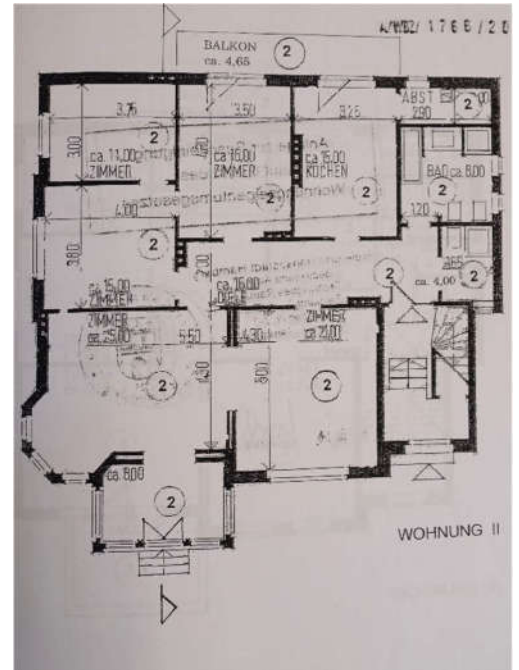


# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. § 194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)  
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)  
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Wohnungseigentums/SE-Nr. 2 im Hochparterre  
Rissener Landstraße 18 in 22587 Hamburg-Blankenese  
zum Wertermittlungstichtag 04.10.2022

**1.075.000,- EURO**

541 K 4/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg  
Gutachten- Nr.: / XI mit 48 Seiten zuzüglich 13 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gegenstand dieser Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Etagenwohnung) belegen „Rissener Landstraße 18 in 22587 Hamburg-Blankenese“.

Das Objekt ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 10260 und besteht aus dem 277/1.000 Miteigentumsanteil an dem 747qm großen Flurstück 5405 der Gemarkung Dockenhuden, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. Dem Objekt sind Sondernutzungsrechte (Außenstellplatz, Gartenflächen) zugeordnet. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk und eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht).

| **Typologisch** | handelt es sich um eine Etagenwohnung im Hochparterre einer unterkellerten Stadt-/Landhausvilla des Ursprungsbaujahres 1909 mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und zeittypischen Gestaltungselementen. Die Gesamtanlage umfasst 5 Wohneinheiten und wirkt durchschnittlich gepflegt; das Hausgeld beträgt rd. 483,- €/Monat. Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zum Gebäude/Bewertungsobjekt hingegen nicht.

Die Wohnung verfügt über eine vermutlich i.W. mittlere, teilmodernisierte/ältere Ausstattung und befindet sich Innen in einem unbekanntem Instandhaltungszustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 148,5qm; diese ist verteilt auf 5,0 Zimmer, 2 Sanitärräume, Küchen-/Neben-/ Balkon-/Terrassenflächen. Weitere Nutzflächen existieren im Kellergeschoss und einem Gartenhaus (rd. 15qm). Hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein | **gehobener Wohnwert** |.

Das Objekt ist mutmaßlich nicht vermietet.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.075.000,- € \*

Kennzahlen*:	7.239,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	42,7	Rohertragsvielfältiger
	1,63 %	Reinertragsverzinsung des Verkehrswerts
	43,1 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	463.588,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse	22
3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	24
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Ertragswertermittlung	30
4.3 Vergleichswertermittlung	38
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	41
5.2 Plausibilitätsprüfung	42
5.3 Grunddienstbarkeit in Abt. II	44
5.4 Wertfeststellung	46
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>47</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>48</b>



# 1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 29.06.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert eines, im Grundbuch wie folgt eingetragenen, Wohnungseigentums zu ermitteln.

## Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Dockenhuden / Blatt 10260

<b>Nr. 1</b>	• 277/1.000	Miteigentumsanteil am Grundstück; Gemarkung Dockenhuden;
	• Flurstück	5405; Gebäude- und Freifläche, Rissener Landstraße 18
	• Größe	747qm
	• verbunden	mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. Sondernutzungsrechte sind vereinbart (...)

## Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **| Ortsbesichtigung |** bestimmt.

Die für den 04.10.2022 vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner; nicht aber die Eigentümer (Abt. I/Nr. 2.1+2.2) oder andere Verfahrensbeteiligte. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht; die Besichtigung umfasste Teilbereiche des Grundstücks, der Gebäudehülle und der Treppenhauflächen (von außen).

Das Bewertungsobjekt (SE-Nr. 2), Teile des Hauptdaches (Eindeckung/Dachstuhl), des Kellergeschosses und durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht zugänglich/einsehbar.

Erforderliche **| Arbeitsunterlagen |** wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zu Baulasten/Baurecht) berücksichtigt. Von den Eigentümern lagen keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; die Verwaltung hat Versammlung-/Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt.



## Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorliegende Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein. Hier wird kein Baumangel-/schadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Boden-/Grundstücksverhältnisse** | ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu z.B. Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsbedarf** | bzw. Auswirkungen etwaiger Baumängel/Bauschäden auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Sanierungs-/Bauplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenmittlungen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

| **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von | **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** | bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von Steuer-, Immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

## Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; eine Verwendung ist nur Auftraggeber/n/Eigentümer/n gestattet und nur zum o.g. Zweck möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.



## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

---

#### ■ | Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Blankenese, Bezirksamtsbereich HH-Altona, ca. 13,2km Luftlinie westlich des Stadtzentrums und ca. 1,3km nordöstlich der Stadtteilmitte (Probst-Paulsen-Straße).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von tw. historischen und repräsentativen Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäusern, dem „Treppenviertel am Süllberg“ sowie der Nähe zu Elbe und diversen Grünanlagen. Größere Gewerbe-/Industriegebiete existieren hier nicht. In Blankenese leben ca. 13.637 Einwohner bzw. 1.763 EW/km<sup>2</sup> (2.522 EW/km<sup>2</sup> in HH); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 15,7km, zur Autobahnzufahrt ca. 7,4km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 1,2km (S1: Blankenese) und zum Linienbus ca. 0,2km (189: Krähenhorst). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „Elbe“ (ca. 4,4km) sowie im Bereich des Ortsteilzentrums. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Zur Naherholung bietet sich der „Schinkels Park“ an (> Anlage 1).

#### ■ | Nachbarumfeld

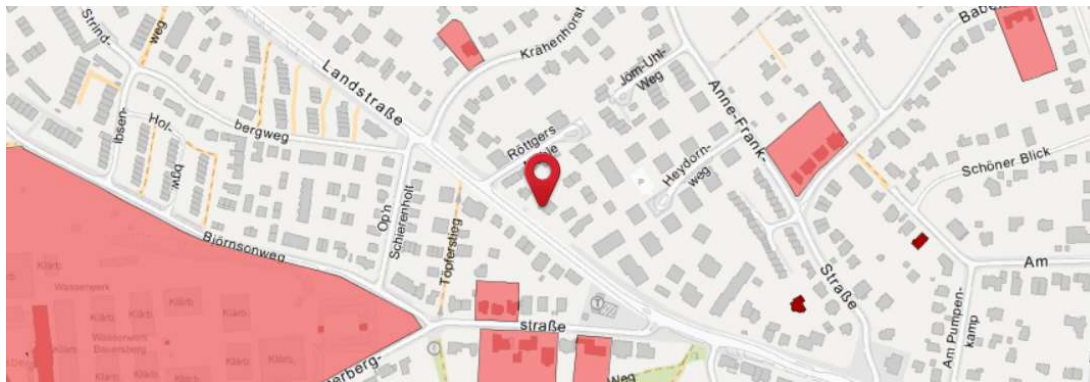
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im äußeren westlichen Bereich von Blankenese, einem Siedlungsraum nahe dem „Schinkels Park“ und dem „Wasserwerk Bauersberg“. Die „Rissener Landstraße“ bildet im Osten die Verlängerung der „Blankeneser Landstraße“, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als nicht verkehrsberuhigte Hauptverkehrsstraße ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem „Reinen Wohngebiet“; lageuntypische Büro-/Gewerbenutzungen existieren hier nicht. Typologisch bestimmen das Straßenbild bis zu 2-geschossige Einzel-/Mehrfamilienhäuser meist älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene Bauweisen sowie Vorgärten/Grünzonen mit einigem Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar. Im erweiterten Umfeld befinden sich eine Reihenhaussiedlung (Strindbergweg), diverse ehemalige Landhausvillen/historische Einzelhäuser, eine Tankstelle in östlicher Richtung und der „Wildpark Marienhöhe“ nach Norden.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Die Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal- und Ensemblekartierung © FHH, LGV

Es handelt sich um einen Standort in etwas dezentraler, aber gut integrierter Stadtteillage mit üblich verdichtetem, homogenem Nutzungs-/Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, ÖPNV- bzw. Versorgungs-/Gastronomieangebote im Nahbereich ist hier mäßig; der Grünbezug im Straßenverlauf etwas überdurchschnittlich. Vorteilhaft wirkt sich der von tw. historischen Wohnbauten geprägte, kleinräumlich attraktive Quartierscharakter aus; nachteilig ist die Nähe zu einer stark frequentierten Straße. Am Objektstandort sind zeitweilig Einflüsse durch Kfz-Verkehr wahrnehmbar (s.u.); die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte angespannt.

Blankenese verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale i.W. über einen überdurchschnittlichen Sozialstatus und v.a. in den südlichen Gebieten ein hohes Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt hier eine unterdurchschnittliche Wohnlage vor; bevorzugt sind Bereiche entlang der „Blankeneser Hauptstraße“ im Treppenviertel (z.B. „Strandweg“, „Süllberg Terrasse“).

Bodenrichtwerte für Mehrfamilien-/Geschosswohngrundstücke liegen in Blankenese zwischen 1.950,- und 6.100,- €/qm (bei Geschossflächenzahl = 1,0); im Bewertungsfall resultiert ein Wert von 2.500,- €/qm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung von Wohnraum in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort anhand der Kriterien Bodenrichtwert, Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 616,93; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6).

Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „gute Lage“ im mittleren Spannenbereich. Insgesamt liegt eine | **gute, überdurchschnittlich gefragte Wohnlage** | vor.





## Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 5405 liegt direkt an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Laut „Lärmkarte Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht ( $L_{DEN}$ ) 2017“ bzw. [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) sind für den Bewertungsbereich folgende Verhältnisse dargestellt:



Für das Flurstück 5405 wird ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ $L_{DEN}$ “ von 60–65 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ $L_{night}$ “ von 50–55 dB(A) kartiert. Die o.g. Werte deuten auf ein | **erhöhtes „Lästigkeitspotential“** | und liegen oberhalb der laut Verkehrs-lärmschutzverordnung-16. BImSchV definierten Immissionsgrenzen (> 59dB(A)/Tag; 49dB(A)/Nacht). Es wird unterstellt, dass lagetypische Umwelteinwirkungen in Bodenrichtwerten berücksichtigt sind; eine weitergehende Erkundung/Beurteilung erfolgt nicht (> Seite 5).

## Altlasten / Bodengüte

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 08.08.2022 liegen für das Flurstück 5405 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor.

Laut [geoportal-hamburg](http://geoportal-hamburg.de) ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 50,0–100,0m unter Gelände (uG) und bis ca. 10,0m uG ein sandiger, nicht bindiger Boden zu erwarten (> Stauwasserbildungsrisiko). Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund oder etwaigen Bodenverunreinigungen/Kampfmittelablagerungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbuch

---

#### ■ | Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Dockenhuden / Blatt 10260

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 06.07.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschnlden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd.-Nr. 1/BV 1 Grunddienstbarkeit; eingetragen 18.07.2000/übertragen 07.08.2014
- Lfd.-Nr. 3/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Hinsichtlich Nr. 3/1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Die Auswirkungen des Rechts zu Nr. 1/1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) werden in Abschnitt 5.3 separat dargestellt.

#### ■ | Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Dieses besteht aus dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen i.V.m Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Hierzu gehören das Grundstück, für den Bestand wesentliche Konstruktionen/Anlagen/Installationen und das Verwaltungsvermögen. Das Verhältnis innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird i.W. nach dem WEG und der Teilungserklärung (TE) bestimmt.

**Aufteilung** Die TE wurde am 25.07.2014/09.12.2014 notariell beurkundet und lag bei der Grundakteneinsicht am 06.07.2022 vor. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde am 19.03.2014 bescheinigt. Danach umfasst die Eigentümergemeinschaft 5 Sondereigentume (5 Wohnungen) verteilt auf 1 Baukörper und 2 Hauseingänge.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an einer Wohnung im Hochparterre des Mehrfamilienhauses; laut TE und Aufteilungsplan bezeichnet mit „Nr. 2“. Der Einheit wurden Sondernutzungsrechte an 1 Stellplatz- bzw. 3 Gartenflächen und 1 Kellerabstellraum („SNR 2“) zugeordnet. Wesentliche räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich wurden mit Ausnahme einer geänderten Wegführung zur Stellplatzanlage nicht bekannt (> Anlage).

**Nutzung** Hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung wird auf das WEG und die TE verwiesen; wertrelevante/unübliche Gebrauchsregeln hinsichtlich Nutzung, Kostentragung, Instandhaltung, Stimmrecht oder Veräußerung bestehen m.A.n. nicht. Eine WEG-Verwaltung ist auskunftsgemäß bestellt; der Name wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

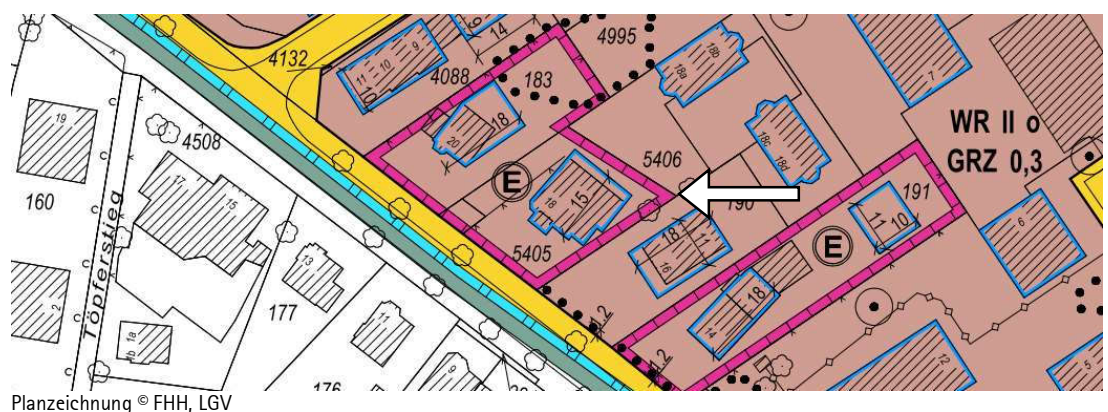


## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Bereichsentwicklung wird durch den vorbereitenden Flächennutzungsplan sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungs-/Baupolizeiverordnung (BauNVO/BPVO) geregelt. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) ist hier maßgeblich:

<b>Bebauungsplan</b>	Bezeichnung: „Blankenese 35 – Sülldorf 20“
	Ausweisung: „WR – II – o – GRZ 0,30 – E – Baugrenzen“
	Festgestellt: 23.6.2006 i.V.m. BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990/22.4.1993



**Festsetzungen** Für das Flurstück 5405 gilt eine Festsetzung als Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Es sind Baugrenzen mit 15,0m Tiefe (Baukörperausweisung), ein Erhaltungsbereich und eine Grundflächenzahl = 0,30 ausgewiesen. Laut §2 B-Plan-Verordnung existieren diverse Ausführungsvorschriften betreffend z.B. eine Mindestgrundstücksgröße bei Neubildung, die Anordnung von Schlafräumen zum Lärmschutz, die Oberflächenversiegelung und Bepflanzungen, diese sind hier nicht wertrelevant.

Laut §2 Nr. 1 der B-Plan-Verordnung befindet sich das Flurstück 5405 im Gebiet eines Erhaltungsbereichs aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es handelt sich hier um eine in den B-Plan integrierte Verordnung mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu erhalten. Als schützenswert gelten Gebäude/gebietsprägende Zeugnisse der Besiedelung aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts, die Veränderungs-/Umstrukturierungsdruck ausgesetzt sind.

Die Schutzwirkung des Erhaltungsbereichs ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung, auch wenn diese nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Eine Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Bauplanungsrecht. Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen ergeben sich aus §172 (3) BauGB und werden durch Fachbehörden in einem 2-stufigen Verfahren einzelfallbezogen abgewogen und ortsgebunden geprüft.

**Zulässige Vorhaben** Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.v. §30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen. Nach §3 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ ausschließlich dem Wohnen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zulässig sein. Laut §2 (6) der B-Plan-Verordnung wurden Ausnahmen nach §3 (3) Nr. 1 ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich allgemein nach §§17-23 BauNVO bzw. §§10-11 BPVO, sofern nicht Festsetzungen im Bauleitplan hinsichtlich z.B. Vollgeschosszahl, Grund-/Geschossflächenzahl oder Baugrenzen/-linien den in §17.1 BauNVO bzw. in §11 BPVO (Baustufentafel) definierten Orientierungswerten zu Obergrenzen entgegenstehen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der baulichen Grundstücksnutzung der planungsrechtlichen Ausweisung. Ob eine wertrelevante, höhere Bebauungsintensität bzw. Bautiefe erwartet werden kann, unterliegt der Beurteilung durch Fachbehörden (> Abschnitt 3.3/4.1.). Wirtschaftlich notwendige/bauliche Maßnahmen, die der o.g. Erhaltungsverordnung entgegenstünden, werden nicht für erforderlich gehalten.

#### ■ **Entwicklungszustand des Grundstücks**

Das Flurstück 5405 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

#### ■ **Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz**

Für das Flurstück 5405 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt.

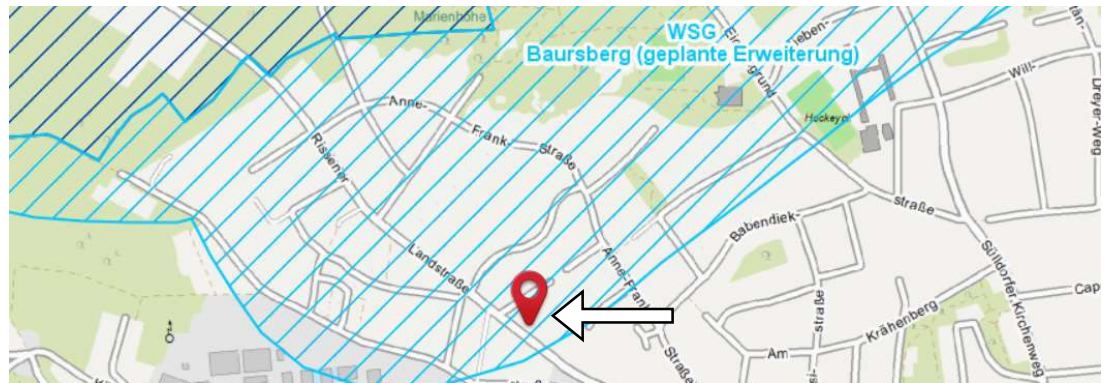
**Denkmalschutz** Laut geoportal-hamburg.de ist die Liegenschaft nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.05.2022 als Einzeldenkmal oder als Teil eines Ensembles eingetragen. Das Objekt liegt nicht innerhalb eines als Milieugebiet erfassten Schutzbereichs.

**Schutzzonen** Das Flurstück liegt nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets, aber im Bereich einer geplanten Erweiterung der „Wasserschutzgebietszone Bauersberg – Schutzzone III“ vom 13.02.1990 (Planungsstand 04.02.2009). Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

Zum Schutz der Trinkwasserbrunnen bzw. Grundwassererfassung existieren Schutzzonen, mit denen Verbote, Nutzungseinschränkungen und Duldungspflichten verbunden sind. Die Schutzzone III bezeichnet einen sog. „weiteren Bereich“ und dient dem vorbeugenden Schutz. Hier gilt i.d.R. ein Verbot z.B. für das Einleiten von Schmutzwasser bzw. die Errichtung baulicher Anlagen ohne Sielanschluss, die Lagerung/Verwendung wassergefährdender Stoffe, die Verminderung der



schützenden Deckschichten, die Lagerung/Behandlung von Abfall sowie für das Errichten von Kläranlagen. Ob/wann die geplante Erweiterung stattfindet, ist nicht bekannt. Eine Wertrelevanz, über die unterstellte Berücksichtigung in den Bodenrichtwerten hinaus, resultiert m.A.n. nicht.



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 28.06.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr ihrer Vollständigkeit):

- **03.1909** (IV 520) Baugesuch: Errichtung Wohnhaus
- **04.1983** (00308/83) Genehmigung: Dachausbau zu abgeschlossener Wohnung
- **07.2000** (00078/97) Nachträgliche Genehmigung: 2 zusätzliche Stellplätze im Vorgarten
- **12.2018** (07625/18) Nachträgliche Genehmigung: Terrasse im Vorgarten + Geräteschuppen

**Anmerkung** Dem Fachamt Bauprüfung liegen laut Bescheinigung vom 17.02.2022 Auflagen gegen Eigentümer (> Pergola, s.u.) und Beschränkungen für das Grundstück vor (> 2 Baulasten, s.u.). Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften in dieser Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (> Seite 5).

Nachrichtlich wird jedoch erwähnt, dass in der Bauakte keine Genehmigungsunterlagen für das Ursprungsgebäude, die Nutzung des Gartengeschosses als Wohnung, den Einbau einer zweiten Wohnung im Dachgeschoss und die Errichtung einer Pergola im Vorgarten vorlagen.

In den historischen Bauplänen existieren im Gartengeschoss Raumbezeichnungen als „Zimmer“, jedoch keine separate Wohnung mit Bad/Küche. Die (Nach-)Genehmigung von 1983 für den DG-Ausbau umfasst eine bereits vorhandene Wohnung; laut Abgeschlossenheitsbescheinigung ist im DG nur eine Wohnung bauaufsichtlich genehmigt. Laut Genehmigungsvorgang zur Terrasse wurde die Pergola ungenehmigt errichtet und sollte bis zum 30.08.2019 entfernt werden.



Grundsätzlich ist im Gutachten nur auf den aktuellen Genehmigungsstand abzustellen; bei hiervon abweichend errichteten/genutzten Gebäudebereichen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; bis dahin bestehen rechtliche Vorbehalte sowie Risiken über (bauliche) Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75-77 HBauO).

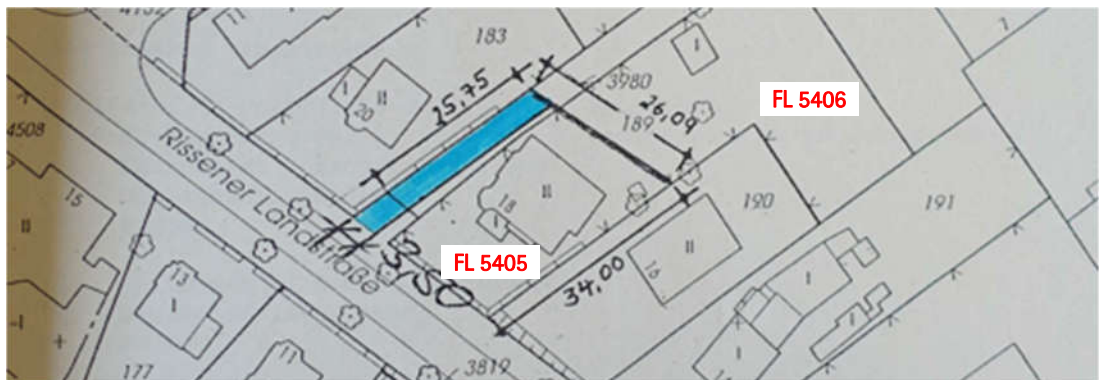
Für das Ursprungsgebäude wird ohne Prüfung und Gewähr eine Zulässigkeit unterstellt. Ob der Dachausbau in dieser Form genehmigungsfähig ist, ist hier nicht zu beurteilen; für die Pergola muss - der Anordnung zufolge - von einem Abbruch ausgegangen werden (> Seite 21).

## Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 5405 sind laut Fachamt Bauprüfung vom 17.02.2022 belastende und begünstigende Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche zur Nutzung von Baulastflächen werden nur durch dingliche Sicherung im Grundbuch begründet. Folgende Erklärungen sind vorhanden:

- Baulast Nr. 204279: Verpflichtung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke 189, 3980 (heute: 5405) und 4995 ein Grundstück; hier ohne Verkehrswertrelevanz.
- Begünstigende Baulast Nr. 204283: Sicherung einer Abstandsfläche zugunsten des Flurstücks 5405; diese ist hier ohne Verkehrswertrelevanz.
- Baulast Nr. 204284: Verpflichtung, eine Fläche zur Sicherung der Zuwegung, Zufahrt und zu Verlegung und Unterhaltung der Ver-/Entsorgungsleitung zugunsten des Flurstücks 5406 zur Verfügung zu stellen (die Baulast bezieht sich nur auf eine Länge von 25,75m; der vordere, blau markierte Abschnitt ist Teil der öffentlichen Straßenfläche). Belastet ist eine Fläche von rd. 90qm (= 3,50m x 25,75m); es existiert eine dingliche Sicherung. Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts werden separat gewürdigt (> Abschnitt 5.3).



Planzeichnung Bauakte





## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### ■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag - den Namen auf dem Klingeltableau zufolge - von den Eigentümern vermutlich zu Wohnzwecken genutzt. Es liegen keine Mietverträge vor; Angaben zu sonstigen Nutzungsverhältnissen, Mietvorauszahlungen oder Zahlungsrückstände wurden nicht zur Verfügung gestellt/bekannt. Es wird unterstellt, dass das Objekt vertragsfrei ist.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein freistehendes, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus (Landhausvilla) des Ursprungsbaujahres um 1909 mit 5 Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vorbauten, Balkonen und historischen Stilelementen (> Anlage 2).



Karte + Luftbild © FHH, LGV

#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade in kompakter Bauform und ist gegliedert durch Versprünge, Gurtgesimse, Fenstergewände, Stuckapplikationen und Gauben. Beschreibungen der Bereiche des Gemeinschaftseigentums erfolgen nur insoweit wie diese für die Wertbildung der Wohnung/SE-Nr. 2 maßgeblich sind und frei zugänglich waren.

**Fassade/Rohbau** Ansichten in Putz/Anstrich • Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (KG+EG: 38cm/OG: 28cm/tw. mehrschalig), die der Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken • Giebel-/Außenwände DG in Mauerwerk • Geschossdecken als Holzbalkendecke bzw. als Massivkonstruktion (Eisentträgerdecke über KG).

**Dach/-eindeckung** Walmdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Schieferschindeln, 2 aufwendigere Gauben (tw. mit Kupferdeckung und sichtbaren Pfetten), Eingangsgiebel mit Krüppelwalmdach und Entwässerung/Rinnen in Kupfer • Dach-/Spitzbodenraum mit Ausbau zu Wohn- und Abstellzwecken (Sondereigentum); Dämmung laut Akte vorhanden.





**Fenster/-türen** Wohnräume/SE-Nr. 2 mit dem historischen Stil angepassten, neueren Holzfenstern (tw. größere, 2-flügelige Formate mit Oberlicht, Rund-/Korbbögen, vorgesetzten Sprossen und 2-fach-Verglasung, zu Terrasse/Balkon als Tür); tw. existieren profilierte Fensterfutter/-bekleidungen • Im Treppenhaus sind 2 historische Holzfenster mit Sprossen und Einfachverglasung vorhanden; im KG/DG mehrere, ältere Metall- bzw. Dachflächenfenster.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als historische Holzrahmenkonstruktion (2-flügeliges Türblatt mit geschnitzter Zierfüllung, Sprossen und Einfachverglasung) • Haupttreppe EG-DG als geschlossene Holzkonstruktion (i.W. gerader Lauf, Zwischenpodeste/Stufen vermutlich in Holz mit Belag sowie Zier-/Holzstabgeländer/Holzhandlauf); im EG führen 4 Marmorstufen zum Hochparterre • KG-Innentreppe vermutlich als baujahrestypische, einfachere Holz- oder Massivkonstruktion mit üblichem Stufenbelag • Es existiert kein Aufzug.

**Keller/Fundament** Außenwände im KG vermutlich in Mauerwerk, Sohl-/Bodenplatte aus Estrich (u.U. auf Stampflehm) • Fundamente vermutlich in Mauerwerk/Beton.

**Sonstige Bauteile** Straßenseitiger, 1-geschossiger Vorbau mit Dachterrasse und Metallstabgeländer • Balkone (Rückseite) als Beton-/Kragkonstruktion mit Metallstabgeländer.

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### ■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts und der Allgemeinbereiche im Kellergeschoss wurde nicht ermöglicht; das Treppenhaus war im EG/Hochparterre durch die Eingangstür tw. einsehbar. Danach wurden Innenausbauten/Ausstattungen wie folgt bekannt:

**Allgemeinbereiche** Eingangsflur mit historischem Terrazzo als Fußboden und Putz/Anstrich als Wandbelag • Treppenhaus mit Putz/Anstrich als Wandbelag und Deckenbekleidung ohne Stilelemente • KG-Ausbau unbekannt (vermutlich Fliesen-/Estrichboden, Wandputz).

**Ausbau/Innentüren** Wohnungseingang/SE-Nr. 2 als historische, schwerere und 2-flügelige Holzrahmentür mit Lackbeschichtung, Glasfüllungen, Ziergitter, PZ-Schloss und profilierter Zarge; es existiert ein Briefeinwurfschlitz in der Seitentür • Innentüren unbekannt (vermutlich tw. historische Holzrahmentüren mit Kassetten-/Glasfüllung, Lackbeschichtung, profilierten Holzszargen oder glatte Span-/Hohlkammertüren).

**Ausbau/Oberflächen** Wohnräume/SE-Nr. 2 mit unbekannter Ausstattung (vermutlich Holzdielen/Keramikfliesen/Auslegware als Fußboden, Putz/Strukturtapete/Anstrich als Wandbelag bzw. Deckenbekleidung und historische Stilelemente/Ornamentgesimse/Deckenrosetten).

**Ausbau/Sanitär** Nasszellen/SE-Nr. 2 laut Bauplan als Voll- bzw. Duschbad mit unbekannter Ausstattung (vermutlich Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild und Ausbau mit eingefliester Metallwanne, Duschtasse mit Kabine, Hänge-WC's, Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken/-schrank, Armaturen).



**Ausbau/Küche** Kochzone/SE-Nr. 2 mit unbekannter Ausstattung (vermutlich Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild und Ausbau mit Einbaumöbeln, Arbeitsplatte in Holz/Span mit Dekorbeschichtung, Ober-/Unterschranke mit Lack-/Kunststofffronten, Spüle, Elektrogeräte).

**Heizung/Wasser** Installation/SE-Nr. 2 mit unbekannter Ausstattung (vermutlich Etagenheizung mit Radiatoren/Konvektorheizkörper, zentraler Warmwasserbereitung, Heizleitungen als Aufputzinstallation, Sanitärzuleitungen in Kupfer, Entwässerung ins öffentliche Sie).)

**Elektro/Lüftung** Installation/SE-Nr. 2 mit unbekannter Ausstattung (vermutlich Automatenicherungen, Unterputzleitung, Ausbau mit Steckdosen/Lichtauslässen/Schaltern in Kunststoff, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion, Fenster-/Wrasen-/Aktivlüftung).

**Ausbau/Sonstiges** Besondere/verdeckte Einbauschränke/-elemente sind nicht bekannt • SE-Nr. 2 ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet; Ausbau unbekannt.

### 3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

---

#### ■ Sonstige Anlagen/Zubehör

Es existieren übliche Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Mauersockel/-pfeiler mit Ziergitter, historische Gartenpforte und elektrisches Rolltor in Metall, Mattenstabzäune) und mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen, Laubbäumen und Wasch-/Betonplatten/Betonwabenpflaster angelegte/befestigte Freiflächen/Wege/Zufahrt/Rampe.

**Zubehör** Außenanlagen (Außenstufen in Waschbeton, Eingangsvordach mit Kupfereindeckung und unterseitig Bretterverkleidung, gemauerte Kasematten aus verfüllten Hohlblocksteinen, Müllcontainer-Standplatz) • Böschungsbefestigungen mit Betonpfählen • Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum existieren auf dem Grundstück nicht.

**Sondernutzungsrechte** Laut TE/Aufteilungsplan sind dem SE-Nr. 2 Sondernutzungsrechte an Frei- bzw. Grundstücksteilflächen zugeordnet. Bauliche Anlagen befinden sich hier wie folgt:

- Stellplatzfläche an der Ein-/Zufahrt, befestigt mit Betonwabenpflastersteinen
- Gartenfläche (Straßenseite) mit Pergola in Holzkonstruktion
- Gartenfläche (Hausseite) mit Terrasse in Holzkonstruktion mit WPC-Dielen und Stufen
- Gartenfläche (Nordost) mit Mattenstab-/Holzlattenzaun, Metallpforte, Betonplatten, kleines/handelsübliches Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Satteldach und Bitumenabdichtung



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach, sind im Hinblick auf die Bauchronologie und strukturelle, nutzwertrelevante Veränderungen seit dem Ursprungsbaujahr zu nennen/bekannt geworden:

- 1909 Ursprungsbaujahr
- 2018 Errichtung der Terrasse/Vorgarten (SE-Nr. 2)

#### Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Feststellungen zum Bauzustand basieren auf der Ortsbesichtigung/Aktenlage; danach sind für dieses Verkehrswertgutachten als relevant zu nennen/bekannt geworden:

**Fassaden/-flächen** Die Gebäudehülle stammt i.W. vermutlich aus dem Jahr 1909; wesentliche technische/energetische Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist – mit Ausnahme deutlicher Feuchtigkeits-/Putzschäden am straßenseitigen Vorbau (Ursache ungeprüft) – recht gut; es existieren Putz-/Anstrichschäden und Risse an Fensterstürzen.

**Dach/-eindeckung** Die Dachkonstruktion stammt vermutlich aus dem Jahr 1909; vor unbekannter Zeit wurden Dacheindeckungen und Rinnen/Fallrohre erneuert. Dachboden/-stuhl und Gauben- bzw. Dachterrassenflächen am Vorbau waren nicht einsehbar. Es sind Algenbildung an Schieferdeckungen, Schäden an Schornsteinen und diverse Holz-/Anstrichschäden am Dachüberstand erkennbar; am Terrassendach ist eine Instandsetzung (s.o.) zu prüfen/erforderlich.

**Fenster/-türen** Treppenhaus- und einige Kellerfenster stammen vermutlich aus dem Jahr 1909; zu unbekannter Zeit/ca.1995f wurden nahezu alle Wohnungsfenster/-türen erneuert. Ihr Zustand wirkt – mit Ausnahme von Anstrich-/Holzschäden an 1 Treppenhausfenster – recht gut; die historischen Treppen-/Kellerfenster sind aus energetischer/technischer Sicht veraltet.

**Eingang/Treppen** Haustür, Wohnungseingänge und Haupttreppe stammen vermutlich aus dem Jahr 1909; zu unbekannter Zeit wurden Oberflächen im Treppenhaus/-flur erneuert. Der Gesamtzustand ist durchschnittlich; es existieren übliche Gebrauchs-/Alterungsspuren und Risse (Fußboden im Eingangsflur). Die Außentür ist aus energetischer/sicherheitstechnischer veraltet, aber aus dekorativer Sicht marktgängig/objektgerecht.

**Innenausbau** Eine Besichtigung wurde im Bewertungsfall/SE-Nr. 2 nicht ermöglicht. Raumberflächen, Innentüren und Sanitär-/Küchen-/Elektro-/Heizungsausstattungen stammen u.U. aus älteren Zeiten; neben vermutlich üblichen Renovierungen bei Nutzerwechseln/ -bedarf sind keine Modernisierungen bekannt/mitgeteilt/durchgeführt worden. Der Zustand der Wohnräume ist unbekannt; es existieren vermutlich nutzungstypische/übliche Gebrauchsspuren einer (langjährigen) Nutzung und u.U. Risse an Wänden/Decken/Stuck. Die Ausstattungen sind u.U.



individuell/nutzerspezifisch/farbig gestaltet und nicht mehr zeitgemäß. Unbekannt ist, ob Feuchtigkeitsschäden existieren (> Vorbau/Bäder) und Sekundär-/Tertiärstrukturen fachgerecht/vollständig ausgeführt sind bzw. noch dem Objekt-/Lagestandard entsprechen.

**Gebäudetechnik** Heizungs-, Elektro- und Wasserinstallationen stammen vermutlich aus diversen, älteren Baujahren; es wurden u.U. in Teilbereichen Verteilungen/Leitungen erneuert; Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

**Nebenflächen** In KG-/DG-Bereichen existieren vermutlich übliche Gebrauchsspuren; Feuchtigkeitsschäden wurden nicht bekannt.

**Außenanlagen** Die Garten-/Außenanlagen stammen aus älteren Zeiten. Der Pflege-/Zustand ist durchschnittlich; es waren Schäden an der Mauereinfriedung (Ausblühungen) erkennbar. Ein Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

**Energieausweis** Angaben zum energetischen Zustand liegen nicht vor.

**Sonstiges** Schadstoffe, Schädlings-/Schwammbefall oder größere Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar; jedoch Feuchtigkeitsschäden-/Risschäden (s.o.). Letztere sind i.d.R. auf Setzungen, Bauteilspannungen, thermische Formveränderungen bzw. Leckagen in Außenbauteilen, bauphysikalische Defizite (Wärmebrücken) oder Nutzerverhalten zurückzuführen. Diesbezüglich sind keine Untersuchungen erfolgt bzw. gesondert zu veranlassen (> Seite 5).

**WEG/Allgemein** Laut Beschlussammlung/Protokollen der Eigentümerversammlungen (2017-21) wurden Instandhaltungsmaßnahmen thematisiert/beschlossen; ausgeführt wurden u.a. eine Perimeterdämmung am Kellermauerwerk (2018) und eine Dichtigkeitsprüfung (2021). Das Ergebnis der Abwasserleitungsprüfung liegt mir nicht vor. Laut Protokoll 2021 soll es eine Leckage am Abwasserrohr gegeben haben; u.U. ist hier eine Sanierung erforderlich.

### 3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

#### **Gesamtbeurteilung des baulichen Zustands**

Eine Wertminderung für Investitionsrückstau bzw. zur Beseitigung von substantiellen Defiziten (> Baumängel/-schäden) ist anzusetzen, soweit dies der Marktlage und Vergleichsmaßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei bedarf es einer Differenzierung zwischen unabweisbaren und mittelfristig erforderlichen (disponiblen) Maßnahmen. Bewirken unterstellt durchgeführte Maßnahmen eine Werterhöhung, erfolgt eine modellkonforme Berücksichtigung in den Wertermittlungsansätzen (> Restnutzungsdauer, Rohertrag, Liegenschaftszinssatz etc.).

Das Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 befindet sich in einem unbekanntem Zustand; am Gemeinschaftseigentum (GE) wurden Schäden bekannt. Der Modernisierungsgrad ist im Hinblick auf die Lage/Objektart und übliche Erneuerungszyklen von dekorativen Ausstattungen (5-25 Jahre) bzw. technischen Konstruktionen/Bauteilen (25-50 Jahre) durchschnittlich.



Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz sind Maßnahmen an Vorbau, Treppenhausfenster, Dachüberstand, Schornsteinen und Pergola (SE) zu berücksichtigen; zusätzlich der technische Mehraufwand (Altbau/ErhaltungsVO) und das Feuchtigkeitsrisiko (> Dach, Grundleitung). Hierfür ist eine Wertminderung marktgerecht; es wird erwartet, dass Reparaturkosten derzeit nicht vollständig aus der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft beglichen werden können.

Mittelfristig erforderliche Investitionen (> Dacheindeckung, energetische Verbesserungen der Fassade) begründen m.A.n. keinen Wertabschlag. Diese Bereiche entsprechen üblichen (älteren), im Geschäftsverkehr akzeptierten Verhältnissen eines Mehrfamilienhauses des Baujahres um 1909; der Vergleich zu neu modernisierten Gebäuden ist hier nicht maßgeblich.

Die Wertminderung wird anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten überschlägig kalkuliert. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Ansatz zur Würdigung des Marktverhaltens gegenüber Investitionsrückstau/Abweichungen von üblich bewirtschafteten Vergleichsobjekten. Der Betrag unterliegt einem einflussgewichteten Marktfaktor; er darf nicht mit den Kosten der Instandsetzung/Modernisierung gleichgesetzt werden:

Zuordnung (GE/SE) / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• GE - Treppenhausfenster	0,53	2.000 €	-1.060 €
• GE - Schornstein / Instandsetzung	0,53	2.500 €	-1.325 €
• GE - Dachüberstand / Anstrich	1,00	15.000 €	-15.000 €
• GE - Vorbau-Dach+Fassade / Instandsetzung	1,00	15.000 €	-15.000 €
		=	-32.385 €
• GE - Zuschlag für Altbau + ErhaltungsVO + Grundleitung	25,0%	-32.385 €	= -8.096 €
		=	-40.481 €
Anteil Bewertungsobjekt am Gemeinschaftseigentum nach MEA	277,0	1.000,0	-11.213 €
Erhaltungsrücklage laut Verwaltung / Anteil Bewertungsobjekt		16.654 €	4.613 €
Summe (Über-/Unterdeckung)		=	<b>-6.600 €</b>
• SE - Abbruch/Entsorgung Pergola	0,53	500 €	-265 €
Summe			<b>-265 €</b>

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,53
Schadensart/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	> 10J.	5-3J	< 3J	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baujahr/Alter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,00	0,00
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,50	0,08

<b>Summe (Instandsetzung/Modernisierung)</b>	<b>148,5 qmWNF</b>	<b>-50 €/qm =</b>	<b>-6.870 €</b>
--	--------------------	-------------------	-----------------

**Wertminderung, gerundet -7.000 €**



## 3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

### 3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

#### Grund-/Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ/GRZ/BGF)

Die Geschossfläche ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§20 BauNVO); die Grundfläche nach §19 BauNVO. Die Bruttogrundfläche umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (> DIN 277). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen.

• In Kongruenz mit der Bodenrichtwertableitung (> Abschnitt 4.1) wird das Dachgeschoss zu 75% seiner Grundfläche und das Kellergeschoss zu 50% (gartenseitige Souterrainflächen) auf die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angerechnet.

• Be-/Überbaute Grund-/Fläche (ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte), rd.	190 qm
• Geschossfläche I, rd.	618 qm

**Grundstückskennzahlen** (bei Grundstück: 747qm; s. Anlage) **GRZ = 0,25 / WGFZ= 0,83**

#### Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF/MF/NF)

Flächenansätze orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen Grundrisse mit Maßketten und Flächenstempeln vor; Wohnflächenberechnungen waren nicht enthalten. Die TE beziffert die Wohnfläche für das SE-Nr. 2 mit rd. 146qm (ohne Terrasse); Nachweise wurden von Beteiligten nicht zur Verfügung gestellt.

Eine Überprüfung o.g. Unterlagen durch Kontrollmessungen/Besichtigung war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich. Relevante strukturelle oder maßliche Abweichungen wurden nicht festgestellt. Letztlich werden Angaben in den Bauplänen bzw. der Wohnflächenansatz aus der Teilungserklärung als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

• Die Balkon-/Terrassenflächen werden hinsichtlich Objektart und Nutzbarkeit (> Zugang, Ausrichtung, Witterungs-/Sichtschutz, Größe/Zuschnitt) zu 25 bzw. 35% als Wohnfläche angesetzt.

• Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse (Zuschnitt/Raumhöhe) werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren (NKM, Nutzwertfaktor, Marktanpassung) gewürdigt.

• Wohnfläche, rd.	148,5 qm
• Nutzfläche (KG-AbstellR/Nebengebäude) rd.	14,8 qm
• Summe	163,3 qm

**Wohn-/Mietfläche (MF), netto gerundet** (s. Anlage) **148,5 qm**



### 3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

---

#### Wohn- bzw. Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist eine Etagenwohnung im Hochparterre einer Altbau-/Landhausvilla. Das Gebäude prägen Jugendstilelemente des Baujahres 1909; die Wohnung/SE-Nr. 2 verfügt über eine unbekannte, vermutlich mittlere/teilmodernisierte, Ausstattung mit historischen Bau-details. Repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang/Treppenhaus, Grundriss, Außenanlagen oder Grundstücks-/Freiraumverhältnisse werden bedingt erfüllt.

Die Wohnung umfasst 5,0 Zimmer, 2 Sanitärräume, Küche und Neben-/Balkon-/Terrassen- bzw. Verkehrsflächen; es existieren ein Kellerraum/Gartenhaus mit Abstellmöglichkeiten. Die Wohnfläche liegt typologisch im oberen Bereich; die Fluranteile sind üblich. Die Größen/Proportionen von Aufenthaltsräumen sind üblich, im Wohnzimmer gut bemessen; der Bewegungsradius in den Bädern ist durchschnittlich; in der Küche nebst Abstellraum gut. Der Grundriss verfügt über eine baujahrestypische Struktur mit langer Diele und verbundenen Wohnzimmern nebst Veranda. Erd-/Kellergeschoss sind nicht barrierefrei erreichbar; ein Aufzug existiert nicht.

Die Raumhöhen betragen ca. 3,30m; dies entspricht baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgerecht. Die Belichtung erfolgt durch i.W. größer dimensionierte, nach N/W/S-orientierte Fenster/-türen und ist gut. Im Bad existieren 2 Fenster. Die Aussichten sind i.W. von Straße, Vegetation und Nachbarbebauung geprägt; Küche, Schlafzimmer und Balkon sind nach Norden orientiert. Die Terrasse/SNR-Flächen sind i.W. nach Süden zur Straße ausgerichtet und in Bezug auf Größe, Besonnung, Einsehbarkeit sowie Immissionen recht gut nutzbar. Es existiert ein gut erreichbarer Außenstellplatz. Hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein | **gehobener Wohnwert** |.

### 3.3.3 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotential

---

#### Drittverwendung und Marktfähigkeit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Etagenwohnung in einem historischen Mehrfamilienhaus (ehemalige Landhausvilla) in gut gefragter Wohnlage mit 5 Nutzungseinheiten und marktgängiger Grundrisskonzeption. Die Gesamtfläche ist objekttypisch (überdurchschnittlich) und eignet sich auch für Mehrpersonenhaushalte mit gehobeneren Anforderungen.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. Eigennutzungs- bzw. (bedingt auch) Vermietungszwecken; m.A.n. reflektiert dies im Bewertungsfall die bestmögliche/marktgerechte Verwertungsoption. Im Hinblick auf das Bodenwertniveau bestehen keine unwirtschaftlichen/unzeitgemäßen Verhältnisse; alternative Folgenutzungen bieten sich nicht an.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die allgemeinen Lagemerkmale (> Metropolregion Hamburg mit positiven soziodemografischen Merkmalen), die infrastrukturelle/grünräumliche Anbindung, die architektonische Gesamtgestaltung und der kleinräumlich attraktive Quartierscharakter. Der Sozialstatus des Stadtteils bzw. im Nachbarumfeld wirken sich verstärkend aus.



Nachteiliger ist die Lage an einer recht stark befahrenen Straße, die – vor dem Hintergrund des mittelfristigen Modernisierungsbedarfs – geringe Höhe der Erhaltungsrücklage und die aktuell veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt. Vermarktungszeiten bzw. Fluktuations-/Ausfallrisiken im Vermietungsfall werden im Hinblick auf die zwar homogene Nutzungsstruktur (> kein Gewerbeflächenanteil), aber überdurchschnittliche Größe der Wohnung und die Drittverwendung als erhöht erwartet.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit umfangreichen Ausstattungsmerkmalen, das eine längerfristige Nutzungsperspektive bietet. Hinsichtlich der aktuellen Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m.A.n. ein **| gutes Verwertungspotential |**.

### 3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

#### Jahresabrechnung (SE-Nr. 2)

Von der WEG-Verwaltung lagen der aktuelle Wirtschaftsplan und die Wohngeldabrechnung 2021 vor. Die Kosten werden i.W. nach Miteigentumsanteilen verteilt; Heiz-/Warmwasserkosten werden individuell abgerechnet; Verbrauchskosten für z.B. Strom, Heizung oder Grundsteuer sind nicht enthalten. Danach ergeben sich bei der zugrunde gelegten Wohnfläche (148,5qm):

Kostenart	01.01.2021 - 31.12.2021	Flächenansatz qm	148,5	€/qm	€/MO	€/Jahr
Gesamtkosten im Abrechnungsjahr *				2,97	441,1	5.293,3
* davon umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		35,3%		1,05	155,8	1.869,2
* davon Heizung (Eigenabrechnung mit Versorger)		0,0%		0,00	0,0	0,0
* davon Verwaltung		14,9%		0,44	65,9	791,1
Wohngeld / Gesamtkosten laut WP *				3,25	483,2	5.798,6
* davon Zuführung Erhaltungsrücklage laut WP		35,8%		1,17	173,1	2.077,5
Erhaltungsrücklage (Anteil nach MEA / Gesamtbestand)	277,00	1.000			4.613,2	16.654,0
SOLL-Rücklage (3-fache Jahreszuführung / Delta)	15,00	3			6.682,5	<b>-2.100,0</b>

Im Bewertungsfall liegen die Betriebskosten (zzgl. üblicher Individualkosten) im oberen Bereich baujahres-/objekttypischer Werte (> Betriebskostenspiegel DMB+CRES+JLL). Aus struktureller Sicht (> Bau-/Nutzungsart, Materialqualität, Energieeffizienz) ist eine erhöhte Wartungsintensität zu erwarten. Der aktuelle Rücklagenbestand erscheint hinsichtlich Ursprungsbaujahr und zeitnah erforderlicher Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum knapp bemessen (bzw. ist nach o.g. Maßnahmen aufgezehrt und dem angemessenen Niveau anzugleichen). Hierfür ist m.A.n. eine Wertminderung sachgerecht:

**Werteinfluss Kostenstruktur -5.000,- €**





### 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

---

Unter der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Haben Modernisierungen eine wesentliche Verbesserung des Nutzwerts und der Verwertungsfähigkeit bewirkt, ist eine verlängerte Restnutzungsdauer bzw. ein, dem neuen Zustand angemessenes, „fiktives“ Bewertungsbaujahr anzusetzen.

**Gesamtnutzungsdauer** Bei Wohnhäusern (> EFH, RH, MFH) sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); im Bewertungsfall ist für das Wohnhaus eine GND von 80 Jahren marktgerecht.

**„Rechnerische“ RND** Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1909 angenommen. Zum Stichjahr 2022 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= 80 Jahre GND – 113 Jahre Alter).

**„Wirtschaftliche“ RND** Das Bewertungsobjekt (Gesamtanlage) befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Umfassende Modernisierungen sind in jüngerer Zeit nicht erfolgt; die strukturelle Gesamtkonzeption bietet insgesamt jedoch gute Nutzungsperspektiven.

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Substanz werden einige Investitionen als durchgeführt unterstellt (> Abschnitt 3.2). Zusätzlich zu dem Anschein nach in der Vergangenheit bereits durchgeführten Maßnahmen resultiert nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV ein „mittlerer Modernisierungsgrad“. Im Hinblick auf die Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) sowie Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV ist m.A.n. marktgerecht:

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichjahr 2022 + 40 Jahre RND – 80 Jahre GND)

**40 Jahre/1982**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Dabei sind nach §6 ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden:

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs- bzw. Marktwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung herangezogen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht als Option anzusehen; das Ertragswertverfahren wird zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Für Tiefgaragen eignet sich das Verfahren nicht, da für diesen Teilmarkt kein z.B. aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vorliegt. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren daher nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und der sonstigen Verhältnisse i.W. übereinstimmen. Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind zu würdigen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasserlagen oder Altlasten. Geschossflächenabhängigen Richtwerten für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind wirtschaftlich nutzbare Flächen in Souterrain-/Dachgeschossen zu berücksichtigen, auch wenn diese planungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf [geoportal-hamburg.de/boris](http://geoportal-hamburg.de/boris) wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Rissener Landstraße 6
• BRW-Nr.	012 20 398

---

<b>Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)</b>	<b>1.386,77 €/qm</b>
--	----------------------

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung ist das Gesamtgrundstück (FLS 5405 = 747qm) anzusetzen. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 277/1.000 (= 206,92qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.



**Abweichungen** Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen hängen grundsätzlich vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung/Geschossfläche ab; diesbezüglich ist der o.g. Richtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ (= 0,83 = 618qmGF : 747qm Grundstücksfläche) ein Ausgangswert von zunächst 2.133,73 €/qm.

Die herangezogene Richtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Eine Anpassung hinsichtlich Nachbarumfeld (> Grünanlagen, repräsentative/lageuntypische Gebäude, Immissionsquellen/Hauptverkehrsstraßen etc.) oder grundstücksspezifischen Merkmale (> Zuschnitt, Topografie, Aussichts-/Wasserlagen) ist nicht erforderlich. Das Bewertungsgrundstück entspricht i.W. dem Lagedurchschnitt.

**Zeitdifferenz** Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Richtwert dar. Zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag ist in Anlehnung an Indexreihen des Gutachterausschusses m.A.n. ein Zuschlag von 5% (1,05) marktgerecht.

**Nutzungspotentiale** Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom Bauleitplan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen oder höhere Verdichtung bietet sich nicht an. Im Bewertungsfall wird o.g. Bebauungsart/-intensität als nachhaltig angesetzt.

<b>Mehrfamilienhaus (WGFZ 0,83; 2.133,73 €/qm x 1,05)</b>	<b>2.240,42 €/qm</b>
---	----------------------

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **1.386,77 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	206,92
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	2.240,42
Ausgangswert ( €/qm )		1.386,77
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	2.133,73
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,050
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	2.240,42
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.240,42

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	0,00
Ausgangswert ( €/qm )		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung ( €/qm )	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	463.587,7
Grundstücksflächenanteil ( qm )		206,9
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	2.240,42
Sonstiges ( € )		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	0,0
Grundstücksflächenanteil ( qm )		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	0,00
Sonstiges ( € )		0

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **463.587,7 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>463.588 €</b>
--	---	------------------



## 4.2 Ertragswertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten  
= Grundstücksreinertrag  
- Bodenwertverzinsung  
= Gebäudereinertrag  
x Barwertfaktor (Ertragsvervielfältiger)  
= Gebäudeertragswert  
+ Bodenwert  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

#### Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

In der Miethöhe sind mietpreisrelevante Merkmale wie Lage, Objektart/-größe, Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Geschosslage, energetischer Zustand, etwaige Nebenflächen, der absolute Mietbetrag und der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen höhere qm-Mieten) zu würdigen.

**Wohnungsmieten** Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10]. Dies gilt auch für Mieten von offenen PKW-Außenstellplätzen in vergleichbaren (Rand-)Lagen.

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Gute Lage / BJ bis 12.1918 / Feld „C9“)	Ab131qm	9,25-14,34	11,64
• IVD-Preisspiegel 2022, (mittlerer-guter Wohnwert)	ca. 70qm	10,85-13,80	12,33
• Marktrecherche Wohnen (Stadtteil; [L10])	ca. 70qm	10,22-21,43	15,19
• Marktrecherche STPL	-	25-70	-
<b>Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)</b>			<b>11,64-15,19 €/qm</b>



Die Eingrenzung der marktüblichen Miethöhe erfolgt anhand eines Zielbaumverfahrens. Dabei wird die Streubreite/Spanne um den Mittelwert der Mietenspiegeldaten unter Würdigung mietpreisrelevanter Wohnwertfaktoren ausdifferenziert und den recherchierten Marktmieten gegenübergestellt.

Es ist hier zu beachten, dass es sich um ein Näherungsverfahren handelt; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe, Geschosslage und Ausstattung weitere Anpassungen erforderlich. Da der Mietenspiegel nicht aktuell ist, erfolgt ein geschätzter Zuschlag von 5,0%.

<b>Markt-/Angebotsmiete</b> (Vergleichs-/Stadtteildaten)		von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24	Stadtteillage	10,22	21,43	14,34	-5,6%	14,34
Geoport AG	Stadtteillage	11,50	17,55	14,55	-4,2%	14,55
Empirica/Value AG	Stadtteillage	14,42	16,48	15,45	1,7%	15,45
Homeday Preisatlas	Stadtteillage	15,30	18,40	16,10	6,0%	16,10
miet-ckeck	Stadtteillage	14,91	16,04	15,25	0,4%	15,25
miete-aktuell	Stadtteillage	14,21	15,89	15,46	1,8%	15,46
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm</b>				<b>15,19</b>		<b>15,19</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm					0,04	0,65
Ober-/Untergrenze					14,54	15,84
Mietspanne; €/qm						1,30

<b>Mietenspiegel Hamburg</b> (Ortsübliche Vergleichsmiete)		Feld C9 gute Lage
Einordnung: Baujahr bis 12.1918 / Größenklasse in qm:		ab 131
Unterer Wert (2/3-Spanne), €/qm		9,25
Oberer Wert (2/3-Spanne), €/qm		14,34
Mietspanne; €/qm		5,09
Arithmetisches Mittel (AM), €/qm		11,64
<b>Aktualisierung Mietenspiegelmittel (Stand: 04.2021)</b>		<b>12,22</b>
		5,00%

<b>Zielbaumverfahren</b> (Mietenspiegelfeld / Mietspanne)				5,09
<b>Einordnung typischer Merkmale - I</b>				
(Gewicht x Ansatz (besser 1,0 < 0 > -1,0 schlechter) x Mietspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur		25%	0,25	0,32
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage		20%	0,50	0,51
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung		20%	0,50	0,51
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster		15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik		20%	0,00	0,00
<b>Besondere Merkmale - II (Zu-/Abschlag vom AM)</b>				
Adressen-/ Aussichtsllage, Störfaktoren		-2,5%	-0,31	-0,31
Komfortausstattung, Sonderfläche, Modernisierungsgrad		5,0%	0,61	0,61
Summe Zu-/Abschläge (I+II)				1,64
Summe (AM + Zu-/Abschläge)				13,86
<b>Größenanpassung</b>				
Mittlere WHG-Größe MSP / Vergleichsdaten				140,0
Mittlere WHG-Größe in Größenklasse / Gesamtobjekt				148,5
qm-Umrechnungskoeffizient (12,78 x qmW <sup>0,5158</sup> )				0,988
Zu-/Abschlag, €/qm				-0,16
<b>Mietenspanne</b> (Marktmiete / MSP)		<b>15,19</b>		<b>13,70</b>



## Mietenansatz (nach ggfs. durchzuführenden Investitionsmaßnahmen)

Die Mietansätze orientieren sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhe aus Sicht von Marktteilnehmern/Investoren; dabei wurden der bekannte Objektzustand bzw. als unterstellt durchgeführte Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen (> Abschnitt 3.2) berücksichtigt. Als mietpreisrelevante Merkmale sind im Bewertungsfall zu würdigen:

- Überdurchschnittlich gefragte, tw. lärmbelastete Lage mit recht guter infrastruktureller/grünräumlicher Anbindung. Laut (nicht amtlichem) Wohnlagenverzeichnis liegt eine „gute“ Lage vor; hinsichtlich der kleinräumlichen Merkmale ergeben sich keine anderen Verhältnisse.
- (EG-)Wohnung in homogen genutztem, älterem Mehrfamilienhaus mit ausgeprägtem Altbaucharme und Terrasse/Balkon/Garten. Sie verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche und einen gehobenen Wohnwert (> Abschnitt 3.1-3: Art/Beschaffenheit/Ausstattung).
- Für die Kellerfläche ist kein Mietansatz angemessen; ihr Nutzwert ist gering (> Ausstattung, Größe, Erreichbarkeit, bauphysikalische Verhältnisse). Für den Stellplatz ist ein separater Ansatz marktgerecht; die Gartenflächen sind im Mietansatz bereits berücksichtigt.
- Wohnungsmietansätze müssen mietrechtlichen Vorschriften genügen. Nach der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (gültig bis 30.06.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden sowie bei Erstvermietung nach neubaugleichwertigen/umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete. Ob die Verordnung verlängert wird bzw. Preisdämpfungen dauerhaft bestehen, ist unsicher.

Zusammenfassend ist es im Bewertungsfall m.A.n. plausibel, die Mietansätze im oberen Bereich der o.g. Mietspanne/-recherche einzuordnen. Unter Würdigung der Marktlage, der Nutzwertmerkmale (> Größe/Ausstattung/Beschaffenheit/Geschosslage) und einer nutzungsspezifischen Mischkalkulation werden als marktüblich und gerundet angesetzt:

Art/Lage	Merkmal	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/qm/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
SE-Nr. 2		148,50	14,14	2.100	100,0%	0,00	-100%
-		148,50	14,14	2.100	100,0%	0,00	-100%
Sonstige NNF (KG); inkl.		14,80	0,00	0	0,0%	0,00	█
PKW-Stellplatz, separater Ansatz	1 Stk.		0,00	0	0,0%	0,00	█
Summe, rd.		164,3	12,78	2.100	100%	0,00	
		Differenz IST-erzielbar €/mo -2.100,0					
<b>Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr</b>			12x	2.100	<b>25.200</b>		





## Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

**Betriebskosten** Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der WEG-Verwaltung – analog zum Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 400,- €/WHG (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben) und für die Sondereigentumsverwaltung mit 200,- € angesetzt; mithin 600,- €

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 2,0% (Wohnen) angesetzt.

**Instandhaltung** Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,10 €/qmMF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

**Bewirtschaftungskosten**

**3.049,- € / 12,1 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je besser, nachgefragter und zentraler die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Einheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Aus der Fachliteratur liegen die nachfolgenden, nutzungstypischen Empfehlungen vor [L1-3,9]:

• Reine Wohngrundstücke (Villa, EFH, DHH, RH, 2-3FH)	0,5 – 4,0 %
• Eigentumswohnungen (ggfs. aufgeteilte MFH)	1,5 – 4,5 %
• Mietwohngrundstücke (MFH, Gewerbeanteil am Rohertrag: < 20%)	2,0 – 6,5 %
• Gemischt genutzte Grundstücke (Gewerbeanteil am Rohertrag: < 80%)	3,5 – 7,0 %
• Reine Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros, Praxen)	4,0 – 7,5 %
• Gewerbe-/Industriegrundstücke (Lager, Produktion)	5,0 – 9,0 %

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Aus [L4] liegt eine aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) wie folgt:

Basiswert (Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= $1.750,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$ ) <sup>-0,2820</sup>	x	0,88
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann $1,36-0,012 \times \text{Alter}$ ; sonst 1,00)	x	1,00
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,00
Stadtteilfaktor	(= Blankenese)	x	1,00
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2022; Modellvorgabe)	x	0,33
LSZ Mehrfamilienhaus (%)		=	1,27

Dieser rechnerische Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Hier bedarf es einer individuellen Beurteilung der Objektverhältnisse zur Ableitung eines marktkonformen Zinssatzes.



In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotential (Abschnitt 3.3) verwiesen. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: +/- 0,50%-Punkte) und der nutzungstypischen Risikofaktoren ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen)	1,27%	Zinsspanne =	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Lageverhältnisse	> Microlage mit Störfaktoren/Immissionen	10%	0,50 0,05
Objekt-/Nutzungstyp	> EG-ETW in Altbauvilla/5-FH	30%	-1,50 -0,45
Verwertungsrisiko	> überdurchschnittliche Objektgröße/MF	25%	0,50 0,13
Nutzungsperspektive	> mittlere RND/gängige Grundrissstruktur	25%	0,00 0,00
Markterwartung (Stichtag)	> Nachfragedämpfung/Zinsanstieg	10%	1,00 0,10
Summe		100%	-0,18
LSZ-Näherungswert, %		=	1,10

Ausgehend vom Zinssatz für Mehrfamilienhäuser in der hier betreffenden Stadtteillage (1,27%) ist für die objektspezifische Situation/Verwertungsfähigkeit im Bewertungsfall ein geringerer Ansatz marktgerecht. Einzelne Wohnungs-/Sondereigentume weisen i.d.R. 0,25-0,50%-Punkte niedrigere Zinssätze auf als ungeteilte Mehrfamilienhäuser.

Im Hinblick auf das höhere Vermarktungsrisiko von überdurchschnittlich großen Wohnungen, die kleinräumliche Lage und die Markt-/Hypothekenzinsentwicklung ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der unterstellten Nutzung, Roherträge (Wohnwert/Gesamtkonzeption) und des mittelfristigen Modernisierungsbedarfs wird angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz 1,00 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

- Investitionsrückstau. Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (- 7.000,- €).
- Instandhaltungsrücklage. Analog zu Abschnitt 3.4 erfolgt ein Abschlag (- 5.000,- €).
- Instandhaltungskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind die Bewirtschaftungskosten zunächst analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung anzusetzen. Die in [L4] veröffentlichten Zinssätze sind nicht nach Baualtersgruppen gegliedert, sodass zu unterstellen ist, dass die gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angewandten, pauschalen Modellwerte v.a. bei Altbauten/Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand (deutlich) zu niedrig sind. Als Anpassung wird rd. -10.000,- € (= 148,5qmMF x 2,00 €/qm Instandhaltungszuschlag x 32,835 Barwertfaktor bei LSZ 1,00% und RND 40 Jahre) angesetzt.



- Stellplatz. Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einem nicht überdachten Stellplatz auf dem Grundstück zugewiesen. Seine Erreichbarkeit ist hinsichtlich Zufahrtsbreite und Rangiermöglichkeit für konventionelle Fahrzeuge gut ausreichend.

Der Wertvorteil eines Nutzungsrechts an einem Stellplatz bemisst sich grundsätzlich nach dem Nutzwert bzw. nach der allgemeinen Bedarfssituation im Umfeld (> Verkehrslage, Zentralität im Stadtgebiet, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Einwohnerdichte, örtliche Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler, Nähe zu personalintensiven Gewerbeeinrichtungen) sowie nach der nachhaltigen/wirtschaftlichen Vermietbarkeit. Für die Preisbildung sind die Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus/Mietniveau), die Bautypologie/-struktur (> Verschiebe-/Mehrfachpark-systeme, Sicherungsmöglichkeiten, Anfahrbarkeit) und die Höhe der Bewirtschaftungskosten aufgrund des baulichen Zustands oder der Gemeinschaftsordnung von Bedeutung.

Im Bewertungsfall resultiert hinsichtlich Lage/Bauart bzw. der kleinräumlich sehr begrenzten Bedarfs-/Nachfragesituation ein knapp durchschnittlicher Nutzwert; der Sonderwert wird mit 10.000,- € angesetzt. Dies entspricht einem Reinertrag von rd. 25,- €/Mo (= 10.000,- € : 12 : 32,835 Barwertfaktor bei 40 Jahren und Kapitalisierungszinssatz 1,00%).

Für die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen ist m.A.n. kein Zuschlag sachgerecht; der Nutzwert dieser Bereich ist im Ansatz der Miethöhe hinreichend berücksichtigt.

<b>Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)</b>	<b>-12.000,- €</b>
--	--------------------

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



## 4.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>					=	<b>25.200 €</b>
	<u>Qm- / Ertragsanteil</u>	<u>WMF/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>monatl.</u>		
RL18	100,0%	100,0%	148,5 x	14,14 =		2.100,0
STPL/Garage, separat		0,0%	1 stk x	0,00 =		0,0
	100,0%	100,0%	148,5			2.100,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € )		-12,1 % =	-3.049
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,4 % =	600
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	504
Instandhaltung (W)	13,10 €/qm	7,7 % =	1.945
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € )		=	22.151
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € )		=	-4.636
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)			1,00
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € )		x	463.588

<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>					=	<b>17.515 €</b>
---	--	--	--	--	---	-----------------

<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					=	<b>575.092 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen ( € )						17.515
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40	x				32,835

<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>					=	<b>1.038.680 €</b>
Gebäudeertragswert ( € )						575.092
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € )				+		463.588
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )				+		0

<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					=	<b>-12.000 €</b>
Werterhöhend ( € )						10.000
Wertmindernd ( € )						-22.000

<b>Ertragswert</b>					=	<b>1.026.680 €</b>
--------------------	--	--	--	--	---	--------------------

<b>Ertragswert, gerundet</b>					=	<b>1.027.000 €</b>
------------------------------	--	--	--	--	---	--------------------



## 4.3 Vergleichswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.080 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte, die in ihren bestimmenden Einflussmerkmalen auf die Zielgröße definiert und analysiert sind. Zielgröße der Formel ist der bezugsfreie Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

### 4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung der individuellen Lage, etwaiger Abweichungen gegenüber einem objekttypischen Modernisierungsgrad und der Datenaktualisierung.

Analysen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei Etagenwohnungen maßgeblich das Baualter, die (Ursprungs-)Baujahresklasse, die Geschosslage sowie im Einzelfall Einbauküchen und Fahrstühle wertbestimmend sind. Ein genereller Einfluss auf den Gebädefaktor durch einen Balkon, einen Zugang zu Garten-/Terrassenflächen, die Höhe des Miteigentumsanteils, die bauliche Grundstücksausnutzung und die Typologie als Maisonettewohnung wurde nicht festgestellt. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4].

**Stadtteillage** Die Berücksichtigung der Lage erfolgt anhand des Bodenrichtwerts für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> 1.900,- €/qm laut geoportal-hamburg.de). Eine Würdigung des Marktverhaltens in Bezug auf eine Stadtteillage soll über den Ansatz eines Stadtteillagefaktors (> Blankenese: 1,03; Modellvorgabe) erfolgen; dieser Faktor wird aufgrund der Ortsteillage angesetzt.

**Baujahr/Zustand** Für das Ursprungsbaujahr (1909) wird der Ansatz des in [L4] angegebenen Korrekturfaktors unter Würdigung der Gesamtanlage für marktgerecht gehalten. Für die Baujahresklasse bis 1909 ist der Faktor laut Gutachterausschuss mit 1,29 anzusetzen.

Die Berücksichtigung des Modernisierungszustands erfolgt anhand einer Ableitungsformel, die eine objektspezifisch erreichte Modernisierungspunktzahl ins Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsgrad stellt (Modernisierungsfaktor =  $1,00 + 0,013 \cdot (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel Baujahresklasse})$ ). Für die Baujahresklasse 1909 beträgt der Mittelwert = 7,30 (Modellvorgabe). Die Ermittlung der individuellen Punktzahl orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen wie z.B. Erneuerungen des Daches, der Außenfassade, der Fenster, Heizung/Installationen, Bäder und Raumboflächen (>



Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV). Im Bewertungsfall wurden in der Vergangenheit (mutmaßlich) wertrelevante Modernisierungen durchgeführt; hier wird ein baujahresentsprechender Zustand unterstellt. Nach der o.g. Formel resultiert ein Modernisierungsfaktor von 1,00.

**Geschosslagenfaktor** Laut Gutachterausschuss ist für Eigentumswohnungen im Erdgeschoss ein Faktor von 0,98 anzunehmen; für Lagen im Dachgeschoss (bzw. in Endetagen) von 1,03. Laut Modellschema ist bei Vorhandensein eines Fahrstuhls ein Anpassungsfaktor (1,05) anzusetzen. Aufgrund der Lage im Gebäude/Ausrichtung zur Straße bzw. der Nähe zur Stellplatzanlage wird der Anpassungsfaktor (0,98) für marktgerecht gehalten.

**Aktualisierung** Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung wird vom Gutachterausschuss ein Aktualisierungsfaktor (> 1,494; Stand 01.2022) veröffentlicht. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt wurde; Angaben zu Preisen auf kleinräumlicher (Ortsteil-)Ebene liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag im Einzelfall zu berücksichtigen.

Anhand einer vom Gutachterausschuss ermittelten Preisindexreihe für Eigentumswohnungen in allen Lagen ergibt sich bezogen auf einen Zeitraum von 5 Jahren eine Veränderung um +10,5%/Jahr ( $= 1,65^{0,20} = 274,0$  Punkte zum 06.2021 : 166,0 Punkte zum 06.2016). Zu beachten sind diesbezüglich die aktuell veränderten Bedingungen am Finanzierungsmarkt (> Hypothekenzins), im Baugewerbe (> Material-/Fachkräftemangel i.V.m. energetischem Sanierungsdruck) und im überregionalen Kontext (> Ukrainekrieg, „Inflations-/Energiepreisschock“, Rezessionsrisiken), die in Teilsegmenten zu einer Dämpfung eines langjährigen Nachfrageüberhangs führen. Im Hinblick auf die Marktlage wird ein Markt Anpassungsfaktor von 1,00 angesetzt.

**Wohnfläche** Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3 des Gutachtens. Da Abweichungen zu objektüblichen (Standard-)Wohnflächen die Kaufpreishöhe beeinflussen können, werden diese Verhältnisse nach Maßgabe der Regressionsformel gesondert gewürdigt.

**Nutzwert** In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse der individuellen Bau-/Nutzungs-/Lagestruktur bzw. des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind unzeitgemäße Grundriss-/Gestaltungen in Bezug auf Raumhöhe, Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse oder Bautypologie, ungünstige Grundstücksmerkmale (Immissionen) und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits dürften Objekte mit z.B. gut besonnten Außenwohnflächen, in Trendvierteln oder mit Aussichts-lagen begehrt sein, als solche ohne diese Merkmale. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-15,0% marktgerecht (hier: -2,5% für Immissionen).

Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen (Stellplatz: +10.000,- €; Investitionsrückstau/Instandhaltungsrücklage: -12.000,- €). Des Weiteren wird unterstellt, dass die Vergleichspreise/-objekte übliche Zubehör-/Bauteile und (Sonder-)Nutzungsrechte an Außen-/Gartenflächen enthalten. Für die unterstellt vorhandene Einbauküche wird keine Anpassung angesetzt.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



### 4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].  
 Quadratmeterpreis von freien Eigentumswohnungen. Datenbasis: 15.060 Verkäufe in 2014-2018.

**I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche)** = **5.010,92 €**  
 Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 =  $1.900 / 1.100$ )<sup>0,5158</sup>) x 1,33  
 (Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x 114 Jahr/e) x 1,00  
 (wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt) = 0 x 1,09 x 1,00  
 (Baujahresklasse/-faktor) = bis 1919 x 1,29  
 (wenn Lage im Erdgeschoss) = 1 x 0,98 x 0,98  
 (wenn Lage in Endetage/DG) = 0 x 1,03 x 1,00  
 (wenn Einbauküche vorhanden) = 0 x 1,05 x 1,00  
 (wenn Aufzug vorhanden) = 0 x 1,05 x 1,00

**II. Gebäundefaktor / qm WF** = **8.006,70 €**

Basis-Gebäundefaktor (€ /qm WF) 5.010,92  
 Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF) x 1,038  
 Modernisierungsfaktor = BJ <1919 = 7,3 x 1,000  
 Stadtteilkorrektur = Blankenese x 1,030  
 Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2022 x 1,494  
 Aktualisierungsfaktor = zum WE-Stichtag x 1,000

**III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren** = **1.159.270 €**

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 8.006,70  
 Objektgröße / qm WF x 148,50  
 Anpassung Nutzwert/Struktur x 0,975

**IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-2.000 €**

Werterhöhend (€) 0,9% = 10.000  
 Wertmindernd (€) -1,0% = -12.000  
 Sonstige Marktkorrektur (€) 0,0% = 0

**Vergleichswert** = **1.157.270 €**

**Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet** = **1.157.000 €**





# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach §194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Wertermittlung sind entsprechend §6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen; die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (> §2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

### Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Ertragswert- und des Vergleichswertverfahrens ermittelt; dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technische/herstellungskostenbezogene Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an Renditeaspekte/Miethöhen bzw. an Vergleichspreisen je Qm-Wohnfläche (Gebäudefaktoren).

Bodenwert/-anteil	463.588,- €
• je qm Wohn-/Mietfläche	3.533,- €
Ertragswert	1.027.000,- €
• je qm Wohn-/Mietfläche	6.916,- €
Vergleichswert	1.157.000,- €
• je qm Wohn-/Mietfläche	7.791,- €



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### Vergleichspreise / Marktberichte

Laut Gutachterausschuss [L4] liegen die Kaufpreise von „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre bis 1919 in guter Lage“ i.M. bei 7.792,- €/qm (Spanne aus 143 Verkäufen im Jahr 2021 ohne Erbbaurechte: 2.333,- bis 13.125,- €/qm; ohne Angabe der Objektgröße). Das Bewertungsobjekt ist dem mittleren Bereich dieser Lageklasse zuzuordnen und verfügt typologisch über eine überdurchschnittliche Wohnfläche. Der aus dem Vergleichswert abgeleitete Gebädefaktor (7.872,- €/qm bei rd. 148,5qmWF ohne Sonder-/Minderwerte) liegt im mittleren Bereich der Spanne; hinsichtlich Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksanteil (= 3.122,- €/qm) sowie der Preisentwicklung seit 2021 erscheint dies plausibel. Die mittleren Kaufpreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) liegen in Blankenese bei 7.044,- €/qmWF.

Zu beachten ist, dass die o.g. Vergleichspreise/Spannenwerte grundsätzlich an objektspezifische Verhältnisse anzupassen und als alleinige Grundlage für eine Verkehrswertermittlung ungeeignet sind. Dies gilt v.a. für Liegenschaften mit vom Durchschnitt abweichenden Objekt-/Grundstücksgrößen bzw. Ausstattungs-/Zustandsmerkmalen, für Erbbaurechte sowie für Angebotspreise, die mehreren Untersuchungen zufolge bis zu 20% über tatsächlich erzielten Kaufpreisen liegen.

### Wohn-/Marktwertverfahren

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis der im IVD-Wohnpreisspiegel [L8] veröffentlichten Marktpreise durchgeführt. Dabei werden objektspezifische, preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (z.B. Note 1=9 Punkte; Note 1,5=8,5 Punkte; Note 5=1 Punkt) differenziert bewertet. Der Preisspiegel basiert auf regionalen Auswertungen erzielter Kaufpreise und umfasst die 4 Wohnwertkategorien „einfach-mittel-gut-sehr gut“. In dem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 45 Punkten einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Einfluss des jeweiligen Kriteriums auf die Höhe des qm-Kaufpreises. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem jeweiligen Grenzwert der Wohnwertkategorie, erfolgt anhand der Punkt-/Preisdifferenz ein Ab- oder Zuschlag zum Preis der jeweiligen Wohnwertkategorie.

Die Daten des IDV beziehen sich auf das 2. Quartal 2021; die Aktualisierung erfolgt anhand o.g. Indexreihen/regionalen Marktdaten.

Zusätzlich sind Sonderwerte, unübliche Grundriss-/Gebäudestrukturen und ein von „Normobjekten“ deutlich abweichendes Baualter zu würdigen (Bestandsgebäude sind i.M. 35 Jahre alt). Je 10 Jahre Differenz ist eine Anpassung von rd. +/-10% marktgerecht; im Hinblick auf das Ursprungsbaujahr, die verwendeten Marktdaten für Bestandsbauten und den Modernisierungsgrad (> Bewertungsbaujahr) erfolgt kein Zu-/Abschlag. Abweichungen zur Standard-Wohnfläche (bei gehobenem Wohnwert 100qm) werden anhand eines empirisch ermittelten Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2];  $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$ ) berücksichtigt. Hinsichtlich der strukturellen Verhältnisse wird ein Zuschlag für marktgerecht gehalten (+5%: für Altbauvilla mit wenigen Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte an Gartenflächen).



I. Marktdaten	2. Quartal 2021 (€)		ZEIT		RL18
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.700	11,5 %	3.011 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.900	11,5 %	4.349 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.950	11,5 %	5.519 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.300	11,5 %	8.140 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note	Note	Punkte	Gewicht	Summe	=	2,10
						75,6 Pkt.

1 - Lage	2,0		60,0 %	47,2
Beliebtheit des Stadtteils	1,5	8,0	35,0	31,1
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,0	7,0	10,0	7,8
Immissionen / Verkehrslärm	3,5	4,0	7,5	3,3
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,5	6,0	7,5	5,0

2 - Gebäudetyp	2,2		15,0 %	10,9
Bauart/Repräsentationswert	2,0	7,0	7,00	5,4
Gestaltung/Zustand der Fassade	2,0	7,0	3,50	2,7
Treppenhaus/Eingang	2,5	6,0	2,50	1,7
Außenanlagen	3,0	5,0	2,00	1,1

3 - Ausstattung	2,4		25,0 %	17,4
Balkon / Terrasse / Garten	2,0	7,0	5,00	3,9
Küchenausstattung	2,5	6,0	1,50	1,0
Sanitärausstattung	2,0	7,0	2,00	1,6
Raumoberflächen	2,5	6,0	1,50	1,0
Fenster	2,5	6,0	3,50	2,3
Innentüren	2,5	6,0	2,00	1,3
Installationen (Elektro, HZG, WW)	2,5	6,0	3,50	2,3
Abstell-/Nebenräume	2,0	7,0	3,00	2,3
Bes. Einbauten / Zubehör	3,0	5,0	3,00	1,7

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	5.519,25 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		65 Pkt.		5.519 €	
Nächster oberer Wohnwert (2)		80 Pkt.		8.140 €	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	1.853,58 €/qm
Wohnwertdifferenz (1) zu Objekt	65,00 zu	75,61 =		10,61 Pkt.	
Punktdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	65,00 zu	80,00 =		15,00 Pkt.	
Preisdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	5.519 zu	8.140 =		2.620 €	
Differenz entspricht je Punkt				174,68 €	
Anpassung je qm-WF	10,61 Pkt. x	174,68 =		1.853,58 €/qm	

IV. Sonstige Anpassungen				+	-213,51 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)				7.373 €	
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		0,92		-568,68 €/qm	
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	148,50 qm =	4,63			
"Y 2" / WF Standard	100,00 qm =	5,02			
Sonder I: Altbauvilla		5,0 % =		368,64 €/qm	
Sonder II: Stellplatz	10.000 € =			67,34 €/qm	
Sonder III:	0 € =			0,00 €/qm	
Baualter/Modernisierungsgrad	0,0 % =			0,00 €/qm	
Investitions-/Wertabschlag	-12.000 € =			-80,81 €/qm	
<b>Vergleichsfaktor</b>				rd.	<b>7.159,32 €/qm</b>

<b>Marktpreis / IVD</b>	<b>148,50 qmWF =</b>	<b>1.063.000 €</b>
-------------------------	----------------------	--------------------



## 5.3 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen in Abteilung II

### 5.3.1 - Lfd. Nr. 1/1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht)

#### Vorbemerkung

Die gesetzlichen Regelungen zu Grunddienstbarkeiten sind §1018f. BGB zu entnehmen. Danach kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht und gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks; eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit (§1090f.) steht im Gegensatz dazu einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zu. Sie entsteht und besteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks; mitunter wird auch ein sog. Herrschervermerk im Grundbuch des begünstigenden Grundstücks eingetragen.

Bei der Wertermittlung ist zwischen dem Vorteil für das herrschende und dem Nachteil für das dienende Grundstück zu unterscheiden. Diese müssen nicht identisch sein. Ein Wertausgleich kann durch eine Rente, die sich z.B. nach der Bodenwertverzinsung der belasteten Fläche richtet, oder durch einen einmaligen Entschädigungsbetrag erfolgen. Die Auswirkungen eines Rechts sind durch Abschläge vom Bodenwert der Belastungsfläche oder (bei stärkeren Auswirkungen des Rechts) des Gesamtgrundstücks zu würdigen.

#### Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit Lfd. Nr. 1/1

Laut Bewilligungsurkunde vom 02.03.2000 eines Hamburger Notars (UR-Nr. 651/2000) wurde die Grunddienstbarkeit am 18.07.2000 in Dockenhuden, Blatt 4290 eingetragen und bei Aufteilung in Wohnungseigentum zur Gesamthaft auf die Blätter 10259-10263 übertragen. Im Wortlaut aus der Urkunde:

- e) in das Grundbuch von Dockenhuden Blatt 4290 zu Lasten der Flurstücke 5342 und 5345 eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Dockenhuden Blatt 6095 verzeichneten Flurstücke 5343 und 5344 des Inhalts einzutragen, daß dem jeweiligen Berechtigten das Recht zusteht, das Flurstück 5345 zu begehen und als Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zu befahren sowie in das Flurstück 5345 Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu dulden und dort zu unterhalten.



Angaben über die Lage der Belastungsfläche oder die Kostentragung der Unterhaltung, Instandhaltung oder Instandsetzung liegen nicht vor. Eine Abzeichnung einer Flurkarte war der Bewilligungsurkunde nicht beigelegt; es wird ohne Prüfung unterstellt, dass es sich um die identische Fläche handelt, die mit der Baulast Nr. „Nr. 204284“ belastet ist (> Seite 14).

Die Belastungsfläche umfasst eine an der westlichen Grundstücksgrenze gelegene Fläche mit ca. 90qm Fläche (= 3,50 x 25,75m). Sie befindet sich im Bereich einer gemeinschaftlichen Zufahrt und entspricht einem Anteil von 12% der Grundstücksfläche bzw. etwa 16% der unbebauten Freifläche. Die Fläche dient auf der vorderen Hälfte der eigenen Stellplatzzufahrt des belasteten Grundstücks; auf der übrigen Fläche ausschließlich der Erschließung einer Tiefgarage auf dem Hintergrundstück (Flurstück 5406), das mit 2 Doppelhäusern/4Wohneinheiten bebaut ist. In der Garage befinden sich 12 Stellplätze.

Die Beurteilung der Wertminderung durch eine Grunddienstbarkeit wird i.d.R. in Abhängigkeit von der Art der Grundstücksnutzung und dem Grad der Beeinträchtigung durch die Belastungsfläche bemessen. Der Abschlag ist grundsätzlich umso höher, je zentraler bzw. größer das Recht auf dem Grundstück liegt, Auswertungen zufolge beträgt die Minderung i.d.R. zwischen 5-60% des Werts der Belastungsfläche; mitunter jedoch auch deutlich höher [L2].

Im Bewertungsfall resultieren durch die Nutzung Störfaktoren, die über das übliche Maß eines kleinen 5-Familienhausgrundstücks hinaus gehen; die Beeinträchtigungen sind aufgrund der Abmessung sowie die Nähe zu Gebäude bzw. Garten-/Terrassenflächen als erhöht zu beurteilen. Bauliche Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Bewertungsgrundstück m.A.n. nicht; es bieten sich keine höherwertige Nutzungsalternativen für die Fläche an. Die belastete Fläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs bzw. im Grenzabstand.

Ich halte für Immissionen und fremde Mitbenutzung einen Abschlag von -25% auf den Bodenwert von 50% der Belastungsfläche für angemessen. Die Minderung wird nicht höher angesetzt, da die Fläche zur Berechnung der Grundstückszahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden kann.

Es wird unterstellt, dass keine unüblichen Unterhaltungsverpflichtungen bestehen und keine Wegerente oder Entschädigung geleistet wurde. Da die Belastungsfläche ausschließlich im allgemeinen Grundstücksbereich liegt, wird die Wertminderung allen Sondereigentümern zugeschrieben bzw. anhand der Miteigentumsanteile für das Bewertungsobjekt ermittelt:

Bodenwert der unbelasteten Teilfläche (90qm x 0,50 x 2.240,42 €/qm)	101.818,89 €
Wertminderung (-25%)	-25.204,73 €
Barwert der Unterhaltungsverpflichtung	+ 0,00 €
Summe	-25.204,73 €
Anteil Bewertungsobjekt (277/1.000)	x 0,277
Anteiliger Wertminderungsbetrag	= -6.981,71 €

**Anteilige Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit Nr. 1/1, gerundet -7.000,- €**



## 5.4 Wertfeststellung

---

### Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfungen halte ich die Verfahrensergebnisse für marktgerecht. Aufgrund der Objektart/-struktur und Datenqualität wird dem Ertragswert eine etwa gleiche Relevanz wie dem Vergleichswert beigemessen. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 1.100.000,- €.

Wertrelevante, rechtliche oder technische (Grundstücks-)Verhältnisse, die nicht bereits nach §8 ImmoWertV erfasst wurden, sind gesondert zu würdigen. Dies gilt hier für das Risiko aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung. Hinsichtlich Baualter, Lage und äußerem Eindruck ist m.A.n. eine Wertminderung in Höhe von -25.000,- € (= 168,- €/qmWF; -2,27%) marktgerecht; letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über den Bauzustand gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen.

Vorläufiger Verkehrswert	1.100.000,- €
Sonstige Anpassung	-25.000,- €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>1.075.000,- €</b>

### Verkehrswert

Der Verkehrswert des 277/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück belegen „Rissener Landstraße 18 in 22587 Hamburg-Blankenese“, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 und eingetragen im Grundbuch von Dockenhuden, Blatt 10260, wird zum Wertermittlungstichtag 04.10.2022, nach äußerem Anschein und unterstellt unbelastet geschätzt auf:

**1.075.000,- EURO (Verkehrswert gerundet)**

---

*( in Worten: einmillionfünfundsiebzigtausend EURO )*

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 13.10.2022



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie  
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL**

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

**Sonstiges.** Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

**[L1].** Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

**[L2].** Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

**[L3].** GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

**[L4].** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

**[L5a / 5b].** Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

**[L6].** Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

**[L7].** LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

**[L8].** IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

**[L9].** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

**[L10].** Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



# 7. Verzeichnis der Anlagen

## Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01 / 13
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02 / 13
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03 / 13
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04 / 13
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 07 / 13
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08 / 13
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09 / 13
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10 / 13
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 13 / 13

---

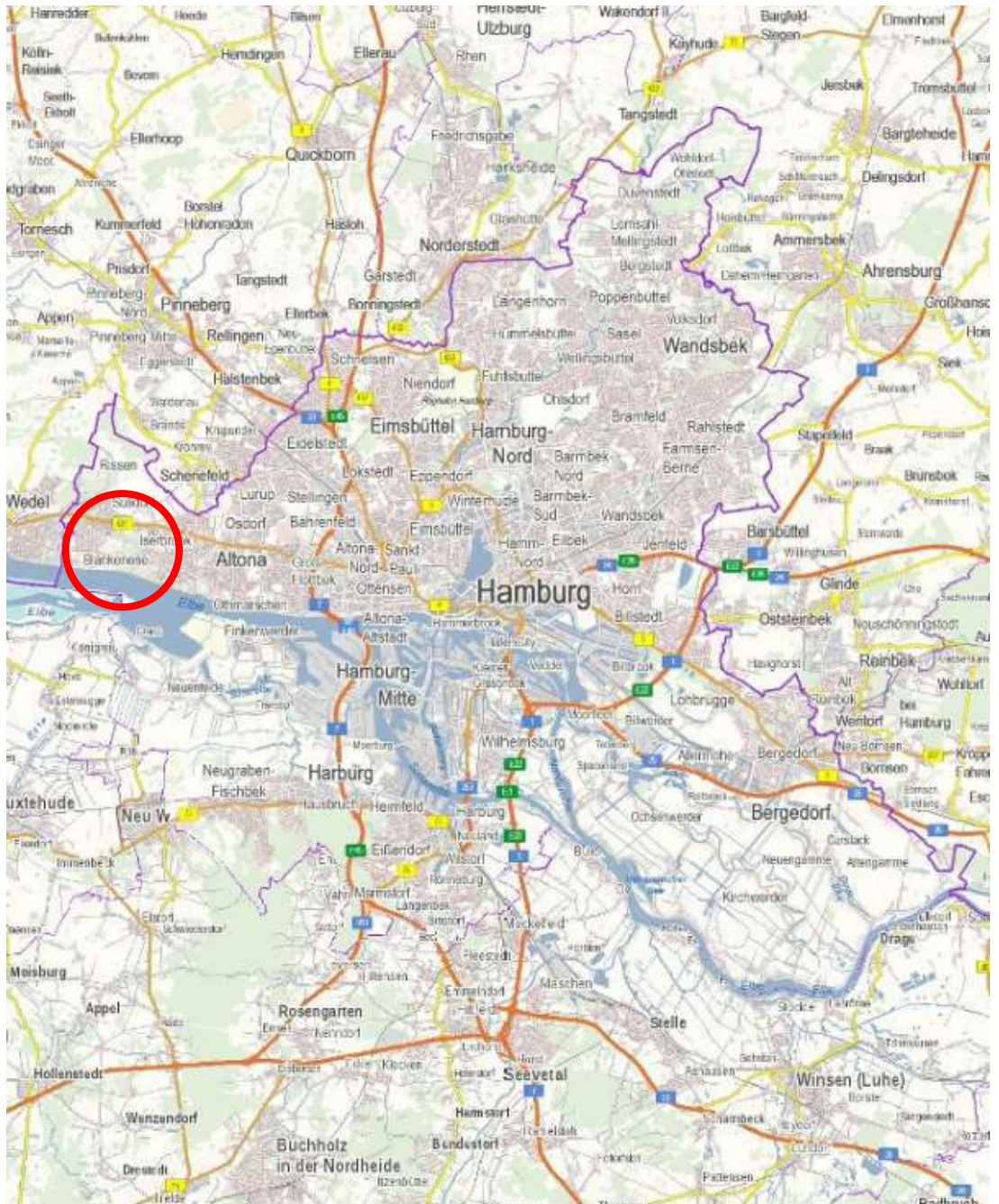
Gesamtseiten: 13

## Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. die in der Anlage enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



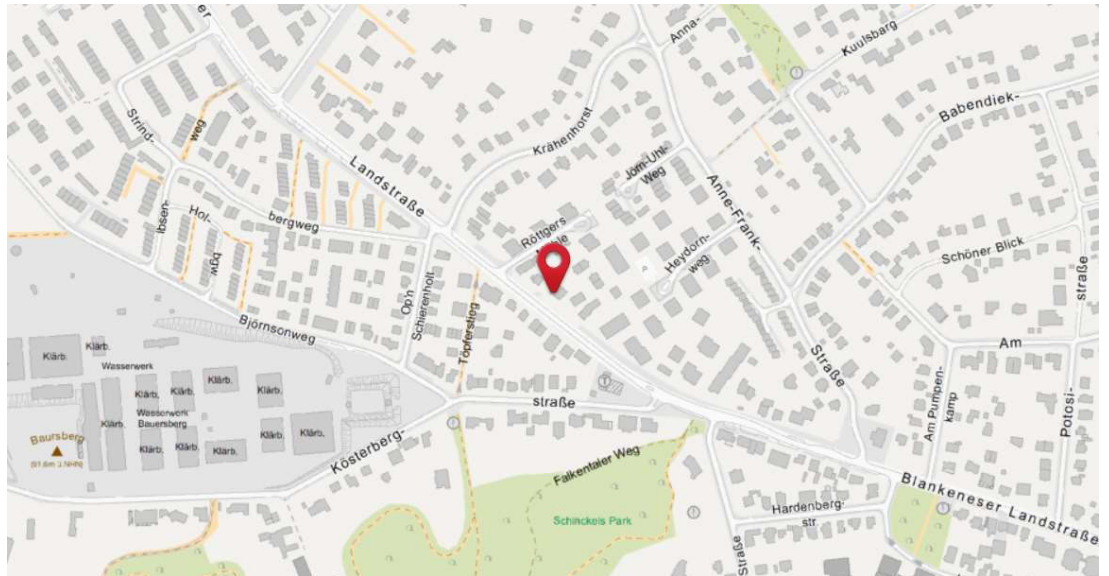




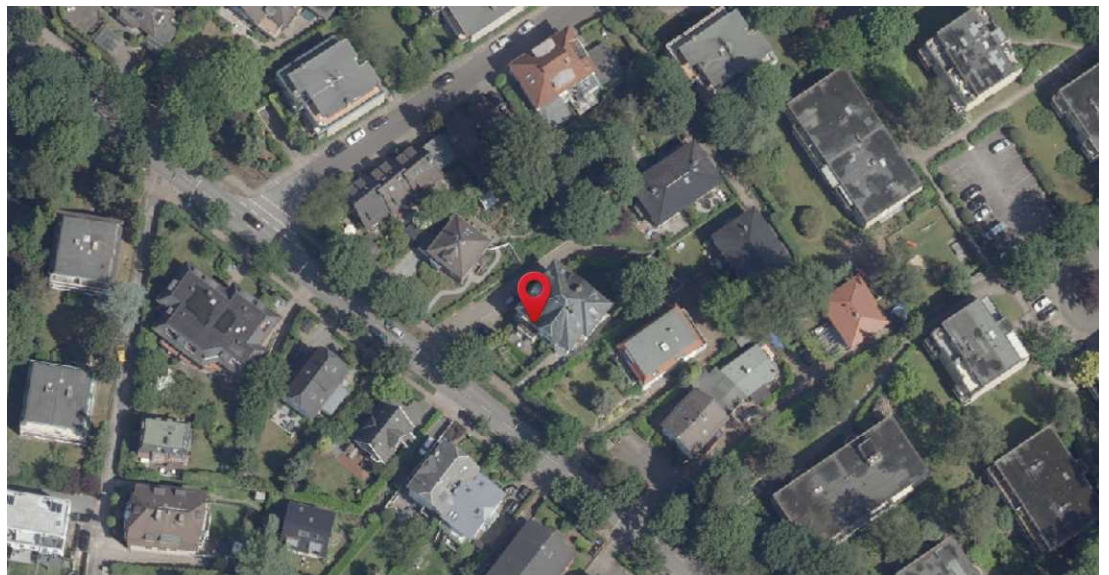
**Lage im Stadtraum**

(Quelle: Stadtkarte 2021, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





■ Lage im Stadtgebiet

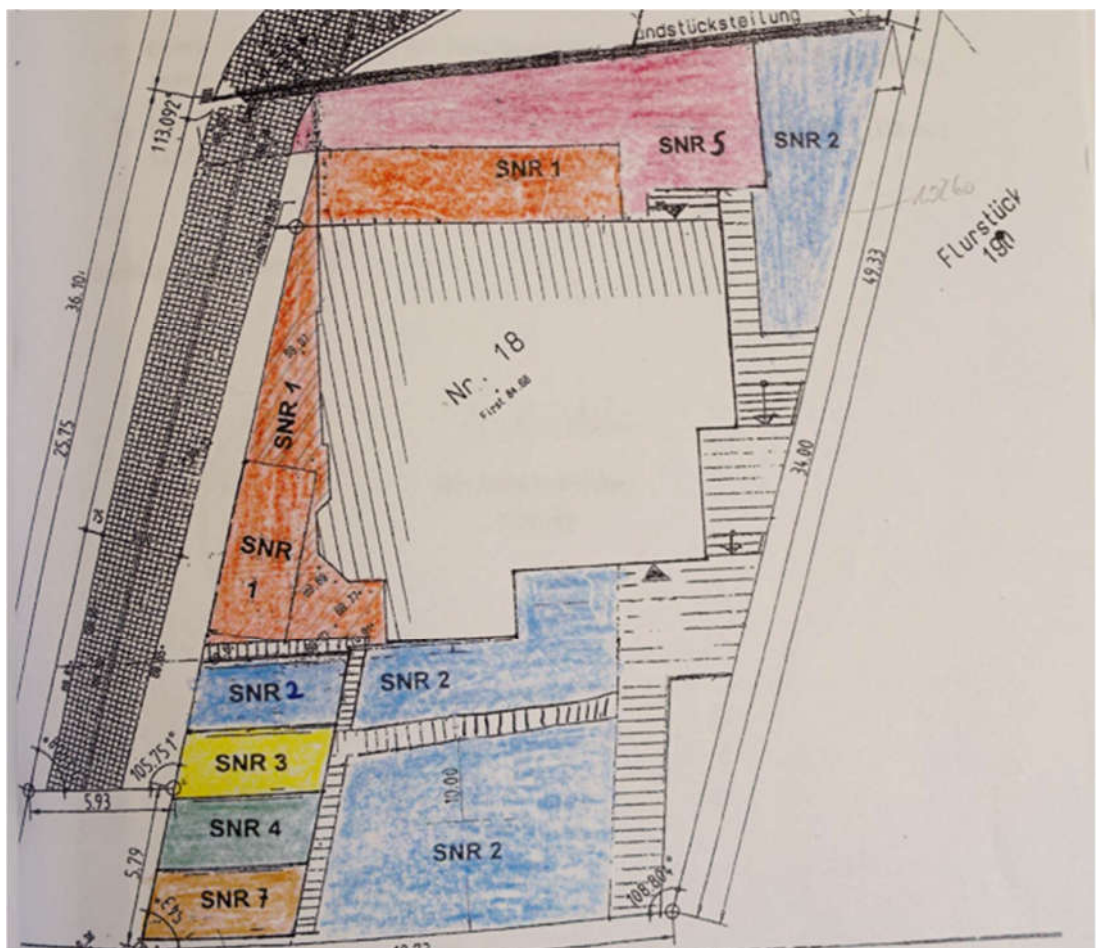
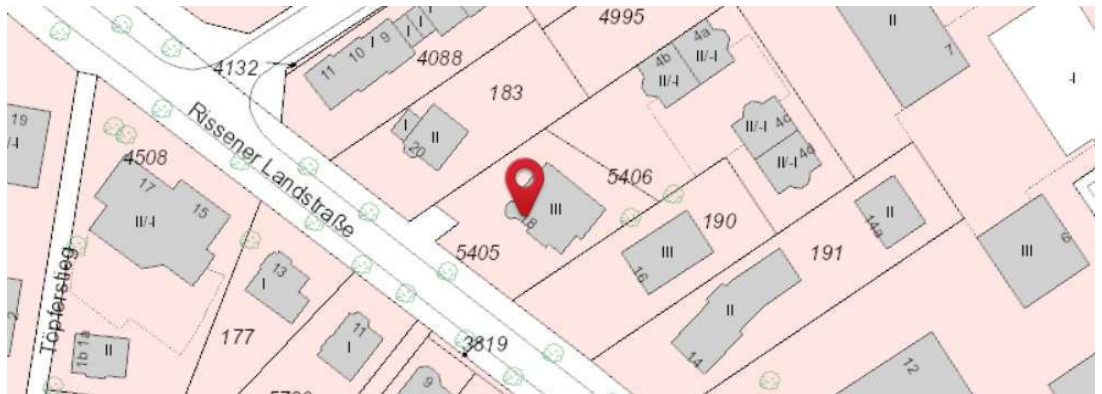


■ Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild 2021, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).



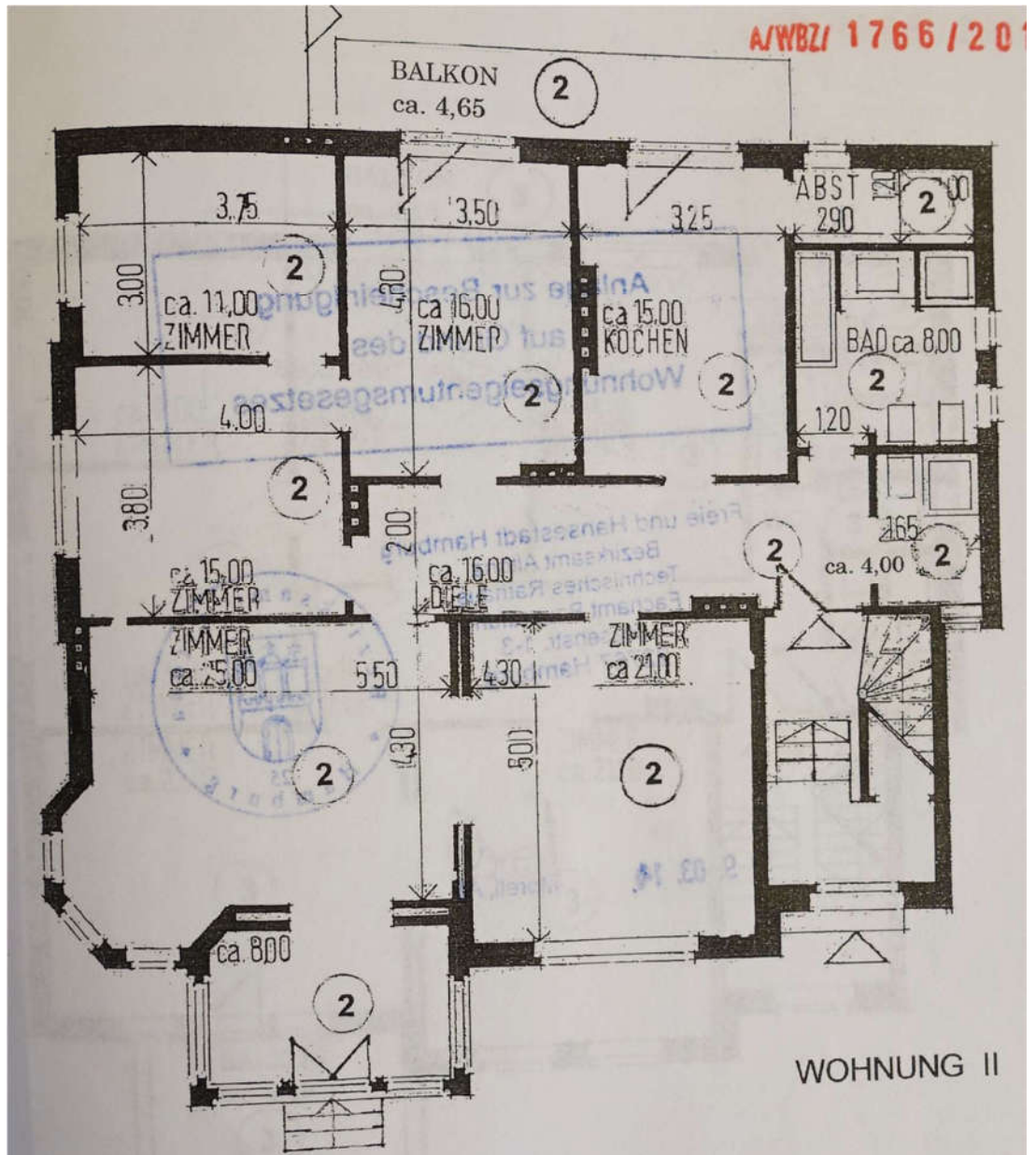




■ Liegenschaftskarte / Übersichtsplan der zugeordneten Sondernutzungsrechte; hier „SNR 2“

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



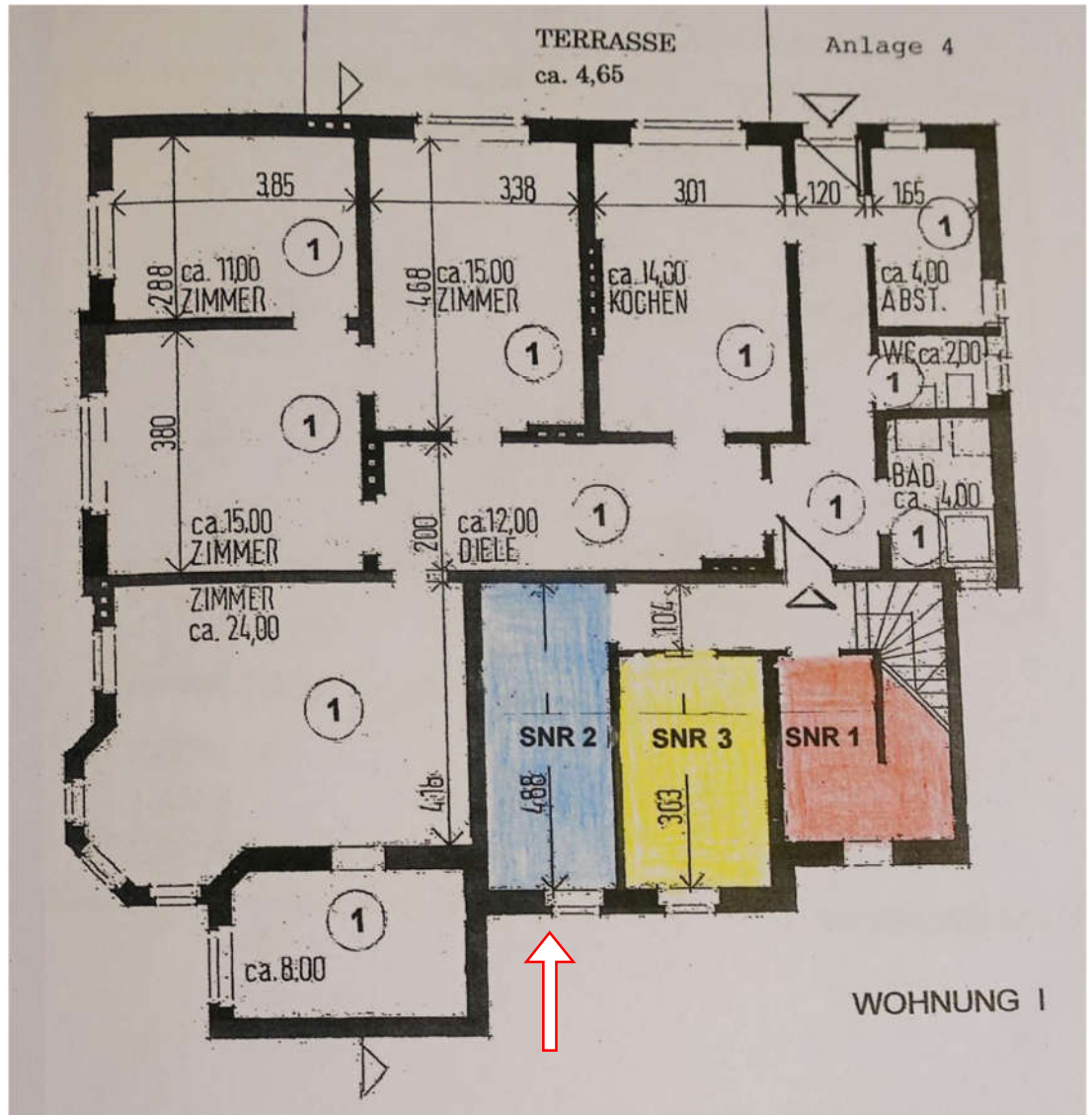


■ Hochparterre (SE-Nr. 2)

(Planstand 2014 / hier ohne Maßstab / Norden oben rechts / Quelle: Grundakte, Teilungserklärung)



## Bau-/Aufteilungspläne



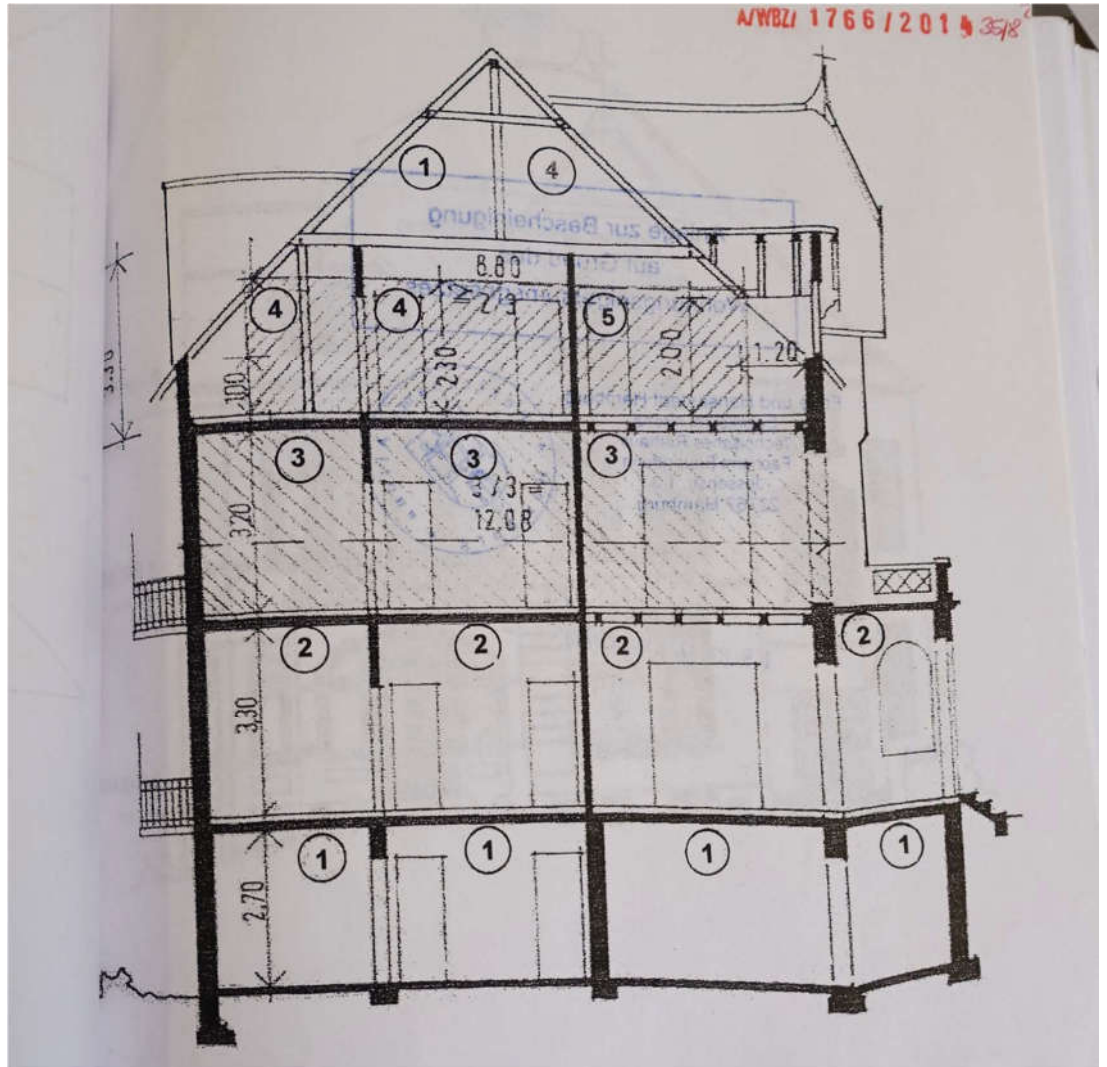
### Keller-/Gartengeschoss / Lage des zugeordneten Kellerraums (Nr. 2)

(Planstand 2014 / hier ohne Maßstab / Norden oben rechts / Quelle: Grundakte, Teilungserklärung)





## Aufteilungs- / Baupläne



### Schnitt (Nord-Süd)

(Planstand 1984 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



## Flächenaufstellungen

## Anlage 3.1

lt. Bauakte, Fremddaten, Grobmaß / Nutzfaktoren <1,0 wegen Putzabzug + Raumstruktur

RL18 SE-Nr. 2		Wohn- bzw. Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm				
Wohnen	ca. 4,30	x	5,00	+	25,00	x	1,00	=	46,50	x	1,00	=	46,5
WiGA+SZ1	ca. 8,00	x	1,00	+	3,80	x	4,00	=	23,20	x	1,00	=	23,2
SZ 2+3	ca. 3,00	x	3,75	+	16,00	x	1,00	=	27,25	x	1,00	=	27,3
Küche+AbstR	ca. 15,00	x	1,00	+	1,20	x	2,90	=	18,48	x	1,00	=	18,5
Diele+WC	ca. 16,00	x	1,00	+	4,00	x	1,00	=	20,00	x	1,00	=	20,0
Bad	ca. 8,00	x	1,00					=	8,00	x	1,00	=	8,0
									( 143,43 )				( 143,4 )
Balkon	ca. 4,65	x	1,00					=	4,65	x	0,25	=	1,2
Terrasse	ca. 2,90	x	3,85					=	11,17	x	0,35	=	3,9
									( 15,82 )				( 5,1 )
I - WF/NF laut Plausibilisierung										=		=	148,50
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:										=		=	146,00
Abweichung: " I " differiert zu " II ":										=		=	1,71%

AbstR+ Gartenhaus		Neben-Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm				
		Angaben laut Bauakte											
ca.	2,00	x	4,88	+	2,50		2,00	=	14,76	x	1,00	=	14,8
									( 14,76 )				
										=		=	14,8

RL18		Nutzflächenfaktoren (NFF)					Grund- fläche	VG	GF				
		Angaben anhand Bauakte / Flurkarte											
		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)											
EG ca.	190,00	x	1,00			=	190	x	1,00				
OG ca.	190,00	x	1,00			=	190	x	1,00				
DG ca.	190,00	x	1,00			=	190	x	0,75				
- ca.	0,00	x	0,00			=	0	x	0,00				
KG ca.	190,00	x	1,00			=	190	x	0,50				
TG/Garage ca.	0,00	x	0,00			=	0	x	0,00				
						GR (Fettdruck)	=	190	GF	=		=	618
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil					=	618 /	747	=		=		0,83
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche					=	190 /	747	=		=		0,25





■ Straßenraum Rissener Landstraße

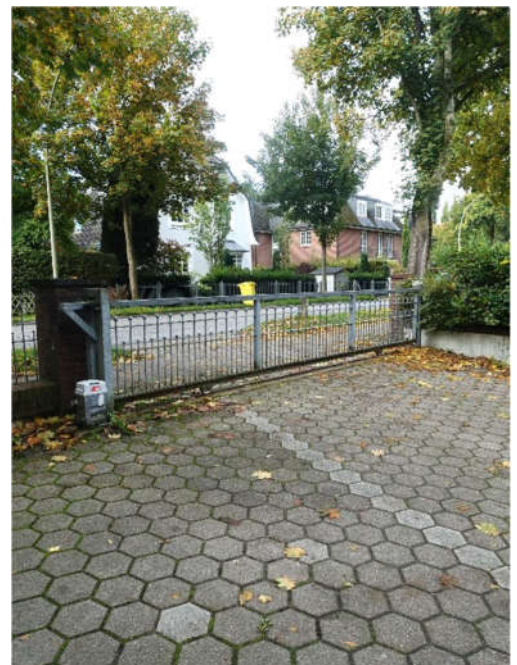






■ | Straßen-/Südwestfassade





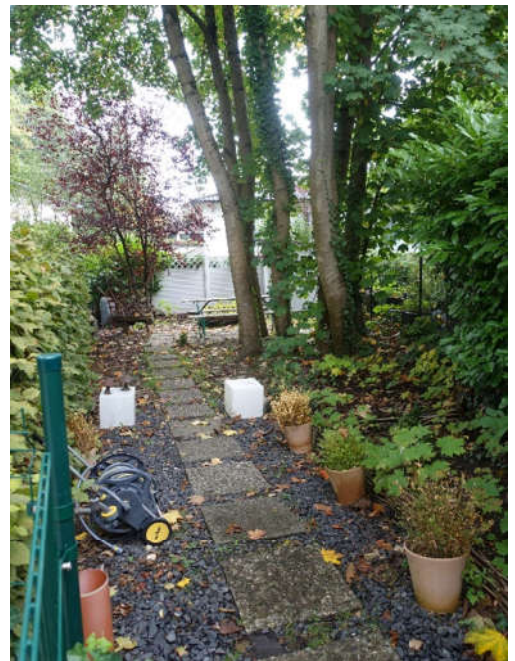
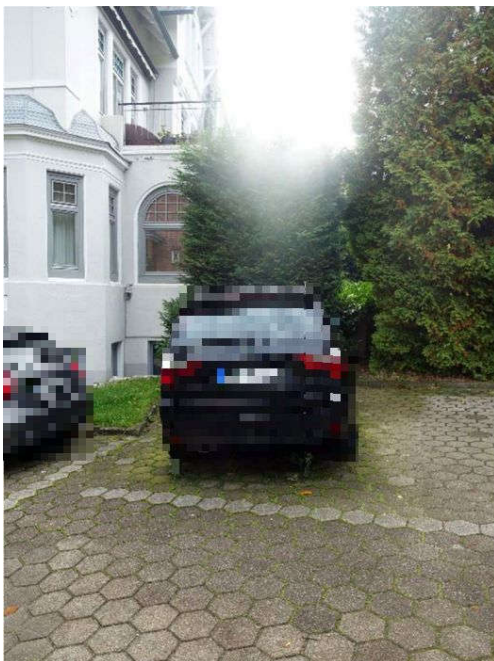
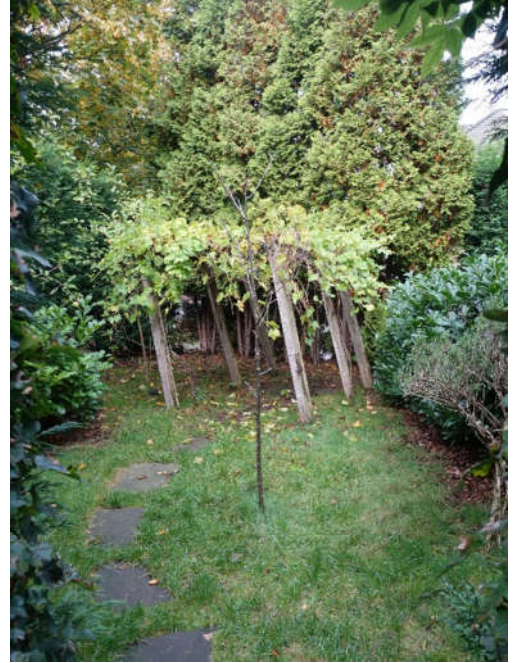
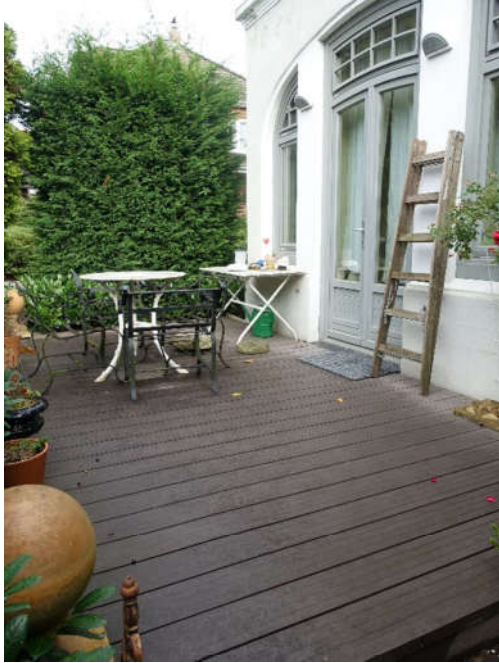
**Vorgarten-/Eingangs-/Treppenhaus-/Zufahrtssituation**





## Objektdokumentation (Baudetails)

---

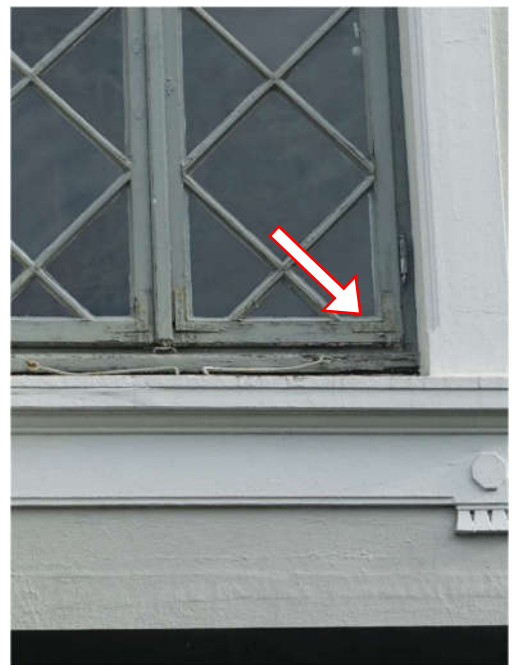


■ | **Sondernutzungsrechte „SNR 2“** (Terrassen-/Gartenfläche Süden; zugeordneter Stellplatz; Gartenfläche Nordosten)



## Objektdokumentation (Baudetails)

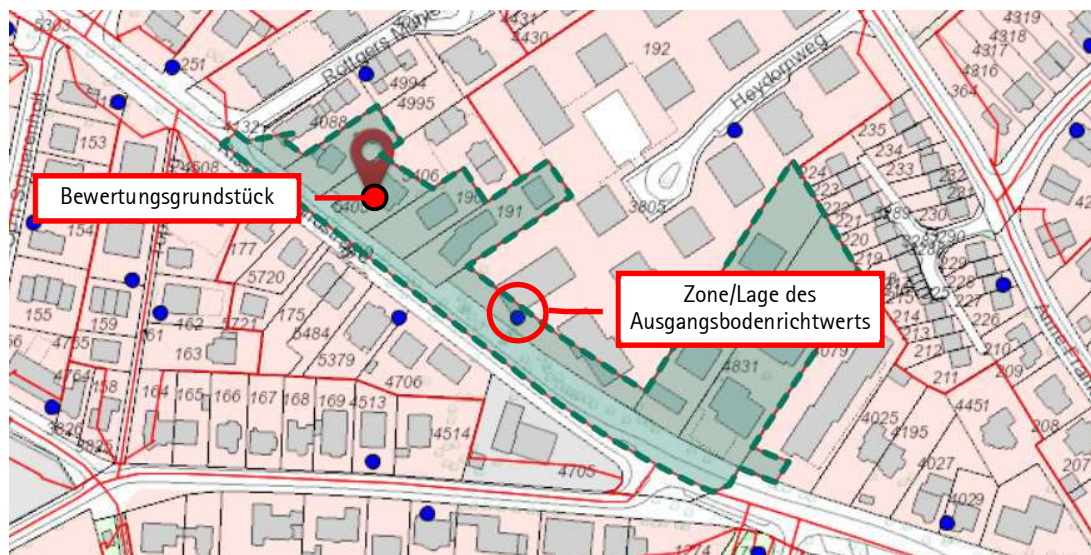
---



**Bauschäden** (Dach Norden; Dachüberstand Süden; Vorbau; Treppenhausfenster)







**Bodenrichtwertnummer: 01220398**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	1.386,77 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.83	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	2.133,73 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rissener Landstraße 6
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31002
Baublock	224004

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Rissener Landstraße“ (Auszug)**

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

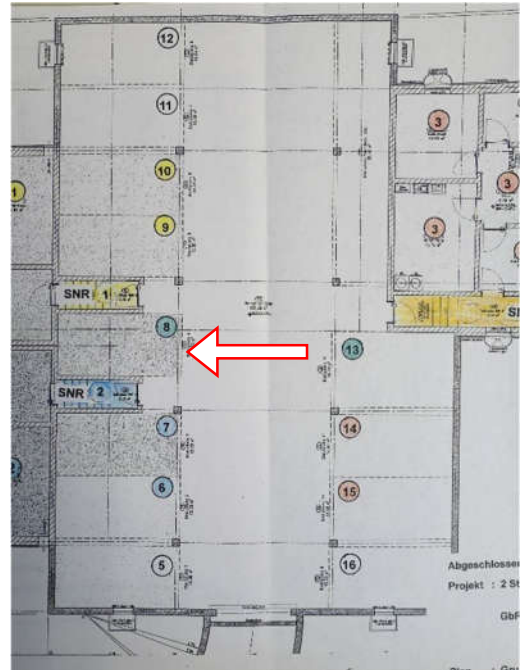


# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. § 194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)  
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)  
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Sondereigentums/Tiefgaragenstellplatz Nr. 8  
Röttgers Mühle 4a-d in 22587 Hamburg-Blankenese  
zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2022

**40.000,- EURO**

541 K 5/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg  
Gutachten- Nr.: / XI mit 32 Seiten zuzüglich 8 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gegenstand dieser Bewertung ist ein Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) belegen „Röttgers Mühle 4a-d in 22587 Hamburg-Blankenese“.

Das Objekt ist eingetragen im | **Teileigentumsgrundbuch** | von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 10208 und besteht aus dem 10/1.000 Miteigentumsanteil an den insgesamt 1.839qm großen Flurstücken 5406 und 4995 der Gemarkung Dockenhuden, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8. Dem Objekt sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk und eine Dienstbarkeit (Baubeschränkung).

| **Typologisch** | handelt es sich um einen offenen Stellplatz in der Tiefgarage einer Wohnanlage des Ursprungsbaujahres 2000 mit 2 Doppelhäusern mit je 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und zeittypischen Gestaltungselementen. Die Gesamtanlage umfasst 4 Wohneinheiten und 12 Stellplätze und wirkt normal gepflegt; die Höhe des Hausgeldes ist unbekannt. Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zu Garage/Bewertungsobjekt hingegen nicht.

Der Stellplatz verfügt über eine mutmaßlich nutzungstypische, baujahresgemäße Ausstattung und befindet sich in einem unbekanntem Instandhaltungszustand. Die Nutzfläche beträgt ca. 12,6qm; hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein | **knapp mittlerer Nutzwert** |.

Das Objekt ist mutmaßlich nicht vermietet.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 40.000,- € \*

Kennzahlen*:	3.175,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Nutzfläche)
	37,0	Rohertragsvervielfältiger
	1,06 %	Reinertragsverzinsung des Verkehrswerts
	63,1 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	25.246,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	58 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	9
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Baulichen Anlagen und Instandhaltungszustand	14
3.2 Baukennzahlen und Flächenanalyse	16
3.3 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	17
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	21
4.2 Ertragswertermittlung	22
4.3 Vergleichswertermittlung	27
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	29
5.2 Wertfeststellung	30
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>31</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>32</b>





# 1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 29.06.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert eines, im Grundbuch wie folgt eingetragenen, Teileigentums zu ermitteln.

## Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Dockenhuden / Blatt 10208

<b>Nr. 1</b>	• 10/1.000	Miteigentumsanteil am Grundstück; Gemarkung Dockenhuden;
	• Flurstück	5406; Gebäude- und Freifläche, Röttgers Mühle 4a-d 4995; Gebäude- und Freifläche, Röttgers Mühle, südöstlich Röttgers Mühle 5
	• Größe	1.256qm (5406) + 583qm (4995)
	• verbunden	mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

## Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der | **Ortsbesichtigung** | bestimmt.

Die für den 04.10.2022 vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner; nicht aber die Eigentümer (Abt. I/Nr. 2.1+2.2) oder andere Verfahrensbeteiligte. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht; die Besichtigung umfasste Teilbereiche des Grundstücks und der Gebäudehülle. Innenräume bzw. durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht zugänglich/einsehbar.

Erforderliche | **Arbeitsunterlagen** | wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zu Baulasten/Baurecht) berücksichtigt. Von den Eigentümern lagen keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; Verwaltungs- bzw. Abrechnungsunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



## Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorliegende Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein. Hier wird kein Baumangel-/schadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Boden-/Grundstücksverhältnisse** | ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu z.B. Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsbedarf** | bzw. Auswirkungen etwaiger Baumängel/Bauschäden auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Sanierungs-/Bauplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenmittlungen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

| **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von | **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** | bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von Steuer-, Immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

## Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; eine Verwendung ist nur Auftraggeber/n/Eigentümer/n gestattet und nur zum o.g. Zweck möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.



## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

---

#### ■ | Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Blankenese, Bezirksamtsbereich HH-Altona, ca. 13,2km Luftlinie westlich des Stadtzentrums und ca. 1,3km nordöstlich der Stadtteilmitte (Probst-Paulsen-Straße).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von tw. historischen und repräsentativen Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäusern, dem „Treppenviertel am Süllberg“ sowie der Nähe zu Elbe und diversen Grünanlagen. Größere Gewerbe-/Industriegebiete existieren hier nicht. In Blankenese leben ca. 13.637 Einwohner bzw. 1.763 EW/km<sup>2</sup> (2.522 EW/km<sup>2</sup> in HH); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 15,7km, zur Autobahnzufahrt ca. 7,4km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 1,2km (S1: Blankenese) und zum Linienbus ca. 0,2km (189: Krähenhorst). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „Elbe“ (ca. 4,4km) sowie im Bereich des Ortsteilzentrums. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Zur Naherholung bietet sich der „Schinkels Park“ an (> Anlage 1).

#### ■ | Nachbarumfeld

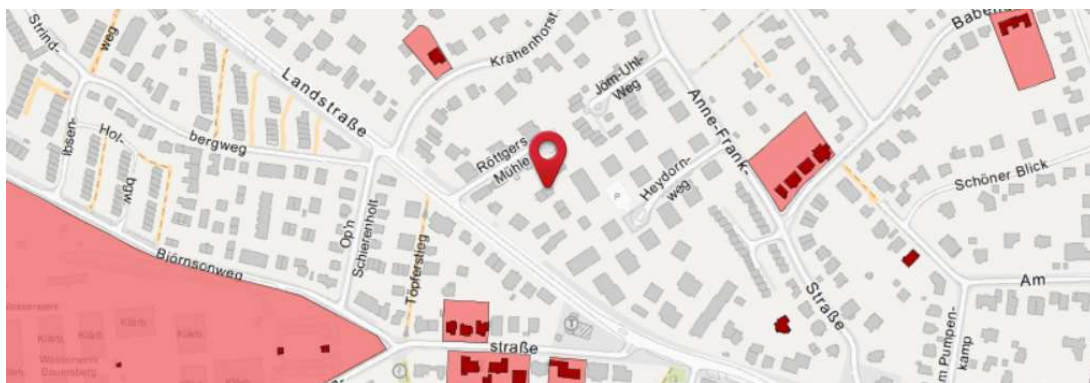
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich von Blankenese, einem Siedlungsraum nahe dem „Schinkels Park“ und dem „Wasserwerk Bauersberg“. Die „Röttgers Mühle“ zweigt im Süden von der „Rissener Landstraße“ ab, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als verkehrsberuhigte Nebenstraße/Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem „Reinen Wohngebiet“; lageuntypische Büro-/Gewerbenutzungen existieren hier nicht. Typologisch bestimmen das Straßenbild bis zu 2-geschossige Reihen-/Mehrfamilienhäuser meist älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene Bauweisen sowie Vorgärten/Grünzonen mit einigem Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar. Im erweiterten Umfeld befinden sich eine Reihenhaussiedlung (Strindbergweg), diverse ehemalige Landhausvillen/historische Einzelhäuser sowie eine Tankstelle in östlicher Richtung.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Diese beeinflusst die Wertbildung von TG-Stellplätzen mit. Die Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal- und Ensemblekartierung © FHH, LGV

Es handelt sich um einen Standort in etwas dezentraler, aber gut integrierter Stadtteillage mit üblich verdichtetem, homogenem Nutzungs-/Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, ÖPNV- bzw. Versorgungs-/Gastronomieangebote im Nahbereich ist hier mäßig; der Grünbezug im Straßenverlauf etwas überdurchschnittlich. Vorteilhaft wirkt sich der von tw. historischen Wohnbauten geprägte, kleinräumlich attraktive Quartierscharakter aus. Am Objektstandort sind aufgrund der Nähe zu einer stark frequentierten Straße zeitweilig Einflüsse durch Kfz-Verkehr wahrnehmbar; die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte angespannt.

Blankenese verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale i.W. über einen überdurchschnittlichen Sozialstatus und v.a. in den südlichen Gebieten ein hohes Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt hier eine knapp durchschnittliche Wohnlage vor; bevorzugt sind Bereiche entlang der „Blankeneser Hauptstraße“ im Treppenviertel (z.B. „Strandweg“, „Süllberg Terrasse“).

Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke liegen in Blankenese zwischen rd. 1.000,- und 4.500,- €/qm (bei 600qm Grundstück); im Bewertungsfall resultiert ein Wert von 2.050,- €/qm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung von Wohnraum in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort anhand der Kriterien Bodenrichtwert, Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 652,68; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6).

Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „bevorzugte Lage“ im untersten Spannenbereich. Insgesamt liegt eine **| gute, überdurchschnittlich gefragte Wohnlage |** vor.



## Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung sind die Flurstücke 4995+5406/Gemarkung Dockenhuden; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. Angaben/Messung auf [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte © FHH, LGV

**Gestalt/Form** Die Flurstücke 4995+5406 verfügen laut Grundbuch/Liegenschaftskatasterauszug über eine Größe von 583qm bzw. 1.256qm. Es handelt sich um Reihengrundstücke (5406 in 2. Reihe mit tw. unregelmäßigem Zuschnitt) und nach Südosten abfallender Topographie. Die Straßenfront von 4995 zur „Röttgers Mühle“ beträgt rd. 3,0m; die mittlere Tiefe misst rd. 32,0m; das Flurstück 5406 hat keine Straßenfront.

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück 5406 ist bebaut mit 2 Doppelhäusern und einer Tiefgarage (3 Baukörper). Die Gebäude sind tw. grenzstehend, aber nicht angebaut; die Tiefgarage wird tw. von den Wohnhäusern überdeckt. Hinweise auf besondere Grenzgemeinschaften wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt. Das Flurstück 4995 ist unbebaut.

**Situierung** Das Bewertungsobjekt/Tiefgarage befindet sich ca. 55,0m ab Fahrbahn „Rissener Landstraße“ im zentral-nördlichen, straßenabgewandten Grundstücksteil von Flurstück 5406. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Südwesten über das Flurstück 5405 (gesichert durch ein Geh-/Fahrrecht); nutzungstypologisch liegen | **kompaktere Grundstücksverhältnisse** | vor.

## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 27.07.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Röttgers Mühle“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut. Die Straße ist endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz der für Bepflanzungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.



## Altlasten / Bodengüte

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 08.08.2022 liegen für die Flurstücke 4995+5406 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor.

Laut geoportal-hamburg ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 50,0-100,0m unter Gelände (uG) und bis ca. 10,0m uG ein sandiger, nicht bindiger Boden zu erwarten (> Stauwasserbildungsrisiko). Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund oder etwaigen Bodenverunreinigungen/Kampfmittelablagerungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbuch

---

#### Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Dockenhuden / Blatt 10208

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 06.07.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd.-Nr. 1/BV 1 Dienstbarkeit; eingetragen 04.09.1990/übertragen 16.01.2014
- Lfd.-Nr. 3/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Hinsichtlich Nr. 1+3/1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Gegenstand zu Nr. 1/1 ist die Beschränkung, das Grundstück nur mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Im Hinblick auf die tatsächliche Bebauung ergeben sich keine relevanten/baulichen Nutzungsbeschränkungen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Flurstücks 5606 aufgrund der Lage in 2. Reihe über das Flurstück 5405/"Rissener Landstraße 18" erfolgt. Zugunsten der hier betreffenden Eigentümergemeinschaft wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Ein Herrschvermerk ist in Dockenhuden/Blatt 10208 nicht eingetragen.

#### Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Teileigentum. Dieses besteht aus dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen i.V.m Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Hierzu gehören das Grundstück, für den Bestand wesentliche Konstruktionen/Anlagen/Installationen und das Verwaltungsvermögen. Das Verhältnis innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird i.W. nach dem WEG und der Teilungserklärung (TE) bestimmt.



**Aufteilung** Die TE wurde am 27.11.2013/30.06.2016 notariell beurkundet und lag bei der Grundakteneinsicht am 06.07.2022 vor. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde am 27.11.2013 bescheinigt. Danach umfasst die Eigentümergemeinschaft 16 Sondereigentume (4 Wohnungen und 12 TG-Stellplätze) verteilt auf 3 Baukörper (2 DH mit 4 Hauseingängen, TG).

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz in o.g. Wohnanlage; laut TE und Aufteilungsplan bezeichnet mit „Nr. 8“. Der Einheit wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Wesentliche räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich wurden nicht bekannt (> Anlage).

**Nutzung** Hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung wird auf das WEG und die TE verwiesen; wertrelevante/unübliche Gebrauchsregeln hinsichtlich Nutzung, Kostentragung, Instandhaltung, Stimmrecht oder Veräußerung bestehen m.A.n. nicht. Eine WEG-Verwaltung ist auskunftsgemäß nicht bestellt bzw. erfolgt in Eigenregie der Eigentümer.

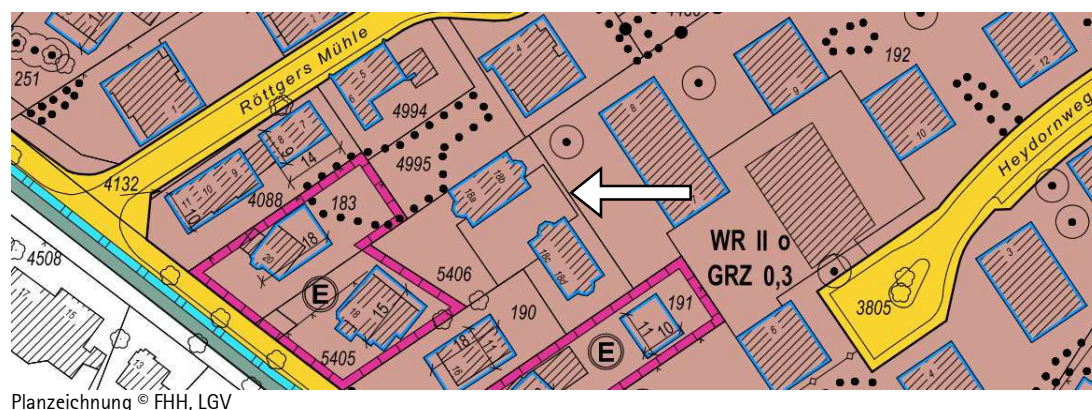
Die Tiefgarage wurde als Untergemeinschaft gegliedert, die weitgehend über bauliche Maßnahmen an diesem Gebäudeteil entscheidet und alle hiermit verbundene Kosten trägt. Dies umfasst neben konstruktiven/installationstechnischen Bestandteilen, Zufahrtsrampe bzw. Zufahrt über das Flurstück 5405 (Rissener Landstraße 18) auch die Betriebskosten.

## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Bereichsentwicklung wird durch den vorbereitenden Flächennutzungsplan sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungs-/Baupolizeiverordnung (BauNVO/BPVO) geregelt. Laut geoportal-hamburg.de ist hier maßgeblich:

**Bebauungsplan** Bezeichnung: „Blankenese 35 – Sülldorf 20“  
Ausweisung: „WR – II – o – GRZ 0,30“  
Festgestellt: 23.6.2006 i.V.m. BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990/22.4.1993



**Festsetzungen** Für die Flurstücke 5406 + 4995 gilt eine Festsetzung als Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Es sind Baugrenzen (Baukörperausweisung für Flurstück 5406) und eine Grundflächenzahl = 0,30 ausgewiesen. Für das Flurstück 4995 besteht eine Umgrenzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Laut §2 B-Plan-Verordnung existieren diverse Ausführungsvorschriften betreffend z.B. eine Mindestgrundstücksgröße bei Neubildung, die Anordnung von Schlafräumen zum Lärmschutz, die Oberflächenversiegelung und Bepflanzungen, diese sind hier nicht wertrelevant.

**Zulässige Vorhaben** Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.v. §30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen. Nach §3 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ ausschließlich dem Wohnen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zulässig sein. Laut §2 (6) der B-Plan-Verordnung wurden Ausnahmen nach §3 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich allgemein nach §§17-23 BauNVO bzw. §§10-11 BPVO, sofern nicht Festsetzungen im Bauleitplan hinsichtlich z.B. Vollgeschosszahl, Grund-/Geschossflächenzahl oder Baugrenzen/-linien den in §17.1 BauNVO bzw. in §11 BPVO (Baustufentafel) definierten Orientierungswerten zu Obergrenzen entgegenstehen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der baulichen Grundstücksnutzung der planungsrechtlichen Ausweisung. Ob eine wertrelevante, höhere Bebauungsintensität erwartet werden kann, unterliegt der Beurteilung durch Fachbehörden (> Abschnitt 3.3/4.1.).

## ■ | Entwicklungszustand des Grundstücks

Die Flurstücke 4995+5406 sind i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

## ■ | Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für die Flurstücke 4995+5406 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt.

**Schutzzonen** Die Flurstücke liegen nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets, aber innerhalb einer (geplanten) Wasserschutzgebietszone. Im Bewertungsfall eines TG-Stellplatzes ist dies ohne Verkehrswertrelevanz. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

**Denkmalschutz** Laut geoportal-hamburg.de ist die Liegenschaft nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.05.2022 als Einzeldenkmal oder als Teil eines Ensembles eingetragen. Das Objekt liegt nicht innerhalb eines als Milieugebiet erfassten Schutzbereichs.





## 2.2.3 Bauordnungsrecht

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 28.06.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr ihrer Vollständigkeit):

- **03.1999** (01797/98) Genehmigung: Neubau 2 Stadtvillen/4 Wohneinheiten und Tiefgarage

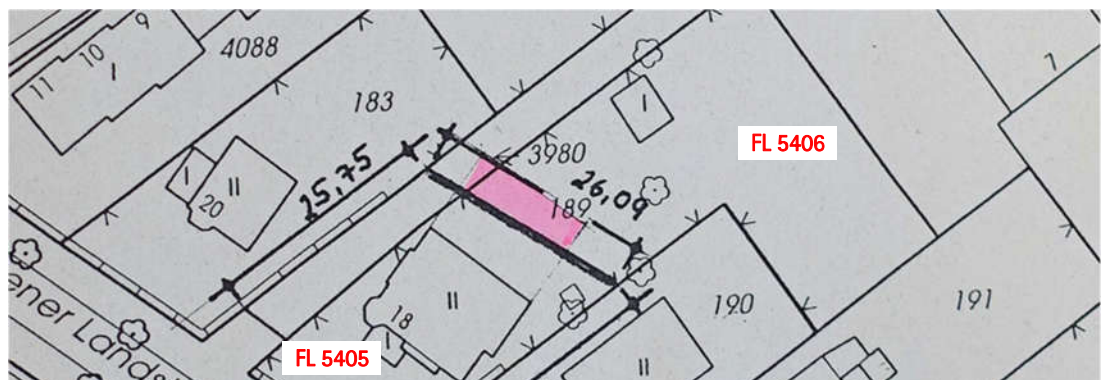
**Anmerkung** Dem Fachamt Bauprüfung liegen laut Bescheinigung vom 18.02.2022 keine Auflagen gegen Eigentümer, jedoch Beschränkungen für das Grundstück vor (> Baulasten, s.u.). Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften in dieser Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (> Seite 5).

### Baulastenverzeichnis

Für die Flurstück 4995+5406 sind laut Fachamt Bauprüfung vom 18.02.2022 begünstigende und belastende Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche zur Nutzung von Baulastflächen werden nur durch z.B. dingliche Sicherung im Grundbuch begründet. Folgende Erklärungen sind vorhanden:

- Baulast Nr. 204283: Verpflichtung, eine Abstandsfläche zugunsten des Flurstücks 5405 zur Verfügung zu stellen. Belastet ist eine Fläche von rd. 45qm (= 3,00m x 15,00m); es existiert keine dingliche Sicherung. Die Baulastfläche liegt im nicht bebaubaren Grenzabstand, ist in Gesamtelation sehr klein, bewirkt keine bauliche Minderausnutzung/Störfaktoren für das dienende Grundstück und ist somit ohne Verkehrswertrelevanz für das Bewertungsobjekt.



- Baulast Nr. 204284: Verpflichtung, eine Fläche zur Sicherung der Zuwegung, Zufahrt und zu Verlegung/Unterhaltung der Ver-/Entsorgungsleitung zur Verfügung zu stellen (laut Bauprüfung ist die Baulast zulasten des Flurstücks 4995 eingetragen; dieses hat keine Zufahrt an die Röttgers Mühle oder Rissener Landstraße. Da keine Kartendarstellung zur Baulastfläche vorliegt, wird hier unterstellt, dass die TG-Zufahrt auf dem Flurstück 5406 zugunsten Flurstück 5405 betroffen ist).

Danach ist eine Fläche von rd. 91qm (= 3,50m x 26,09m; s.o.) belastet; es existiert keine dingliche Sicherung. Die Baulastfläche dient der Sicherung der Erschließung/Bebaubarkeit der Flurstücke 5406+4995, liegt im nicht bebaubaren Grenzabstand/außerhalb der Baufenster, ist in Gesamrelation sehr klein, bewirkt keine bauliche Minderausnutzung/Störfaktoren für das dienende Grundstück und ist somit ohne Verkehrswertrelevanz für das Bewertungsobjekt.

- Baulast Nr. 204279: Verpflichtung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke 189, 3980 (heute: 5405) und 4995 ein Grundstück; hier ohne Verkehrswertrelevanz.

- Baulast Nr. 204285: Verpflichtung 4 PKW-Stellplätze für die Rissener Landstraße 18 in der Tiefgarage vorzuhalten, zur Verfügung zu stellen und die Zu-/Anfahrbarkeit zu gewährleisten. Die Stellplätze stehen im Sondereigentum und tragen anteilig die Bewirtschaftungskosten für die Zufahrt mit; die Baulast bewirkt keine bauliche Minderausnutzung/Störfaktoren für das dienende Grundstück und ist somit ohne Verkehrswertrelevanz für das Bewertungsobjekt.

## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vermutlich von den Eigentümern zu Stellplatzzwecken genutzt. Es liegen keine Mietverträge vor; Angaben zu sonstigen Nutzungsverhältnissen, Mietvorauszahlungen oder Zahlungsrückstände wurden nicht zur Verfügung gestellt/bekannt. Im Gutachten wird unterstellt, dass das Objekt vertragsfrei ist.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Bauliche Anlagen und Instandhaltungszustand

#### Typologische Gesamtkonzeption

Es existieren zwei freistehende, voll unterkellerte Doppelhäuser des Ursprungsbaujahres um 2000 mit je 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss sowie eine, von den Wohnhäusern tw. überbaute, Tiefgarage mit 12 Stellplätzen (> Anlage 2).



Luftbild © FHH, LGV

#### Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Außenanlagen

Nachfolgende Beschreibung der allgemeinen Bereiche des Gemeinschaftseigentums erfolgt nur insoweit wie diese für die Wertbildung des TG-Stellplatzes/SE-Nr. 8 maßgeblich sind und frei zugänglich waren. Eine Besichtigung der Tiefgarage wurde nicht ermöglicht (> Seite 4+5).

**Roh-/Ausbau** Tiefgarage in Massivkonstruktion mit internen Verbindungen zu den Wohnhäusern • Ansichten in Sichtbeton (Einfahrt) • Außenwandkonstruktion aus Stahlbeton (d=28cm), die der Innenwände/-stützen in Stahlbeton/Mauerwerk in verschiedenen Stärken • Flachdach in Stahlbetonkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenbahn und Begrünung • Sohl-/Bodenplatte bzw. Fundamente aus Stahlbeton • Parkebene mit Betonsteinpflaster als Fahrbelag (laut Bauakte) • Wand-/Deckenbekleidung Sichtbeton oder Putz/Anstrich.

**Zufahrt/Eingänge** Zufahrt zur Parkebene über Stahlbetonrampe und elektrisch betriebenes Metall-Segmenttor mit Funksensor und Signallicht an der Einfahrt • Eingänge zu Treppenhäusern/Schleusen als Brandschutztüren in Metall • Geschosstreppen als Betonfertigteilkonstruktion (gerader Lauf, Stufen in Beton mit unbekanntem Belag/Geländer/Handlauf).



**Installationen** E-Installation vermutlich mit Automatenversicherung, Aufputz-Leitungen sowie üblichem Ausbau mit Lichtauslässen/Beleuchtung, Schaltern in Kunststoff und Bewegungssensoren • Lüftung über Decken-/Wandöffnungen/Fertigteillichtschächte mit Rost/Gitter • Wärme-, Wasser-, Gefahrenmelde-, Sprinkler, mechanische Lüftungsanlagen, Ladestationen/Wallboxen oder Aufzüge wurden nicht bekannt.

**Außenanlagen** Metallstabgeländer an der Rampenzufahrt • Zufahrt zur Tiefgarage über mit Betonsteinpflaster/Beton befestigte Grundstücksflächen • Wertrelevantes Zubehör (> Nebengebäude, Eingangs-/Außentreppe, Dachkonstruktionen) sind nicht vorhanden.

## **Instandhaltungs- und Modernisierungszustand**

Feststellungen zum Bauzustand basieren auf der Ortsbesichtigung/Aktenlage; danach sind für dieses Verkehrswertgutachten als relevant zu nennen/bekannt geworden:

Dach-, Fassaden-, Fenster-, Tür-, Wand- bzw. Deckenkonstruktionen, Raumboflächen und Installationen stammen vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr 2000. Der Instandhaltungszustand im Inneren ist unbekannt; vermutlich existieren typische Gebrauchsspuren einer (langjährigen) Nutzung. An der Rampe sind übliche Witterungsspuren erkennbar.

Verwaltungsunterlagen/Protokolle von Eigentümerversammlungen wurden nicht zur Verfügung gestellt; auskunftsgemäß wurden Maßnahmen in Bereichen des Gemeinschaftseigentums im Bedarfsfall bislang in Eigenleistung durchgeführt; größere Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht erfolgt bzw. beschlossen.

**Investitionsrückstau** Eine Wertminderung zur Beseitigung von substantiellen Defiziten (> Baumängel/-schäden) ist anzusetzen, soweit dies der Marktlage und nutzungstypologischen Vergleichsmaßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bewirken als durchgeführt unterstellte Maßnahmen eine Werterhöhung, erfolgt eine modellkonforme Berücksichtigung in den Wertermittlungsansätzen (> Restnutzungsdauer, Rohertrag, Liegenschaftszinssatz etc.).

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz werden keine Maßnahmen unterstellt. Bauschäden/-mängel bzw. Modernisierungsdefizite wurden nicht bekannt/mitgeteilt. Für Unsicherheiten über den Objektzustand ist im Hinblick auf das Baujahr und die Lage m.A.n. kein Risikoabschlag bzw. keine Wertminderung marktgerecht.

**Wertminderung, gerundet**

**0 €**



## 3.2 Baukennzahlen und Flächenanalyse

### Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Flächenansätze orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen Grundrisse mit Maßketten und Flächenstempeln sowie Grund-/Geschossflächenberechnungen vor. Eine Überprüfung der Unterlagen durch Kontrollmessungen/Besichtigung war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich; angesetzt werden:

• Nutzfläche (SE-Nr. 8), rd.	12,6 qm
• Be-/Überbaute Grund-/Fläche (ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte), rd.	362 qm
• Geschossfläche I, rd.	658 qm

**Grundstückskennzahlen** (bei Grundstück: 1.839qm)

**GRZ = 0,20 / WGFZ= 0,36**

### Nutzwertmerkmale / Verwertungspotential

Bewertungsgegenstand ist ein Stellplatz in der Tiefgarage einer kleinen Wohnanlage aus dem Baujahr 2000. Das Sondereigentum umfasst einen vermutlich frei zugänglichen Stellplatz mit nutzungstypischer/einfacherer Ausstattung. Die Nutzfläche liegt typologisch im mittleren Bereich. Ihre Erreichbarkeit ist hinsichtlich Durchfahrtshöhe/-breite an Rampe/Tor, Stützenraster und Zufahrts-/Rangiermöglichkeit für konventionelle Fahrzeuge gut ausreichend. Der Stellplatz liegt im zentralen Bauabschnitt und wird zweiseitig durch Treppenraumwände begrenzt.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. Eigennutzungs- bzw. (bedingt auch) Vermietungszwecken; m.A.n. reflektiert dies im Bewertungsfall die bestmögliche/marktgerechte Verwertungsoption. Im Hinblick auf das Bodenwertniveau bestehen keine unwirtschaftlichen/unzeitgemäßen Verhältnisse; alternative Folgenutzungen bieten sich nicht an.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die allgemeinen Lagemerkmale (> Metropolregion Hamburg mit positiven soziodemografischen Merkmalen), das geringe Stellplatzangebot im Umfeld und der Sozialstatus im Quartier. Nachteilig ist die örtlich begrenzte Nachfrage in einem dezentralen Stadt- bzw. Einzelwohnhausgebiet mit geringerer Einwohnerdichte und die Distanz zum ÖPNV (> geringe Eignung für Berufs-/Freizeitpendler); i.d.R. werden Stellplätze in solchen Lagen bei Aufteilung veräußert, einen örtlichen Teilmarkt gibt es demnach kaum.

Vermarktungszeiten bzw. Fluktuations-/Ausfallrisiken im Vermietungsfall werden hier als erhöht erwartet. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt, das eine längerfristige Nutzungsperspektive bietet. Hinsichtlich der örtlichen Bedarfssituation (> Verkehrslage, Zentralität, Stellplatzangebot), des baulichen Gesamtzustand und die Bautypologie/-struktur (> Einzelstellplatz, Anfahbarkeit, Sicherungsmöglichkeiten) sowie die Marktverhältnisse resultiert m.A.n. ein | **mittlerer Nutzwert bzw. ein knapp durchschnittliches Verwertungspotential** |.



### 3.3 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

---

Angaben zur laufenden Bewirtschaftung/Objektunterhaltung liegen mir nicht vor. Auskunftsgemäß erfolgt die Verwaltung in Eigenregie durch Eigentümer; Wirtschaftsplan, Einzel-/Wohn-geldabrechnungen oder Versammlungsprotokolle wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Mitgeteilt wurde, dass aktuell monatlich 2,- €/Stellplatz Betriebskostenumlage erhoben werden. Diese umfasst weder eine Verwaltungsvergütung noch Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Als anteilige Rücklage sollte die 3-fache Höhe einer mittelfristig, angemessenen Jahreszuführung (= 300,- € = 100,00 €/Jahr x 3) vorhanden sein. Für das Risiko von Sonderumlagen im Fall von Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen wird eine Wertminderung angesetzt.

**Werteinfluss Kostenstruktur**

**-500,- €**

### 3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

---

Unter der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Haben Modernisierungen eine wesentliche Verbesserung des Nutzwerts und der Verwertungsfähigkeit bewirkt, ist eine verlängerte Restnutzungsdauer bzw. ein, dem neuen Zustand angemessenes, „fiktives“ Bewertungsbaujahr anzusetzen.

**Gesamtnutzungsdauer** Bei Tief-/Garagen als Einzelbauwerke sind 40 Jahre anzusetzen (> Modellwert n. Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); da hier Wohnhäuser und Garage ein wirtschaftliches und technisch-funktionales Schicksal teilen, ist eine GND von 80 Jahren marktgerecht.

**„Rechnerische“ RND** Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für die Garage mit 2000 angenommen. Zum Stichjahr 2022 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 58 Jahre (= 80 Jahre GND – 22 Jahre Alter).

**„Wirtschaftliche“ RND** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unbekanntem (unterstellt mittleren) Zustand. Umfassende Modernisierungen sind in jüngerer Zeit nicht erfolgt; die strukturelle Gesamtkonzeption bietet insgesamt jedoch gute Nutzungsperspektiven.

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Substanz werden keine Investitionen als durchgeführt unterstellt (> Abschnitt 3.1). Nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert daraus eine Modernisierungspunktzahl von „0“ bzw. ein „unmodernisierter Instandhaltungszustand“. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Folgenutzung und Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) sowie Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV sind m.A.n. marktgerecht:

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichjahr 2022 + 58 Jahre RND – 80 Jahre GND)

**58 Jahre/2000**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Dabei sind nach §6 ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden:

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs- bzw. Marktwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und Verkehrswertableitung herangezogen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht als Option anzusehen; das Ertragswertverfahren wird zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Für Tiefgaragen eignet sich das Verfahren nicht, da für diesen Teilmarkt kein z.B. aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vorliegt. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren daher nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und der sonstigen Verhältnisse i.W. übereinstimmen. Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind zu würdigen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasserlagen oder Altlasten. Geschossflächenabhängigen Richtwerten für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind wirtschaftlich nutzbare Flächen in Souterrain-/Dachgeschossen zu berücksichtigen, auch wenn diese planungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf [geoportal-hamburg.de/boris](http://geoportal-hamburg.de/boris) wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksgröße / Merkmale	700qm / O-W-Ausrichtung
• Richtwertgrundstück	Röttgers Mühle 6
• BRW-Nr.	011 20 399

---

<b>Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)</b>	<b>1.977,73 €/qm</b>
--	----------------------

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung ist das Gesamtgrundstück (FLS 4995+5406 = 583qm+1.256qm) anzusetzen. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 10/1.000 (= rd. 5,83qm bzw. 12,56qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum. Da keine Richtwerte für Garagengrundstücke abgeleitet werden, ist es hier m.A.n. sachgerecht, den Richtwert einer Doppelhaus-/Wohnnutzung heranzuziehen.





**Abweichungen** Preise von Einzelwohnhausbauplätzen hängen grundsätzlich von ihrer Grundstücksgröße und typologischen Bebaubarkeit (> Einzel-, Reihenhaus etc.) ab; diesbezüglich ist der o.g. Richtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich für die Bewertungsfläche sowie bezogen auf die Bauart als Doppelhäuser Ausgangswerte von zunächst 1.637,89 €/qm (bei 1.839qm), 1.811,35 €/qm (bei 1.256qm) bzw. 2.218,19 €/qm (bei 583qm).

Die herangezogene Richtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Eine Anpassung hinsichtlich Nachbarumfeld (> Grünanlagen, repräsentative/lageuntypische Gebäuden, Immissionsquellen/Hauptverkehrsstraßen etc.) oder grundstücksspezifischen Merkmale (> Zuschnitt, Topografie, Aussichts-/Wasserlagen) ist nicht erforderlich. Das Bewertungsgrundstück entspricht i.W. dem Lagedurchschnitt.

Eine gesonderte Anpassung ist erforderlich im Hinblick auf die überdurchschnittliche Grundstücksgröße bzw. die planungsrechtliche Ausweisung für das Flurstück 4995 (> Schutzbereich für Bäume und Sträucher), womit eine Bebauung ausgeschlossen ist.

Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang mit einem Baugrundstück liegen, aber das Maß eines lageüblichen Hausgartens deutlich übersteigen und keine Bauerwartung aufweisen bzw. nur extensiv/naturbezogen genutzt werden können, sind in der Praxis nicht als Bauland, sondern als Gartenflächen einzuordnen. Bodenwerte von „Erweiterten Hausgärten“ i.S.d. Gutachterausschusses Hamburg liegen je nach Nutzwert bzw. Lagequalität/Größe bei i.d.R. 10-30% des Basis-Baulandrichtwerts. Im Bewertungsfall ist aufgrund des recht hohen Anteils des Flurstücks 4995 an der Gesamtfläche (583qm bzw. 31,7% von 1.839qm) ein Ansatz von 10% marktgerecht.

**Zeitdifferenz** Die o.g. Ausgangswerte stellen die aktuell veröffentlichten Richtwerte dar. Zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag ist in Anlehnung an Indexreihen des Gutachterausschusses m.A.n. ein Zuschlag von 5% (1,05) marktgerecht.

**Nutzungspotentiale** Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom Bauleitplan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen oder höhere Verdichtung bietet sich nicht an. Im Bewertungsfall wird o.g. Bebauungsart/-intensität als nachhaltig angesetzt.

<b>Doppelhaus (1.256qm; 1.811,35 €/qm x 1,05)</b>	<b>1.901,92 €/qm</b>
<b>Erweiterter Hausgarten (583qm; 10% von 2.218,19 €/qm x 1,05)</b>	<b>232,91 €/qm</b>

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **1.977,73 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	700,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	12,56
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	5,83

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	1.901,92
Ausgangswert ( €/qm )	=	1.977,73
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	1.811,35
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,050
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	1.901,92
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.901,92

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	232,91
Ausgangswert ( €/qm )	=	2.218,19
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung ( €/qm )	=	221,82
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,050
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	232,91
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	232,91

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	23.888,1
Grundstücksflächenanteil ( qm )	=	12,56
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	1.901,92
Sonstiges ( € )	=	0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche ( € )	=	1.357,9
Grundstücksflächenanteil ( qm )	=	5,83
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	232,91
Sonstiges ( € )	=	0

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **25.246,0 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>25.246 €</b>
--	---	-----------------



## 4.2 Ertragswertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten  
= Grundstücksreinertrag  
- Bodenwertverzinsung  
= Gebäudereinertrag  
x Barwertfaktor (Ertragsvervielfältiger)  
= Gebäudeertragswert  
+ Bodenwert  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

#### ■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

**Vergleichsmieten** Für Tiefgaragen-/Stellplatzmieten liegen keine qualifizierten Mietenspiegel vor. Ersatzweise werden Auswertungen aktueller Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen und Datendienstleistern herangezogen [L10]:

Danach liegen Angebotsmieten von Tiefgaragenstellplätzen im Hamburger Stadtgebiet mit rd. 12qmNF zwischen rd. 45-200,- €/Monat, wobei die Unter- und Oberwerte dieser Mietenspanne räumlich auf wenig gesuchte Randbereiche bzw. Kernlagen mit geringem öffentlichen Parkplatzangebot einzugrenzen sind. Die Schwerpunktmieten in mit dem Bewertungsfall gut vergleichbaren Stadtteillagen liegen baujahresabhängig zwischen rd. 70-100,- €/Monat.

Im Bewertungsfall ist der Mietansatz aufgrund der mietpreisrelevanten Merkmale und objektspezifischen Verhältnisse (> Abschnitt 3.3) im oberen Bereich der o.g. Schwerpunktmietenspanne einzuordnen. Der Ansatz orientiert sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhe aus Sicht von Marktteilnehmern; dabei wurden der bekannte Objektzustand bzw. als unterstellt durchgeführte Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1) berücksichtigt.

<b>Mietansatz</b>	<b>(12 x 90,- €)</b>	<b>1.080,- €/Jahr</b>
-------------------	----------------------	-----------------------



## Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

**Betriebskosten** Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten wie Grundsteuer und nur Wohnnutzungen betreffende Kosten zusätzlich zur Grundmiete nicht umzulegen sind. Hier werden 50,- €/Jahr angesetzt.

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der WEG-Verwaltung – analog zum Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 46,- €/STPL (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben) angesetzt.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 3,5% angesetzt.

**Instandhaltung** Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 103,00 €/STPL jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Modernisierungsgrad, Außenbereiche*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

**Bewirtschaftungskosten**

**237,- € / 21,9 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je besser, nachgefragter und zentraler die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Einheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Aus der Fachliteratur liegen die nachfolgenden, nutzungstypischen Empfehlungen vor [L1-3,9]:

• Reine Wohngrundstücke (Villa, EFH, DHH, RH, 2-3FH)	0,5 – 4,0 %
• Eigentumswohnungen (ggfs. aufgeteilte MFH)	1,5 – 4,5 %
• Mietwohngrundstücke (MFH, Gewerbeanteil am Rohertrag: < 20%)	2,0 – 6,5 %
• Gemischt genutzte Grundstücke (Gewerbeanteil am Rohertrag: < 80%)	3,5 – 7,0 %
• Reine Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros, Praxen)	4,0 – 7,5 %
• Gewerbe-/Industriegrundstücke (Lager, Produktion)	5,0 – 9,0 %

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Aus [L4] liegt eine aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) wie folgt:

Basiswert (Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= $2.200,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$ ) <sup>-0,2820</sup>	x	0,82
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann $1,36-0,012 \times \text{Alter}$ ; sonst 1,00)	x	1,10
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,00
Stadtteilfaktor	(= Mehrfamilienhäuser in Blankenese)	x	1,00
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2022; Modellvorgabe)	x	0,33
LSZ Mehrfamilienhaus (%)		=	1,30

Dieser rechnerische Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Hier bedarf es einer individuellen Beurteilung der Objektverhältnisse zur Ableitung eines marktkonformen Zinssatzes.



In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotential (Abschnitt 3.3) verwiesen. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: +/- 0,50%-Punkte) und der nutzungstypischen Risikofaktoren ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen)	1,30%	Zinsspanne =	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lageverhältnisse > Microlage ohne Besonderheiten	10%	0,00	0,00
Objekt-/Nutzungstyp > TG-STPL in kleiner Wohnanlage	30%	0,50	0,15
Verwertungsrisiko > unterdurchschnittliche Bedarfsituation	25%	0,50	0,13
Nutzungsperspektive > längere RND/gängige Grundrissstruktur	25%	0,50	0,13
Markterwartung (Stichtag) > Nachfragedämpfung/Zinsanstieg	10%	1,00	0,10
Summe	100%		0,50
LSZ-Näherungswert, %		=	1,80

Ausgehend vom Zinssatz für Mehrfamilienhäuser in der hier betreffenden Stadtteillage (1,30%) ist für die objektspezifische Situation/Verwertungsfähigkeit im Bewertungsfall ein etwas höherer Ansatz marktgerecht. Einzelne Teil-/Sondereigentume an Tiefgaragenstellplätzen weisen i.d.R. 0,25-0,50%-Punkte höhere Zinssätze auf als ungeteilte Mehrfamilienhäuser.

Im Hinblick auf das höhere Vermarktungsrisiko von Stellplätzen, die kleinräumliche Lage (auf das nähere Umfeld begrenzte Nachfrage) und die Marktentwicklung ist o.g. Näherungswert m.A.n. grundsätzlich plausibel. Unter Würdigung der unterstellten Nutzung, Roherträge (Nutzwert/Gesamtkonzeption) und den mittelfristigen Modernisierungsbedarf wird angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz 1,75 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

- Investitionsrückstau. Analog zu Abschnitt 3.1 erfolgt kein Abschlag (-0,- €).
- Instandhaltungsrücklage. Analog zu Abschnitt 3.3 erfolgt ein Abschlag (-500,- €).

**Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe) -500,- €**

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



## 4.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>					=	<b>1.080 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/stk	monatl.		
STPL/Garage	100,0%	1 stk x	90,00	=	90,0	
	100,0%	0,0			90,0	
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € )					-21,9 % =	-237
Betriebskosten		€ - Ansatz	4,6 %	=	50	
Verwaltungskosten		€ - Ansatz	4,3 %	=	46	
Mietausfallwagnis		% - Ansatz	3,5 %	=	38	
Instandhaltung (W+Laden)		0,00 €/qm	0,0 %	=	0	
Instandhaltung (STPL)		103,00 €/Stk	9,5 %	=	103	
2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € )					=	843
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € )					=	-418
Liegenschaftszinssatz ( LSZ in % )					1,75	
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € )			x		23.888	
<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>					=	<b>425 €</b>
<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					=	<b>15.413 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen ( € )					425	
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV		RND: 58	x		36,252	
<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>					=	<b>40.659 €</b>
Gebäudeertragswert ( € )					15.413	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € )			+		23.888	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )			+		1.358	
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					=	<b>-500 €</b>
Werterhöhend ( € )					0	
Wertmindernd ( € )					-500	
<b>Ertragswert</b>					=	<b>40.159 €</b>
<b>Ertragswert, gerundet</b>					=	<b>40.200 €</b>



## 4.3 Vergleichswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 6.706 Kauffällen von Tiefgaragenstellplätzen, von 319 Einzelgaragen und von 505 offenen Stellplätzen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte, die in ihren bestimmenden Einflussmerkmalen auf die Zielgröße definiert und analysiert sind. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor bzw. Vergleichswert je Stellplatz/Stück inkl. Bodenwert.

### 4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung der individuellen Lage sowie der Datenaktualisierung.

**Stadtteillage** Die Berücksichtigung der Lage erfolgt anhand des Bodenrichtwerts für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> hier: 2.400,- €/qm laut geoportal-hamburg.de).

**Aktualisierung** Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung ist laut Modellvorgabe der Aktualisierungsfaktor für Eigentumswohnungen zu verwenden (> 1,494; Stand 01.2022). Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt wurde; Angaben zu Preisen auf kleinräumlicher Ortsteilebene liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag im Einzelfall zu berücksichtigen.

Anhand einer vom Gutachterausschuss ermittelten Preisindexreihe für Eigentumswohnungen in allen Lagen ergibt sich bezogen auf einen Zeitraum von 5 Jahren eine Veränderung um +9,4%/Jahr ( $= 1,57^{0,20} = 237,0$  Punkte zum 06.2020 : 151,0 Punkte zum 06.2015). Im Hinblick auf die Zeitdifferenz und die Marktlage wird kein zusätzlicher Anpassungsfaktor angesetzt.

**Nutzwert** In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse der individuellen Bau-/Nutzungs-/Lagestruktur bzw. des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind z.B. unzeitgemäße Bau-/Grundrissverhältnisse in Bezug auf die Anfahrbarkeit oder Raumhöhe, hohe Bewirtschaftungskosten aufgrund des Instandhaltungszustands oder der Gemeinschaftsordnung sowie bestimmte Bautypologien (> Verschiebe-/Mehrfachparksysteme) weniger gefragt. Andererseits dürften Objekte mit besonderen Ausstattungs-/Sicherungsmerk-





malen und hoher, kleinräumlicher Bedarfssituation begehrt sein, als solche ohne diese Merkmale. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-15,0% marktgerecht (hier: -10% für örtlich begrenzte Nachfragesituation).

Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen (-500,- €). Des Weiteren wird unterstellt, dass die Vergleichspreise/-objekte übliche Bau-/Zubehörteile enthalten. Hier ist keine weitere Anpassung nötig.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

#### Stückpreis von Tiefgaragenstellplätzen

Basiswert (Modellvorgabe)			23.207,- €
Lagefaktor	(= 2.400,- €/qm / 1.100,- €/qm) <sup>0,4224</sup>	x	1,390
Aktualisierungsfaktor	(= Stand 01.2022)	x	1,494
Aktualisierungsfaktor	(= zum Wertermittlungsstichtag)	x	1,000
Nutzwertfaktor		x	0,900
Summe		=	43.374,- €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-500,- €
Vergleichswert, vorläufig, rd.		=	42.874,- €
<b>Vergleichswert, gerundet</b>			<b>42.900,- €</b>



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach §194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Wertermittlung sind entsprechend §6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen; die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (> §2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

### Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Ertragswert- und des Vergleichswertverfahrens ermittelt; dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technische/herstellungskostenbezogene Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an Renditeaspekte/Miethöhen bzw. an Vergleichspreisen.

Bodenwert/-anteil	24.997,- €
• je qm Nutz-/Mietfläche	2.004,- €
Ertragswert	40.200,- €
• je qm Nutz-/Mietfläche	3.190,- €
Vergleichswert	42.900,- €
• je qm Nutz-/Mietfläche	3.405,- €



## 5.2 Wertfeststellung

---

### Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der spezifischen Gesamtverhältnisse halte ich die Verfahrensergebnisse für marktgerecht. Aufgrund der Objektart/-struktur und Datenqualität wird dem Ertragswert eine größere Relevanz als dem Vergleichswert beigemessen. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 40.000,- €.

Wertrelevante, rechtliche oder technische (Grundstücks-)Verhältnisse, die nicht bereits nach §8 ImmoWertV erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall sind m.A.n. keine weiteren Verhältnisse zu würdigen. Für das Risiko über den baulichen Zustand aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist m.A.n. hinsichtlich Baualter und äußerem Eindruck keine Wertminderung marktgerecht; letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, die Unsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen.

Vorläufiger Verkehrswert	40.000,- €
Sonstige Anpassung	0,- €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>40.000,- €</b>

### Verkehrswert

Der Verkehrswert des 10/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück „Röttgers Mühle 4a-d, Röttgers Mühle, südöstlich Röttgers Mühle 5 in 22587 Hamburg“, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 und eingetragen im Grundbuch von Dockenhuden/Blatt 10208, wird zum Wertermittlungstichtag 04.10.2022 geschätzt auf:

**40.000,- EURO (Verkehrswert gerundet)**

---

*( in Worten: vierzigtausend EURO )*

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 11.10.2022



Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie  
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL**

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

**Sonstiges.** Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

**[L1].** Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

**[L2].** Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

**[L3].** GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

**[L4].** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

**[L5a / 5b].** Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

**[L6].** Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

**[L7].** LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

**[L8].** IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

**[L9].** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

**[L10].** Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



# 7. Verzeichnis der Anlagen

## Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01 / 8
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02 / 8
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03 / 8
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04 / 8
Anlage 3.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 05 / 8
Anlage 3.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 06 / 8
Anlage 4.1	Bodenrichtwert	Seite 07 / 8

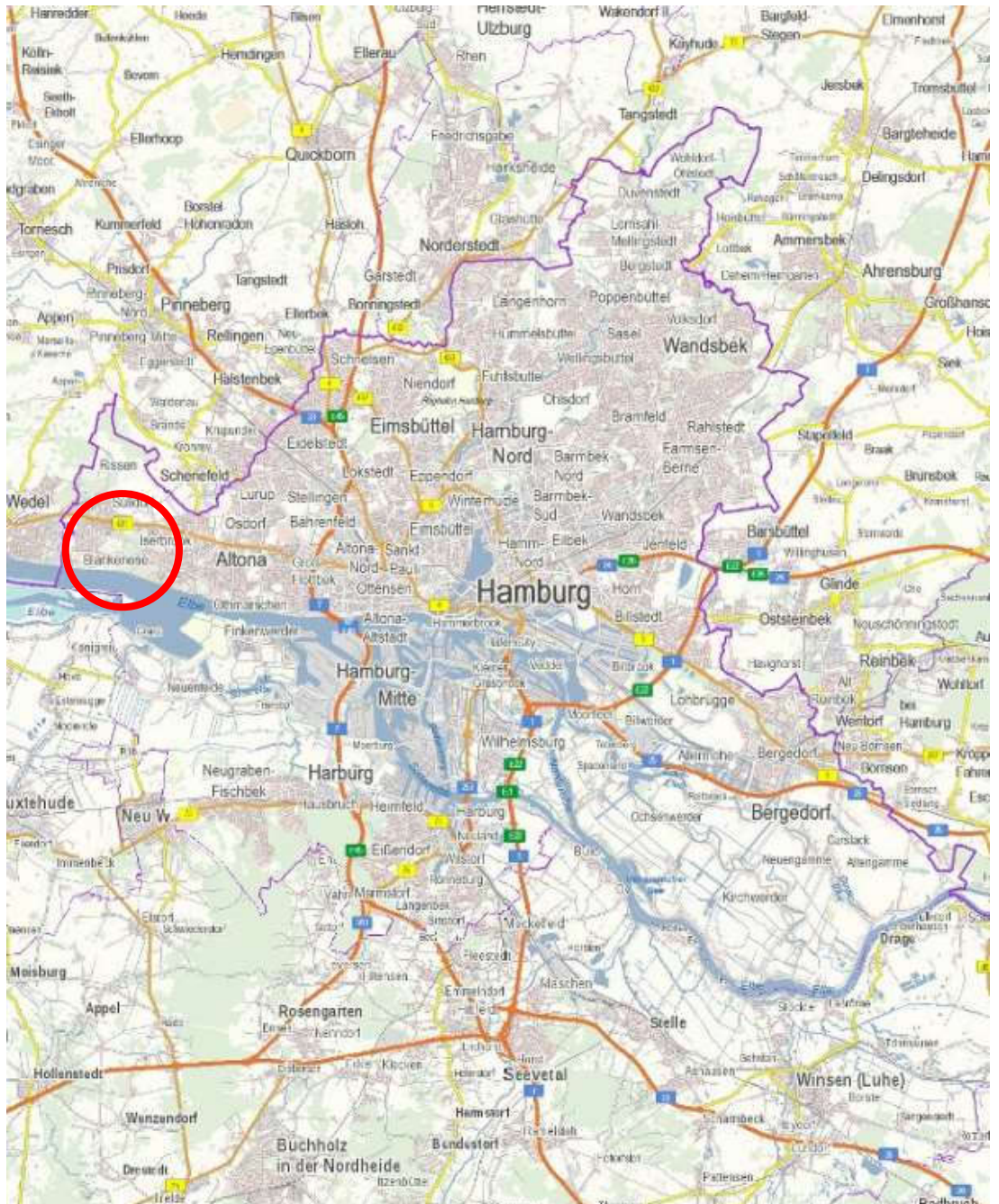
---

Gesamtseiten: 8

## Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. die in der Anlage enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



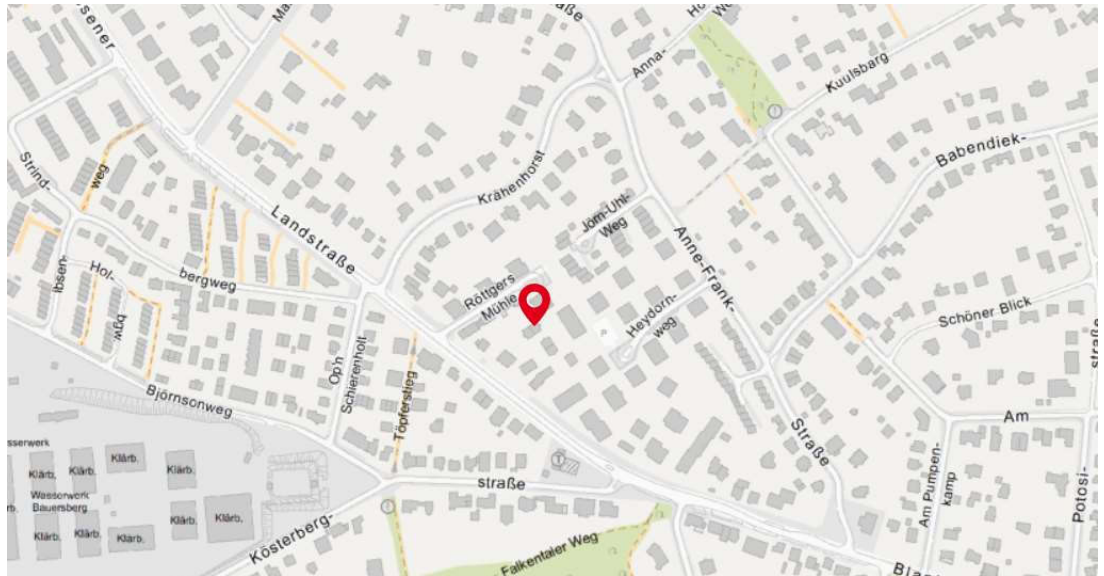


**Lage im Stadtraum**

(Quelle: Stadtkarte 2021, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).







**Lage im Stadtgebiet**



**Luftbild**

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild 2021, geoportel-hamburg.de © FHH, LGV).



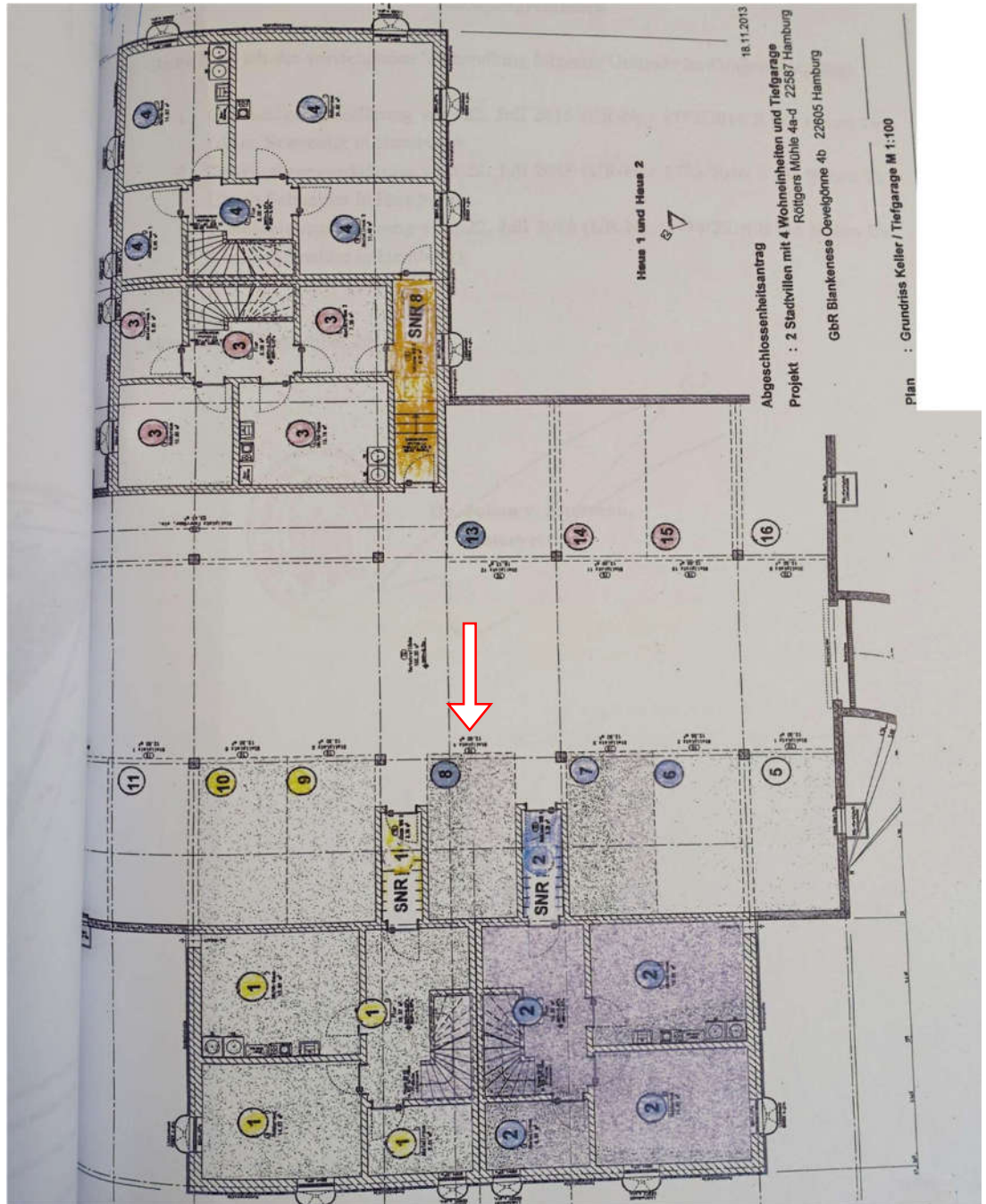




Liegenschaftskarte / Übersichtsplan

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)





**Tiefgarage (SE-Nr. 8)**

(Planstand 2014 / hier ohne Maßstab / Norden unten links / Quelle: Grundakte, Teilungserklärung)







■ Straßenraum Röttgers Mühle / Rissener Landstraße (unten)

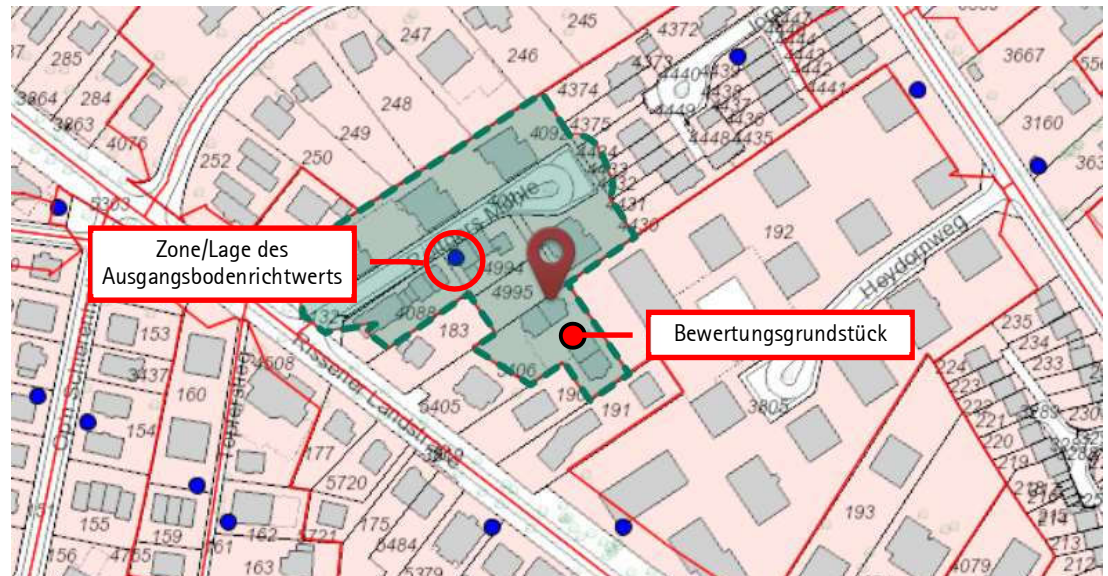






■ Zufahrtssituation (von Rissener Landstraße)





**Bodenrichtwertnummer: 01120399**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.977,73 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dd Doppelhaus (ganzes Doppelhaus)
Lage zur Straße	H Hinterlage (in 2. Reihe durch Wegerecht erschlossen)
Grundstücksfläche	1256
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.811,35 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Röttgers Mühle 6
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31002
Baublock	224004

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Röttgers Mühle/DH/1.265qm“ (Auszug)**

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)





## Bodenrichtwert

### Bodenrichtwertnummer: 01120399

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	700	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	1.977,73 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dd Doppelhaus (ganzes Doppelhaus)	
Lage zur Straße	H Hinterlage (in 2. Reihe durch Wegerecht erschlossen)	
Grundstücksfläche	583	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	2.218,19 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Röttgers Mühle 6
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31002
Baublock	224004

### Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „DH/583qm“ (Auszug)

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

