jeweils am 01.07.2009 und wurden auf Lebenszeit der Mieterin geschlossen. Die Miete für die gesamte Vertragslaufzeit war jeweils als Einmalzahlung in Höhe von 90.000,00 € mit Datum des Vertragsbeginns fällig.

Untermietverhältnisse:

-Reetwerder 03, Etage 03 Mitte, Zimmer 1.2 unter Mitbenutzung von Küche/Kochnische, Bad/WC und Diele.

Gem. Mietvertrag vom 08.02.2018 befristetes Mietverhältnis für die Dauer von 3 Jahren, beginnend am 01.02.2018 zum Nutzungszweck insbesondere einer (teil)gewerblichen Nutzung. Ende des Mietverhältnisses am 31.01.2021, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine stillschweigende Vertragsverlängerung ist ausgeschlossen.

Vereinbarte Miete: Nettokaltmiete	450,00 €
Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser	20,00 €
Pauschale nach § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB ⁶	30,00 €
	<u>500,00 €</u>

Besondere Vereinbarungen:

- 1) Zusätzlich und abweichend wurde vereinbart, dass der Mieter Strom und Gas direkt vom Versorgungsunternehmen auf eigene Rechnung beziehen soll. Gem. § 27 erfolgt die Anmeldung bei den Versorgern durch den Vermieter; der Mieter hat hierfür eine Anmeldepauschale in Höhe von netto 60,00 € zzgl. 19% gesetzlicher MwSt (11,40 €), somit 71,40 € je Anmeldung zu zahlen. Die Zahlung ist fällig am Tag der Vertragsunterzeichnung.
- 2) Der Mieter hat eine Vertragsausfertigungspauschale in Höhe von netto 200,00 € zzgl. 19% MwSt (= 38,00 €), somit 238,00 € zu zahlen, fällig am Tag der Vertragsunterzeichnung.
- 3) Der Mieter erhält die Mietsache in vollständig renoviertem Zustand.

Mietansätze in der Wertermittlung:

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind die Raumaufteilung und die Ausstattungen der Gewerbeeinheiten und der Wohnetagen nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird eine Instandsetzung und überwiegende Modernisierung des Gebäudes unterstellt, die i.d.R. auch eine zeitgemäße Anpassung von Raumaufteilungen beinhaltet. Der Mietansatz in dieser Wertermittlung unterstellt einen fertig hergestellten, überwiegend mittleren Ausstattungsstandard. Die Ansätze werden für die Gesamtwohn-/nutzfläche je Etage als Durchschnittswerte angehalten.

Erdgeschoss - Gewerbeflächen:

Ein Mietenspiegel für Gewerbeflächen existiert nicht. Zur Ermittlung einer marktüblichen, i.S. von nachhaltig erzielbaren Miete ziehe ich neben den Auswertungen des IVD Nord-Immobilienpreisspiegels 2018 auch Internetrecherchen über Angebotsmieten heran. Der IVD Nord gibt in Nebenkern/Stadtteillagen von Hamburg in 1-b-Lagen Mieten mit durchschnittlich 12,00 €/m² für ca. 150 m² bzw. 17,00 €/m² für ca. 60 m² große ebenerdige Ladenflächen an. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb Bergedorfs abseits der hoch frequentierten Fußgängerzone Sachsen- und Parkplätze für Kunden sind nicht vorhanden. Nach den Unterlagen der Bauakte waren in den vergangenen Jahren mehrfache Nutzerwechsel und Umnutzungen zu verzeichnen. Die Aufteilung der ermittelten Gesamtnutzfläche, somit der Anteil an Nebenflächen und die Ausstattung mit Sozialräumen ist nicht bekannt. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich jedoch überwiegend um größere Einheiten. Ich halte daher für die Gewerbefläche eine Durchschnittsmiete von 12,00 €/m² als sachgerecht an.

Obergeschosse – Wohnetagen:

Der Hamburger Mietenspiegel ist im Hinblick auf die nicht bekannten Größen einzelner Wohnungen nur bedingt für die Ermittlung einer marktüblichen, i.S. von nachhaltig erzielbaren Miete anwendbar. Die für die einzelnen Wohnetagen ermittelte Wohn-/Nutzfläche von jeweils 340 m² ergibt bei einer Aufteilung in 3 bis 4 Wohneinheiten Wohnungsgrößen von rd. 113 m² bzw. rd. 85 m².

Zur Orientierung werden daher in der Baualtersklasse bis 31.12.1918 in normaler Wohnlage⁷ und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung die Angaben des Hamburger Mietenspiegels 2017 zu der Größenklasse von 66 m² bis unter 91 m² sowie der Größenklasse ab 91 m² herangezogen.

⁶ Vereinbarung über Betriebskostenpauschale

⁷ Einordnung des Objektes gem. Wohnlagenverzeichnis Hamburg, Stand Dezember 2017

gen. Die Mittelwerte liegen bei 9,72 €/m² (Spanne 8,21 €/m² bis 11,56 €/m²) für die kleineren Wohnungen sowie bei 9,07 €/m² (Spanne 7,41 €/m² – 10,58 €/m²) für die größeren Wohnungen.

Zur Ermittlung einer marktüblichen, i.S. von nachhaltig erzielbaren Miete ziehe ich neben den Informationen des Hamburger Mietenspiegels die Auswertungen des IVD Nord-Immobilienpreisspiegels 2018 sowie Internetrecherchen über Angebotsmieten und eigene Erfahrungswerte heran. Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout sind die Angebotsmieten für Wohnungen aus dem Bestand in Bergedorf in den vergangenen 4 Jahren jährlich um rd. 3% gestiegen und liegen in einer Spanne von rd. 6,60 €/ m² bis rd. 10,80 €/ m². Die veröffentlichte Preisspanne ist basiert auf Angebotspreisen und dient lediglich als Orientierungshilfe.

Diese Wertermittlung unterstellt aufgrund des äußeren Anscheins und der vorliegenden Informationen die überwiegende Modernisierung des Objektes und Herstellung einer überwiegend mittleren Ausstattung, die in den Mietansätzen bereits zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung der zentralen und geräuschbelasteten Lage, des fehlenden Aufzugs und der fehlenden Balkone sowie der nicht bekannten Raumaufteilung halte ich zum Wertermittlungsstichtag eine etwas oberhalb des Mittels der o.g. Mittelwerte des Hamburger Mietspiegels liegende Durchschnittsmiete in Höhe von 9,50 €/m² für die Wohnetagen als marktüblich, i.S. von nachhaltig erzielbar, an. Die 1. Wohnetage ist nach den Informationen aus der Bauakte durch etwaige Geräuschbelastungen aus den Gewerbeeinheiten unruhiger gelegen. Ich halte daher für die Fläche dieser Etage einen rd. 5% reduzierten Mietansatz von rd. 9,00 €/m² als sachgerecht an.

Die Dachgeschossfläche ist zum Wertermittlungsstichtag nicht zur Wohnnutzung genehmigt. Ich halte daher für diese Etage eine unterhalb der Wohnnutzung liegende Miete in Höhe von 8,50 €/m² als sachgerecht an.

Hinweise:

Mieten für mit dem Bewertungsobjekt direkt vergleichbare Objekte liegen in der Lage nicht vor, so dass eine nachhaltig erzielbare Miete letztlich nur geschätzt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die bestehenden Unsicherheiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung hinzuweisen.

Bei den o.g. geschätzten Mietansätzen handelt es sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Sie ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, ggf. fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vorgeschrieben, vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB. Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Gem. § 8 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV sind die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter⁸ vorgenommenen Marktanalysen, nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet.

Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Objektes:

Unterstellt wird im folgenden die unverzügliche Wiederherstellung/Instandsetzung des Bewertungsobjektes zur Gewebe- und Wohnnutzung (primär Fremdnutzung, sekundär Eigennutzung).

7.1.1 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben. Insbesondere Wohnungseigentum kann und sollte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allge-

⁸ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig 2018.

meinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohn- und Geschäftshausgrundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Die vom GAA Hamburg für den örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlichte Formel zur Ermittlung des Gebäudedefaktors (m^2 -Preises) von Mehrfamilienhäusern basiert auf Verkäufen von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil und wird daher nur als Prüfverfahren zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

7.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV zu ermitteln.

Dies ist für das Bewertungsobjekt zutreffend. Als typisches Renditeobjekt bieten sich durch die Denkmaleigenschaft zudem entsprechende zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten. Der Verkehrswert wird daher vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung des (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar). Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

7.1.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig dann bewertet, wenn sie üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung gekauft oder errichtet werden.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nicht zu. Das Sachwertverfahren wird zusätzlich ermittelt, da ein zweites Verfahren grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar ist.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit

erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Grundsätzlich sind sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

7.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in Hamburg jährlich zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB) und ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück aus der Mitte der Bodenrichtwertzone, sodass die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren sind bzw. auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen können.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert. Grundsätzlich ist auch die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen, d.h. die Grundstücke sind auf ihre Bebaubarkeit im Hinblick auf das geltende Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Diese werden entsprechend den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 86 (vgl. Kap. 4.3.2) für unterschiedliche Teilnutzungen herangezogen.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der vom GAA veröffentlichten Bodenrichtwerte. Das Bewertungsobjekt weist als Wohn- und Geschäftshaus eine gemischte Nutzung mit Gewerbe- und Wohnflächen auf. Die Bodenrichtwerte werden jedoch grundsätzlich für eine Nutzungsart erhoben, sodass der nutzungstypische Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück aufgrund der unterschiedlichen Teilnutzungen als gemischter Bodenrichtwert zu ermitteln ist. Im folgenden wird der Bodenwert daher abgeleitet aus dem Bodenrichtwert für Geschäftshäuser⁹ und dem Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser.

Die dem Eckgrundstück Alte Holstenstraße 57/Reetwerder 1-3 zugeordneten zwei Bodenrichtzonen weisen das gleiche Wertniveau auf, eine grundstücksspezifische Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zum Bodenrichtwertstichtag 31.12.2017 betragen die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand baureifes Land¹⁰, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei:

Nutzungsart	BRW-Nr.	WGFZ Richtwert	Betrag (€/m ²)
Geschäftshaus (GH)	01339430	0,50	420,00
Geschäftshaus (GH)	01339428	0,50	420,00
Mehrfamilienhaus	01239430	1,90	1.266,23
Mehrfamilienhaus	01239428	1,90	1.266,23

⁹ Die Bodenrichtwerte für Geschäftshäuser beziehen sich nur auf den Anteil der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.

¹⁰ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Anpassung des Bewertungsgrundstücks an den Bodenrichtwert:Anpassung an die Lage

Eine Anpassung aufgrund von lagemäßigen Unterschieden des Bewertungsgrundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück ist nicht erforderlich.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gem. Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angesetzt.

Nach der Definition der WGF gem. Ziffer 6 Abs. 6 der BRW-RL ist diese überwiegend identisch mit der Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO nach dem Stand von 1986. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, hinzuzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Keller-, Dach- und Staffelgeschossen) einschließlich der zu diesen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände. Soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche eines Kellergeschosses, sofern Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die WGFZ ist somit nicht identisch mit der Geschossfläche i.S. des § 20 Abs. 4 der BauNVO nach dem Stand von 1990.

Eine GFZ-Berechnung liegt nicht vor, die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl erfolgt auf der Grundlage der in den Bauzeichnungen enthaltenen Vermaßen sowie einer überschlägigen Messung der Grundfläche des Baukörpers aus den vorhandenen Karten (Flurkarte, Bodenrichtwertkarte). Die wertrelevante Geschossfläche wurde wie folgt ermittelt:

Geschoss	WGF	Unterstellte Nutzung
Kellergeschoss	ohne Anteil	Abstellräume/Fluchtweg
Erdgeschoss	522 m ²	Gewerbliche Nutzung
1. bis 3. Obergeschoss	1.566 m ²	Wohnnutzung
Dachgeschoss (Ansatz 75%), rd.	392 m ²	ausgebaut
Summe	2.480 m²	
Wertrelevante GFZ (WGFZ), rd.:	2.480 m ²	
÷ Grundstücksgröße:	564 m ²	
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	4,40	

Der Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück Flurstück 219 ist somit eine realisierbare WGFZ von rd. 4,40 zugrunde zu legen und wird in dieser Wertermittlung als sachgerecht angenommen. Die auf die realisierte WGFZ angepassten Bodenrichtwerte betragen nach den Auswertungen des GAA:

Nutzungsart	WGFZ	angepasster Betrag
Geschäftshaus (GH)	4,40	3.696,00 €/m ²
Mehrfamilienhaus	4,40	2.431,72 €/m ²

Anpassung an die Nutzung:

Das Gebäude weist unterschiedliche Nutzungsarten, wie Gewerbe- und Wohnnutzung auf. Daher sind für jede Nutzungsart die nutzungsspezifischen Bodenrichtwerte heranzuziehen und mittels nutzungsspezifischer Umrechnungskoeffizienten auf das Maß der baulichen Nutzung umzurechnen. Die einzelnen Bodenrichtwerte sind dann im Verhältnis des Anteils der jeweiligen Geschossfläche an der Gesamtfläche zu gewichten. Die Anteile der jeweiligen Teilnutzungen an der ermittelten wertrelevanten Geschossfläche (WGF) wurden prozentual wie folgt ermittelt:

Anteile der Teilnutzungen an der WGF:

Ermitteltes Maß der baulichen Nutzung WGF:	2.480 m ²
Anteil Gewerbe EG	522 m ² , somit rd. 21 %
Anteil Wohnnutzung 1.-3. Etage	1.566 m ² , somit rd. 63 %
Anteil Nutzung DG	392 m ² , somit rd. 16 %

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 18.09.2018 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung ab, die Bodenrichtwerte werden erst zum 31.12.2018 erneut erhoben. Auf Grundlage der Bodenwertsteigerungen in der Bodenrichtwertzone innerhalb der letzten 5 Jahre ist von einer Steigerung des Bodenrichtwertes auch für die Zeit zwischen der Erhebung des Bodenrichtwertes 31.12.2017 und dem Wertermittlungsstichtag 18.09.2018 auszugehen, so dass eine zeitliche Anpassung anzuhalten ist. Die Höhe dieser Anpassung wird auf der Grundlage der Bodenwertsteigerungen in der Lage der letzten 5 Jahre mit rd. 5% für die gewerbliche Nutzung und rd. 8% für die Wohnnutzung angenommen. Somit werden die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag angepasst wie folgt angehalten:

Nutzungsart	WGFZ-angepasst	Erhöhung rd.	Zeitlich angepasster Betrag
Geschäftshaus (GH)	3.696,00 €/m ²	184,80 €/m ²	3.880,80 €/m ²
Mehrfamilienhaus	2.431,72 €/m ²	194,54 €/m ²	2.626,26 €/m ²

Ermittlung Gesamtbodenwert

Auf der Grundlage der angepassten Bodenrichtwerte wird der Gesamtbodenwert als Bodenmischwert für das Bewertungsgrundstück ermittelt. Die im Verhältnis geringe anteilige Fläche des Dachgeschosses wird für die Berechnung der Nutzungsfläche Wohnen der drei Wohnetagen zugeschlagen.

Der Gesamtbodenwert errechnet sich nach den obigen Erläuterungen wie folgt:

Nutzungsart	Anteil an WGF	Anteil rd.	Anteil an WGFZ	Richtwert angepasst	Anteilige Grundstücksfläche	Anteiliger Bodenwert
Gewerbe	522 m ²	21 %	0,92	3.880,80 €/m ²	118,44 m ²	459.641,95 €
Wohnen/DG	1.958 m ²	79 %	3,48	2.626,26 €/m ²	445,56 m ²	1.170.156,41 €
Summe	2.480 m ²		4,40		564,00 m ²	1.629.798,362 €
						rd. 1.630.000,00 €

Zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten und Rundungsdifferenzen geht der Bodenwert mit rd. 1.630.000,00 € (rd. 2.890,00 €/m²) in die Wertermittlung ein.

7.3 Ertragswertverfahren

7.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohn-/Nutzfläche	Markttüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
			Je m ²	Monatlich	Jährlich
Gewerbe	EG	475,00	12,00	5.700,00	68.400,00
Wohnetage 1	1. OG	340,00	9,00	3.060,00	36.720,00
Wohnetage 2	2. OG	340,00	9,50	3.230,00	38.760,00
Wohnetage 3	3. OG	340,00	9,50	3.230,00	38.760,00
Büroflächen	DG	315,00	8,50	2.677,50	32.130,00
		1.810,00		17.897,50	214.770,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete					214.770,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					- 53.692,50 €
25% der jährlichen Nettokaltmiete, bestehend aus:					
17% Instandhaltungskosten					
5% Verwaltungskosten					
3% Mietausfallwagnis					
Jährlicher Reinertrag					= 161.077,50 €
Reinertragsanteil des Bodens					- 55.420,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert: 3,40% von 1.630.000,00 €					
Ertrag der baulichen Anlagen					= 105.657,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					x 21,156
p = 3,40% Liegenschaftszinssatz					
n = 38 Jahre Restnutzungsdauer					
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 2.235.323,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+ 1.630.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert					= 3.865.323,60 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					- -900.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung - -900.000,00 €					
Ertragswert des Grundstücks					= 2.965.323,60 €
					rd. 2.965.000,00 €

7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche des Objektes wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen je Etage überschlägig ermittelt, die Flächen teils aus den Zeichnungen gemessen. Es bestehen entsprechende Unsicherheiten. In der Wertermittlung werden nur die ertragsrelevanten Flächen von Erd- bis Dachgeschoss des Gebäudes zugrunde gelegt. Kellerflächen und die Fläche des nicht genehmigten Wohnraums auf dem Anbau sind nicht enthalten. Für die Fläche des Erdgeschosses ist aufgrund der Geschosshöhe und der vorliegenden Informationen über zumindest teilweise vorhandene zusätzliche Ebenen ein pauschal geschätzter Zuschlag an der Grundfläche enthalten. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann daher teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie dient nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich, i.S. von nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und wird für die Gewerbeflächen ohne die gesetzliche USt angehalten. Sie wird üblicherweise auf der Grundlage der Informationen des örtlichen Mietspiegels sowie Mieterrecherchen für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt sind die aktuelle und im Zuge der in der Wertermittlung unterstellten Modernisierung künftige Raumaufteilung sowie die Ausstattung nicht bekannt. Der Umfang der Arbeiten obliegt einem Erwerber und kann – auch durch die Unsicherheiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – im Zuge dieser Wertermittlung nicht abgeschätzt werden. Die Mieten werden daher in dieser Wertermittlung für die aus den Plänen überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen je Geschoss als Durchschnittswerte geschätzt. Unterstellt wird hierbei ein fertig hergestellter Zustand in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere des Gebäudes laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i.d.R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [Sprengnetter], Band II, Abschnitt 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die für die unterstellte modifizierte Restnutzungsdauer rd. 25% betragen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, der sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft bemisst und die langfristige Kapitalbindung berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz wird als Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch ermittelt. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag.

Vom GAA Hamburg sind bisher für den örtlichen Grundstücksmarkt keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare gemischt genutzte Gebäude abgeleitet worden. Als Anhaltspunkt werden daher die vom GAA Hamburg vorliegenden Auswertungen für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil herangezogen, wonach der Liegenschaftszinssatz bei reiner Wohnnutzung in vergleichbarer Lage und Baualter in Höhe von rd. 2,85 % liegt. Für Büro- und Geschäftshäuser errechnet sich in vergleichbarer Lage und Baualter nach den Auswertungen des GAA ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,6%.

Zum Vergleich werden die bei [Sprengnetter] Bd. II, S. 3.04/3/29 veröffentlichten Referenzsysteme für Liegenschaftszinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer gemischt genutzter Gebäude herangezogen, die je nach prozentualen Anteil der gewerblichen Nutzung bei rd. 5% liegen. Die aus vergangenen Zeiträumen ermittelten bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind auf das Bewertungsobjekt, insbesondere in Bezug auf den Standort und die Nutzung, anzupassen. Sie sind daher nicht grundsätzlich auf den Hamburger Markt zu übertragen und werden in dieser Wertermittlung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher aus den vorhandenen örtlichen Daten abgeleitet. Allgemein erhöht sich der Liegenschaftszinssatz, sofern Faktoren wie ein hohes Baualter, ein hohes Risiko und eine wirtschaftliche Überalterung/ein hoher Instandsetzungsbedarf zu berücksichtigen sind. Für das Bewertungsobjekt besteht aufgrund des Anteils der gewerblichen Nutzung im Vergleich zu einem rein wohngenutzten Mehrfamilienhaus ebenso wie durch die wirtschaftliche Überalterung ein höheres Risiko. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung wird der Liegenschaftszinssatz in dieser Wertermittlung mit rd. 3,4% gewählt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als RND wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Der augenscheinliche Standard des Bewertungsobjektes ist u.a. im Ansatz der NHK und in der Alterswertminderung enthalten. In dieser Wertermittlung wird eine Modernisierung/Instandsetzung des Bewertungsobjektes unterstellt und die wirtschaftliche RND entsprechend der Punktraster-Methode gem. SW-RL, Anl. 4, in Abhängigkeit der ermittelten üblichen GND von rd. 70 Jahren und des Gebäudealters modifiziert mit rd. 38 Jahren angesetzt. Folgende Modernisierungspunkte sind berücksichtigt:

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Punkte	Berücksichtigte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl		13

Dies entspricht einem überwiegend modernisierten Zustand. Der genaue Umfang der Arbeiten obliegt einem Erwerber und kann im Zuge der Wertermittlung nicht sachgerecht abgeschätzt werden. In dieser Wertermittlung wird die Herstellung eines überwiegend mittleren Ausstattungsstandards unterstellt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren.

und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Dabei ist zu würdigen, dass Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt sind. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.¹¹

Die Wertminderung in Folge von erforderlichen baulichen Investitionen wird u.a. auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der mit wirtschaftlichem Aufwand behebbaren Schäden, Mängel etc. erforderlich sind bzw. unter Betrachtung des Kosten-/Nutzen- bzw. Wirtschaftlichkeitsaspektes wird eine pauschale Wertminderung bemessen. Die Sachverständige darf im Ortstermin nur zerstörungsfreie Untersuchungen durchführen und kann die nötigen Aufwendungen somit nur aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme schätzen. Dementsprechend kann die Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung durch pauschale Ansätze erfolgen.

Werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine erkennbar und keine bekannt.

Wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es wird ein pauschaler Risikoabschlag für die nicht erfolgte Innenbesichtigung angehalten.

Der Schadensgrad des Bewertungsobjekts ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt und nicht abschließend zu beurteilen, sodass sich die Höhe des Ansatzes an den in der Wertermittlungsliteratur benannten durchschnittlichen Pauschalansätzen für den Modernisierungsaufwand von Mehrfamilienhäusern in einem mittleren Gebäudestandard orientiert, vgl. [Sprengnetter], Bd. II, S. 3.02/2/2.1/6. Gem. dieser Auswertungen sinkt mit zunehmender Wohn-/Nutzfläche der Ansatz in €/m².

Unter Berücksichtigung der abweichenden Gebäudeart Wohn- und Geschäftshaus und der dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Wohn-/Nutzfläche wird der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung unter Berücksichtigung aller vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Informationen pauschal mit rd. 900.000,00 € angehalten. Hierin sind die nach Aussenansicht erkennbaren Schäden sowie die Unsicherheit im Hinblick auf die nicht mögliche Begehung des Innenhofs enthalten. Der pauschale Abschlag entspricht einem Anteil von rd. 500 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

¹¹ Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 605 ff.

7.4 Sachwertverfahren

7.4.1 Sachwertberechnung

Objekt		Wohn- / Geschäftshaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts		Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF reduziert in m ² , rd.		3.450
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungstichtag	BPI 100,0 122,8	NHK 860,00 € 1.056,08 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude		x 1.056,08 €
		= 3.643.476,00 €
Zu- und Abschläge		
-besondere Bauteile		+ 0,00 €
besondere Einrichtungen		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)		= 3.643.476,00 €
Alterswertminderung	Linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	
prozentuale Alterswertminderung	45,71 %	
absoluter Betrag		- 1.665.589,03 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude		= 1.977.886,97 €
Objektsachwert insgesamt		= 1.977.886,97 €
Sachwert der Außenanlagen	1,0% pauschal	+ 19.778,87 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		= 1.997.665,84 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 1.630.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 3.627.665,84 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 3.627.665,84 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-900.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-	-900.000,00 €
(Marktangepasster) Sachwert des Grundstücks		= 2.727.665,84 €
		rd. 2.728.000,00 €

7.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudefläche BGF wurde überschlägig aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Für das überhohe Erdgeschoss wurde modellkonform zur Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche im Ertragswertverfahren ein pauschaler Zuschlag angehalten. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [Sprengnetter], Band II, Abschnitt 3.01.1 für die Nutzungsgruppe Wohnhäuser mit Mischnutzung (75% Wohnen) der Ausstattungsstandardstufe 3 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde aus [Sprengnetter], Band III, Abschnitt 4.04.1 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Wohnhaus). Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [Sprengnetter], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten (NHK 2010) bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche GND ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist aus [Sprengnetter], Band II, Abschnitt 3.01.1 entnommen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für gemischt genutzte Gebäude wird bei Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 in Abhängigkeit des Ausstattungsstandards eine Spanne von 60 – 80 Jahren vorgegeben. Aus der Zuordnung der Ausstattungsmerkmale errechnet sich die gewogene Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes. Diese Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Anschein und unterstellt die Herstellung eines überwiegenden Ausstattungsstandards der Standardstufe 3. Die GND wird dementsprechend mit rd. 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters erfolgt gem. § 23 ImmoWertV linear auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wurde pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise werden 2%-8% des Gebäudewertes angesetzt. In dieser Wertermittlung erfolgt ein pauschaler Ansatz auf den Gebäudesachwert. Die Außenanlagen sind aufgrund der bebauten Grundstücksfläche und der Blockrandbebauung als sehr geringfügig einzustufen, so dass ein unterhalb der o.g. Spanne liegender Ansatz in Höhe von pauschal 1% angehalten wird.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Auch die bei [Sprengnetter] veröffentlichten Gesamt- und Referenzsysteme bundesdurchschnittlicher Sachwertfaktoren liegen nur für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne gewerbliche Nutzung vor. Zur Orientierung wird daher hilfsweise die vom GAA Hamburg veröffentlichte Formel zur Berechnung des Gebädefaktors eines Mehrfamilienhauses ohne gewerbliche Nutzung herangezogen. Auf dieser Grundlage liegt der Sachwertfaktor rd. 10% oberhalb des vorläufigen Sachwertes.

Das Bewertungsobjekt weist durch die gemischte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung ein vergleichsweise höheres Risiko auf. Die Marktgängigkeit ist für Investoren im Hinblick auf die durch den Denkmalschutz bestehenden Abschreibungsmöglichkeiten durchaus gegeben, jedoch ist der Interessentenkreis eingeschränkt. Der Sachwertfaktor wird in dieser Wertermittlung daher in Höhe des vorläufigen Sachwerts liegend mit rd. 1,00 als sachgerecht eingeschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

7.5 Verkehrswert

7.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Für das im Grundbuch von Bergedorf Blatt 567 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg ergeben sich folgende Werte:

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 2.965.000,00 €
---	---------------------------

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Sachwert	rd. 2.728.000,00 €
--	---------------------------

7.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 8 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes handelt es sich um Renditeobjekte, die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Auch die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dementsprechend dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (1) und dem Sachwert das Gewicht 0,40 (2) beigemessen. Bezüglich der erreichten Marktkonformität wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (3) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (4) beigemessen. Das Sachwertverfahren dient zur Überprüfung des Ergebnisses in Bezug auf den Substanzwert.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (1) \times 1,00 (3) = 1,00$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (2) \times 0,90 (4) = 0,36$.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt somit

$(2.965.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 2.728.000,00 \times 0,36) / 1,36 = \text{rd. } 2.902.265,00 \text{ €}.$

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert** des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks **Alte Holstenstr. 57, Reetwerder 1/3 * 21029 Hamburg** wird gemäß den obigen Ausführungen **nach dem äußeren Anschein und bei unterstellt freier Lieferung** mit rd.

2.900.000,00 €

zum Wertermittlungstichtag 18. September 2018 geschätzt.

Es wird nochmals auf die bestehenden Unsicherheiten aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein hingewiesen. Im Verkehrswert ist ein pauschal geschätzter Risikoabschlag enthalten.

Börnsen, 21. Dezember 2018

Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

8. Literaturverzeichnis

8.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Immobilienmarktbericht Hamburg 2018: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2017).

Sprengnetter, Hans-Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlungen, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 2018

Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

8.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), neugefasst durch Bekanntmachung v. 21.11.2017

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts i.d.F. v. 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts i.d.F. v. 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02. Jan. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert aufgrund Gesetz v. 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert am 23. Januar 2018

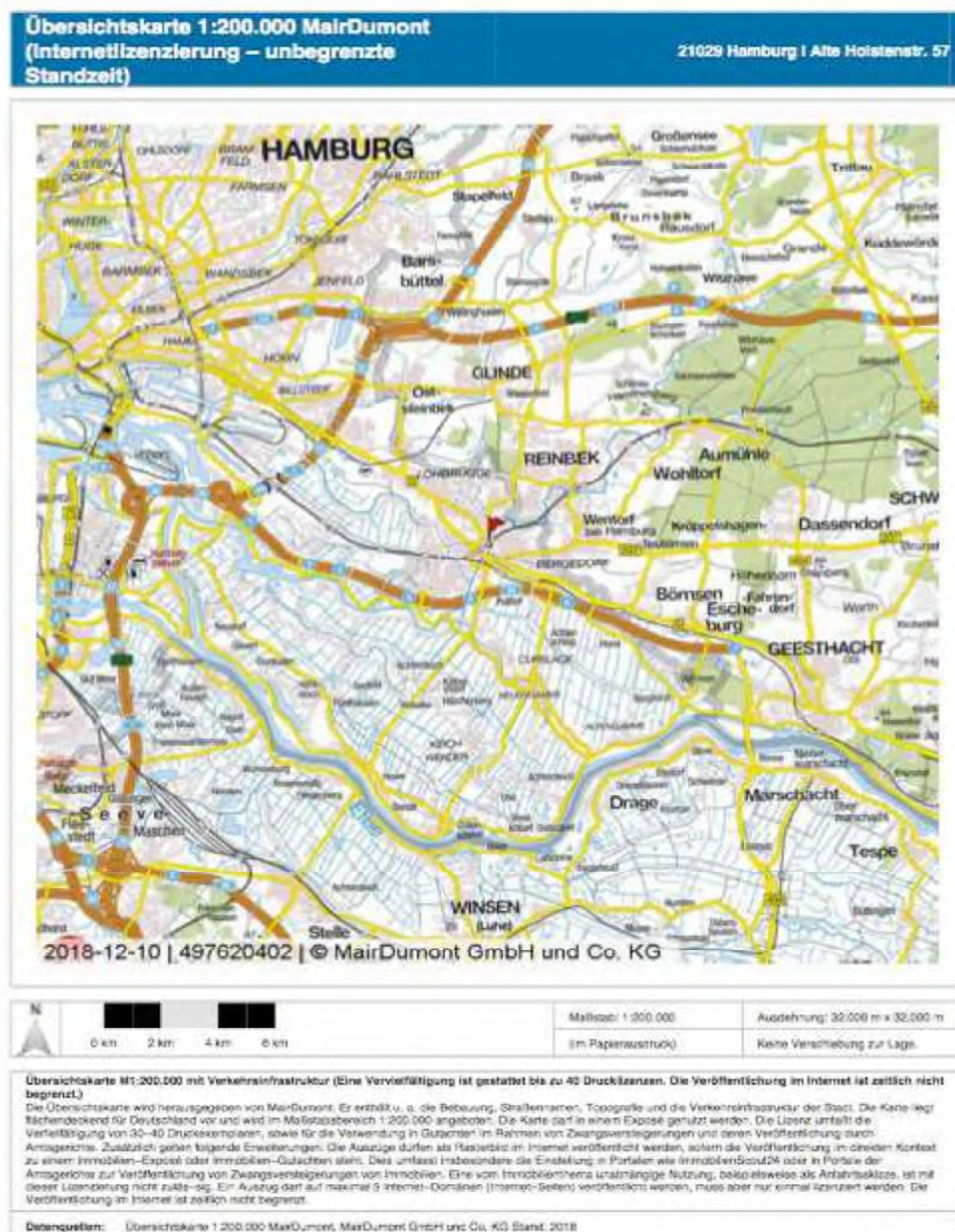
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.05.2016 (BGBl. I S. 2117)

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte, detailliert	43
Anlage 2: Stadtplan, detailliert, mit Kennzeichnung der Lage des Objektes	44
Anlage 3: Flurkarte, Kennzeichnung der Fotos lt. Anl.	45
Anlage 4: Fotos, nummeriert lt. Anl. 3	46
Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte	50

Anlage 1: Übersichtskarte, detailliert

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), Aktualität 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 497620402 vom 10. Dezember 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo 2018

Anlage 2: Stadtplan, detailliert, mit Kennzeichnung der Lage des Objektes

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), Aktualität 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 407606220 vom 19. Dezember 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo 2018

Anlage 3: Flurkarte, Kennzeichnung der Fotos lt. Anl. 4

© Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

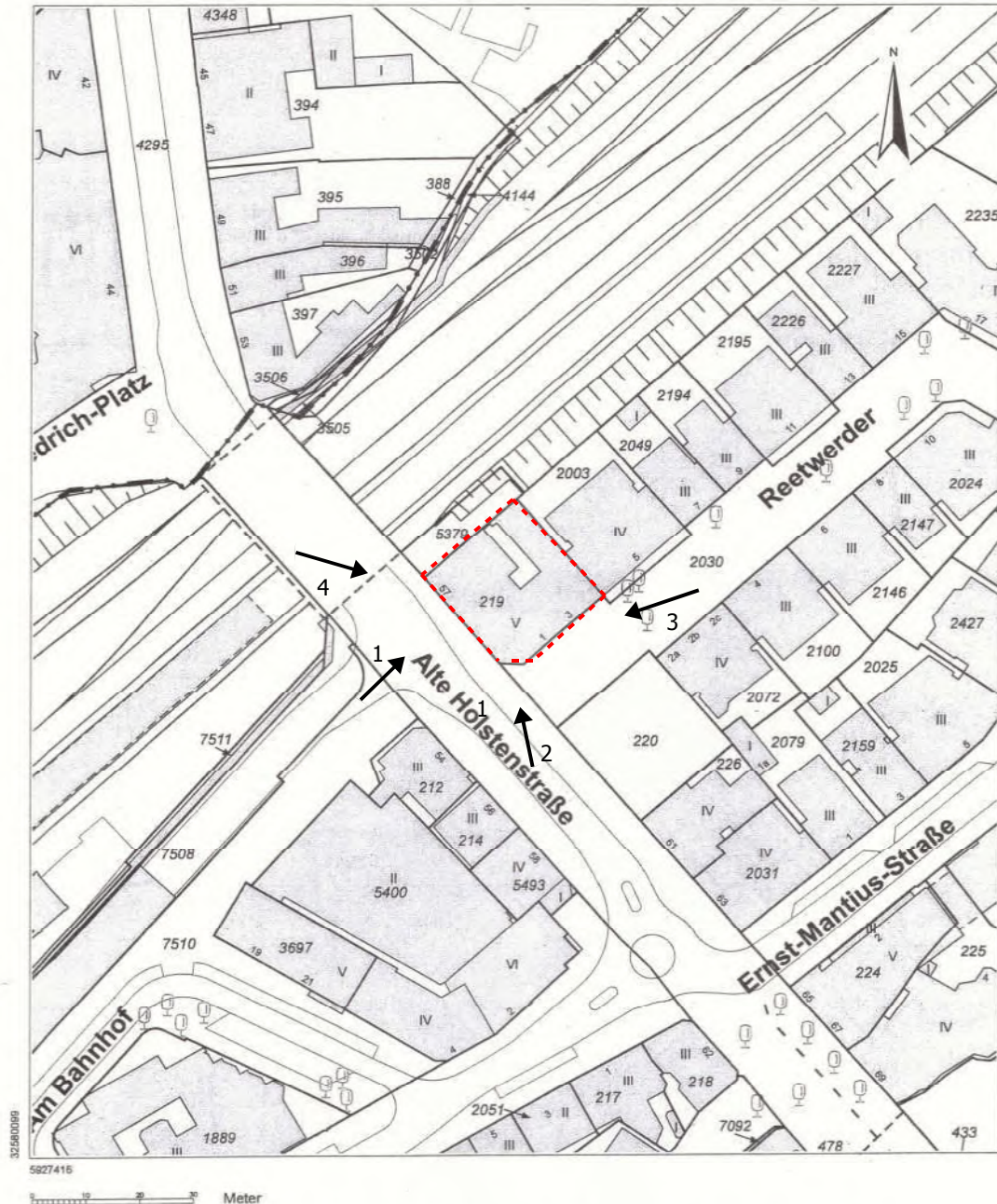
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.08.2018

Auftragsnummer: L41-2018-1361038

Flurstück: 219

Gemarkung: Bergedorf



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

Anlage 4: Fotos, nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Südwestansicht, Alte Holstenstraße



Bild 2: Südensicht



Bild 3: Ostansicht, Reetwerder 1-3



Bild 4: Nordwestansicht, Alte Holstenstraße



Bild 5: Fassade



Bild 6: Fassade

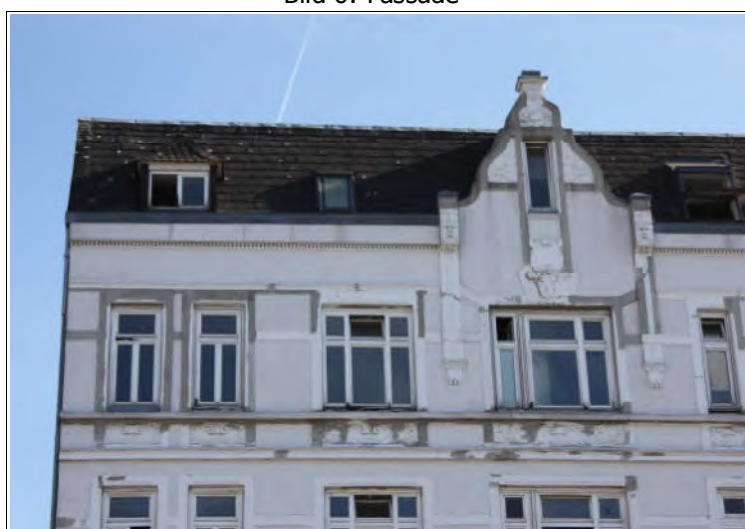


Bild 7: Fassade



Bild 8: Gewerbeeinheit EG links



Bild 9: Gewerbe EG links und Mitte



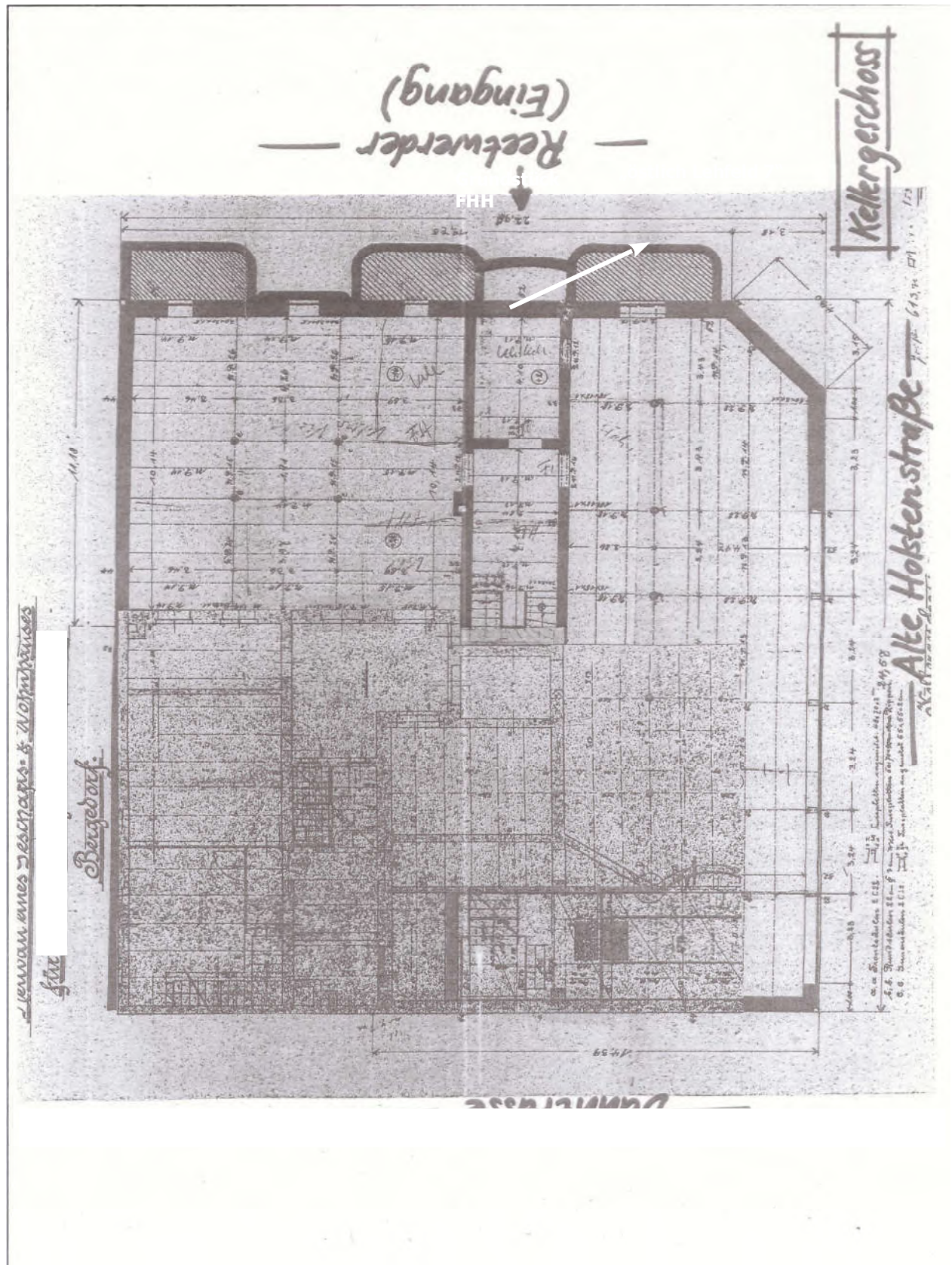
Bild 10: Gewerbeeinheit EG Mitte



Bild 11: Gewerbeeinheit EG rechts, Reetwerder



Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte Kellergeschoss



1. Wohnung 1. OG rechts

2. Wohnung 1. OG links

3. Wohnung 1. OG vorne (neu abgeteilt von WE 1)

* alle innenliegenden bader ohne funktionierende Lüftung

* Schimmelgefahr

1. Wohnebene

→ in WE 1 + 2 waren keine Brandschmelzer vorhanden

→ in WE 3 nur einer im Flur

Reetwerder (Eingang)

geborene Decken-Isolierung

Alte Holstenstraße

II. Obergeschoss = 1. Wohnebene

Brickwork

Technik

Wohnraum

1.01 1.02 1.03 1.04 1.05 1.06 1.07 1.08

18 m² 13.5 m² 12.7 m² 12.3 m² 13.3 m² 12.7 m² 16.6 m² 26 m²

14.2 m² 15.6 m² 19.5 m² 12.2 1.21 1.20

12.8 m² 9.4 m² 3.7 m² 10.3 m² 8.4 m² 1.48

1.44 1.45 1.46 1.47 1.48

1.13 1.14 1.15 1.16 1.17

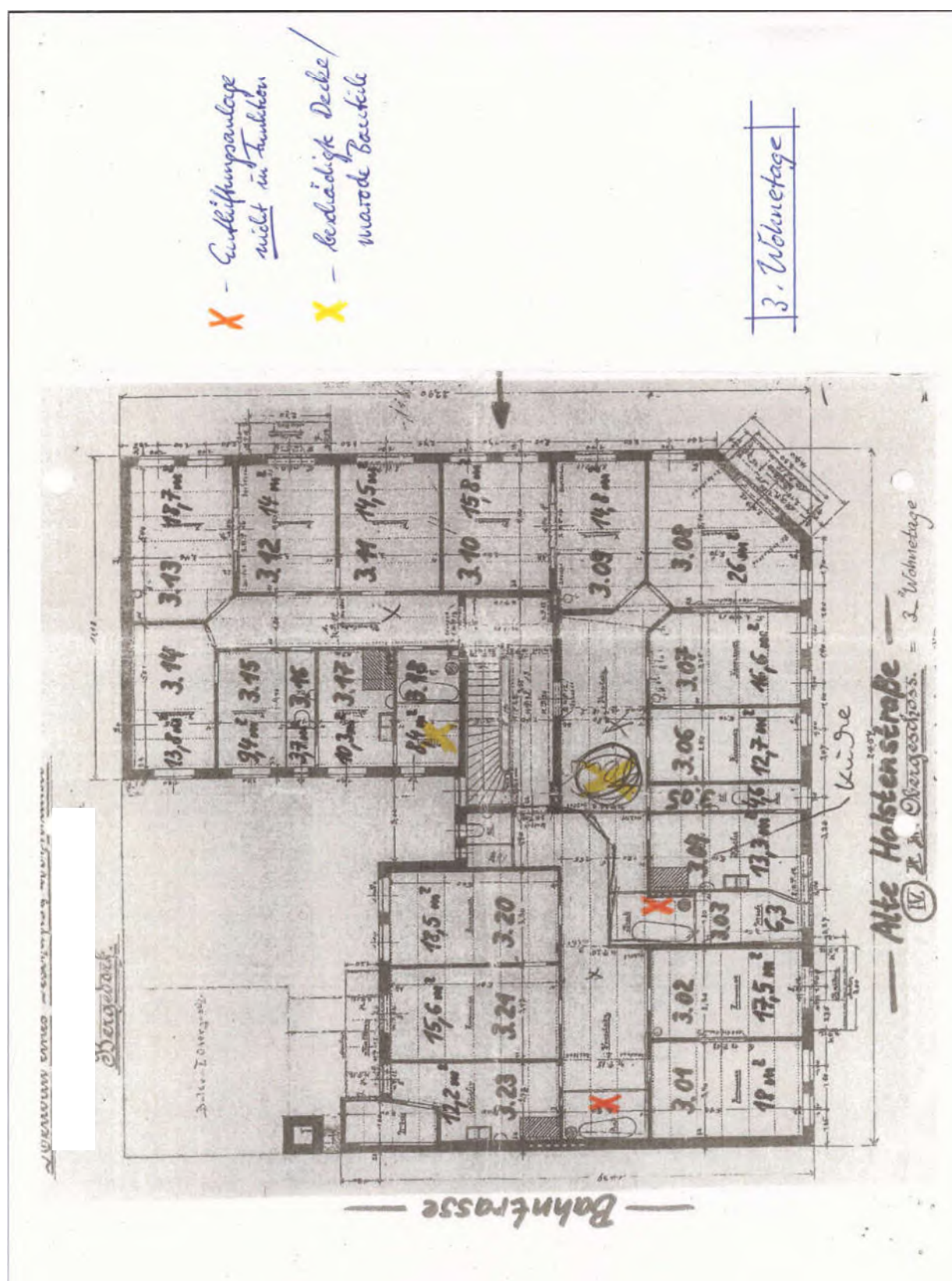
12.7 m² 14.8 m² 14.8 m² 14.8 m² 14.8 m² 14.8 m² 14.8 m² 14.8 m²

1.09 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 1.21 1.22 1.23 1.24 1.25 1.26 1.27 1.28 1.29 1.30 1.31 1.32 1.33 1.34 1.35 1.36 1.37 1.38 1.39 1.40 1.41 1.42 1.43 1.44 1.45 1.46 1.47 1.48 1.49 1.50 1.51 1.52 1.53 1.54 1.55 1.56 1.57 1.58 1.59 1.60 1.61 1.62 1.63 1.64 1.65 1.66 1.67 1.68 1.69 1.70 1.71 1.72 1.73 1.74 1.75 1.76 1.77 1.78 1.79 1.80 1.81 1.82 1.83 1.84 1.85 1.86 1.87 1.88 1.89 1.90 1.91 1.92 1.93 1.94 1.95 1.96 1.97 1.98 1.99 2.00

[illegible]

[illegible]

Grundriss 3. Wohntage



Badezimmer mit Dusche

Wasserschaden

Reetwerder (Eingang)

RECHTS

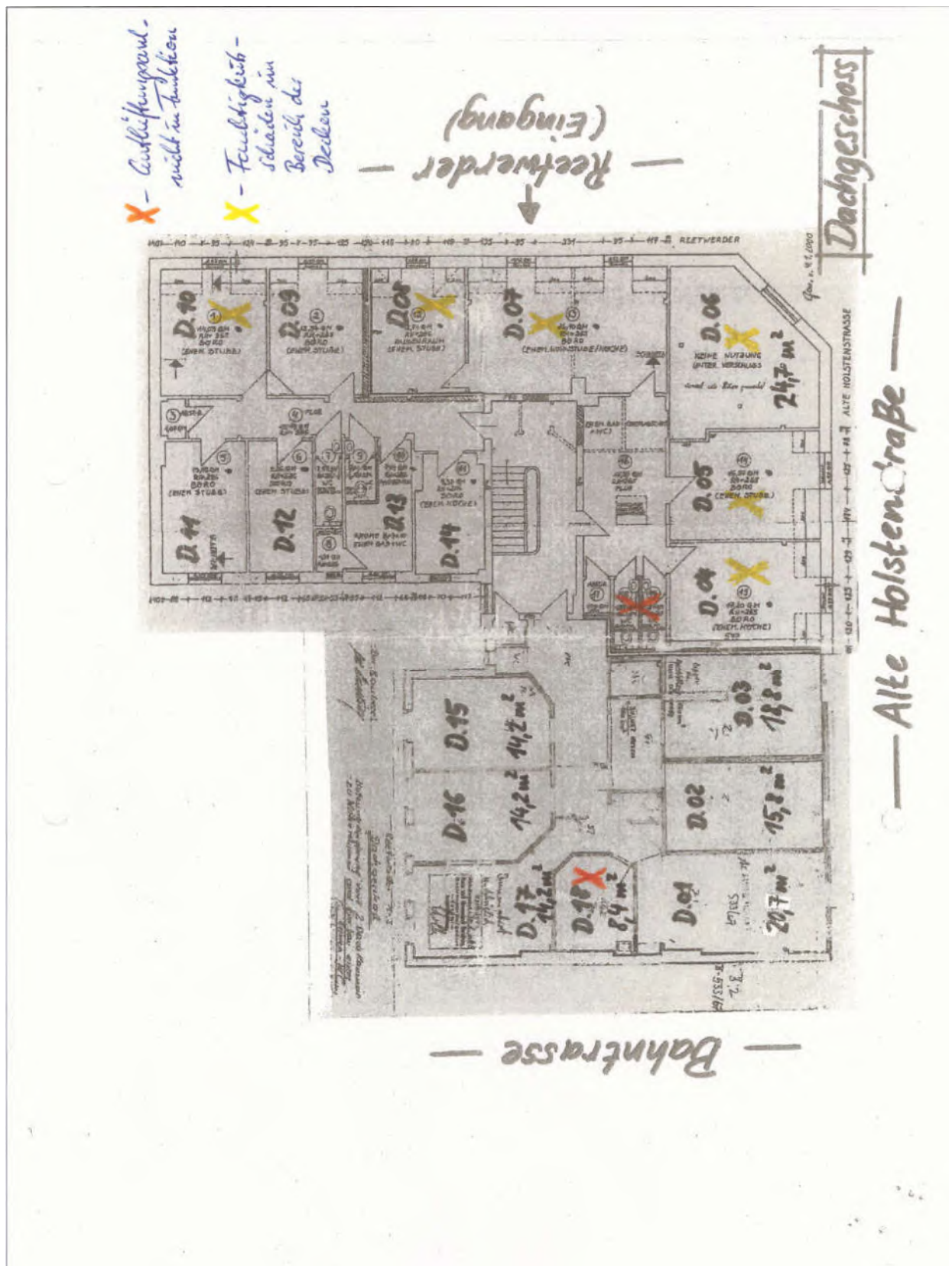
Dachgeschoss

Alte Holstenstraße

Bahntasse

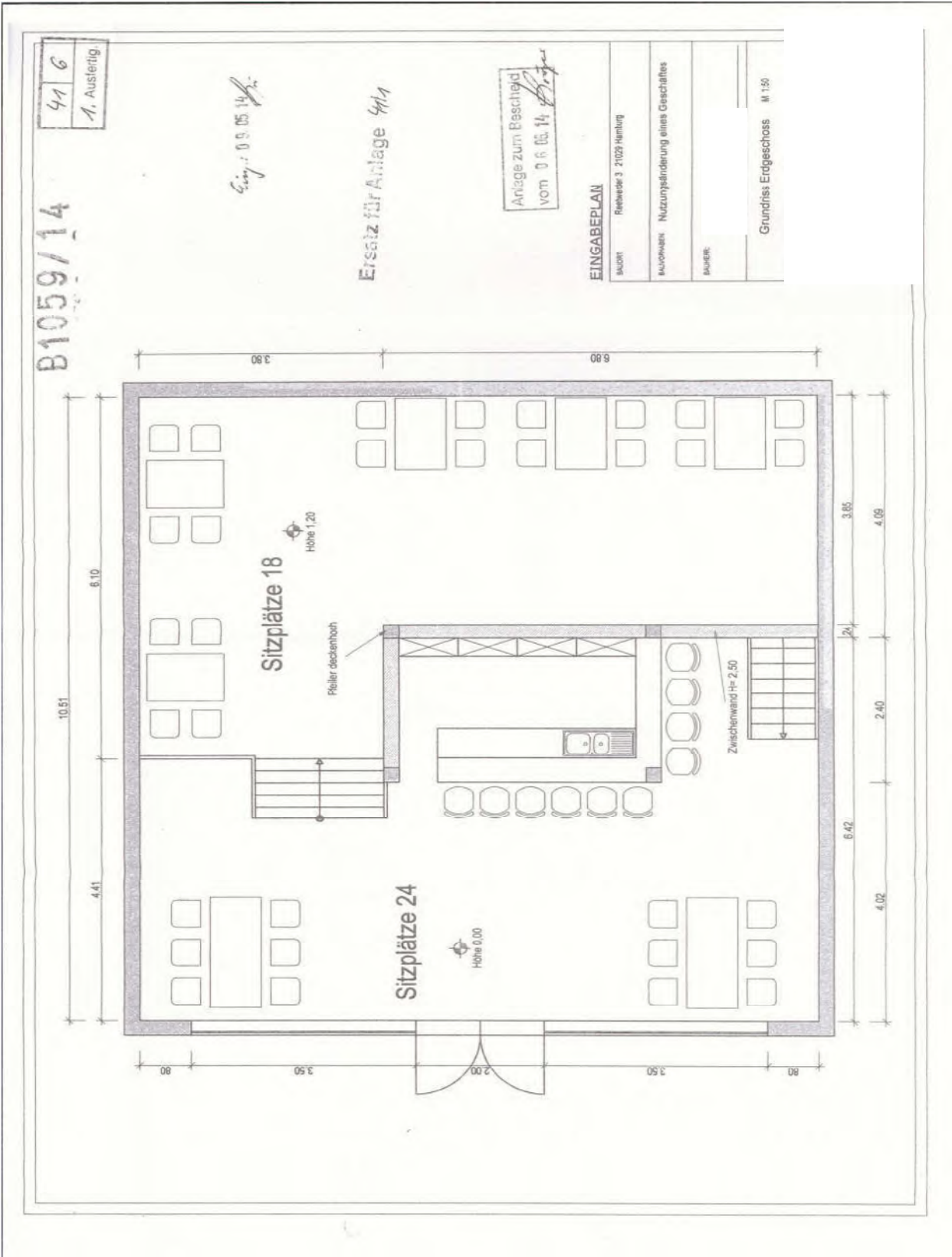
HINTEN

Dachgeschoss – Kennzeichnung der Schäden



[illegible]

Gewerbeinheit Café – Erdgeschoss, Eingabeplan



Gebäudeschnitt
(Planungszeichnung zum Einbau einer Empore aus der Bauakte)

