

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §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 Wohnungserbaurechts / Etagenwohnung Nr. 26 / EG-rechts
Jochim-Sahling-Weg 98 in 22549 Hamburg-Osdorf
nach dem äußeren Anschein, belastet und zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024

200.000,- EURO

541 K 5/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 51 Seiten zuzüglich 11 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungserbbaurecht im „Jochim-Sahling-Weg 98, 22549 Hamburg-Osdorf“. Typologisch existiert eine Wohnung im Erdgeschoss einer Wohnzeile des Ursprungsbaujahres um 1966 mit 5 Hauseingängen, 4 Vollgeschossen, Satteldachdach und Kellergeschoss. Die Gesamtanlage umfasst 64 Wohneinheiten verteilt auf 2 Wohnzeilen mit 9 Hauseingängen sowie 2 Reihengaragen („WEG Harderweg 70-76, Jochim-Sahling-Weg 90-98“).

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungserbbau-Grundbuch von Hamburg-Osdorf, Blatt 3513 und besteht aus dem 154/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht an den insgesamt 9.351qm großen Flurstücken 3087/3298/3299 der Gemarkung Osdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26/EG-rechts/Jochim-Sahling-Weg 98. In Abteilung II existieren eine Erbbauzinsreallast, ein Vorkaufsrecht, 5 Dienstbarkeiten sowie der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Teilbereichen der baulichen Anlage wurde ermöglicht, der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts nicht. Die Wohnung verfügt über eine tw. unbekannt/mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Modernisierungsbedarf (soweit von außen einsehbar). Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über zwei Ölzentralheizungen von 1990 (1 Brenner von 2009). Die Wohnfläche beträgt rd. 71,2qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Küchen-/Sanitarräume, Flur-/Nebenflächen und Terrasse. Nutzflächen existieren in einem Kellerraum.

Es wurden keine Mietverhältnisse bekannt; das Objekt ist auskunftsgemäß seit längerem nicht genutzt. Das Hausgeld beträgt aktuell 379,- €/Monat (inkl. anteiligem Erbbauzins in Höhe von 560,70 €/Jahr). Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken recht gut gepflegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 200.000,- € * belastet mit Erbbauzinsreallast
212.900,- € unterstellt unbelastet / ohne Erbbauzinsreallast

Kennzahlen*: 2.809,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
24,6 % Bodenwertanteil, relativ
49.225,- € Bodenwertanteil, finanzmathematisch
35 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
30.04.2024 Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	21
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	23
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Bodenwertermittlung	28
4.2	Ertragswertermittlung	33
4.3	Vergleichswertermittlung	39
5.	Verkehrswert	
5.1	Zusammenfassung	41
5.2	Plausibilitätsprüfung	42
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	45
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis	50
7.	Verzeichnis der Anlagen	51



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 01.12.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

<u>AG HH Blankenese</u>	<u>Osdorf / Blatt 3513 / Bestandsverzeichnis</u>
Nr. 1	154/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Osdorf, Blatt 3253 unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück
• Gemarkung	Osdorf
• Flurstück	3087 (1), 3298 (2), 3299 (3)
• Wirtschaftsart/Lage	(1) Gebäude- und Freifläche zu Verkehrsanlagen, Jochim-Sahling-Weg (2) Gebäude- und Freifläche, Wohnen Harderweg 70, 72, 74, 76 (3) Gebäude- und Freifläche Wohnen, Jochim-Sahling-Weg 90-98
• Größe	9.351qm (gesamt; davon (1): 999qm, (2): 2.494qm, (3): 5.858qm
• in Abt. II	für die Zeit bis 31.10.2058
• Anteil verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Jochim-Sahling-Weg 98, im Erdgeschoss rechts belegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 30.04.2024. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümerin (Abt. I/Nr. 6). Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (Treppenhaus/Kellergeschoss). Vom Bewertungsobjekt waren nur 2 Räume von außen einsehbar.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen von o.g. Eigentümerin keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; die Hausverwaltung hat u.a. Abrechnungsunterlagen, Energieausweise und Protokolle der Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

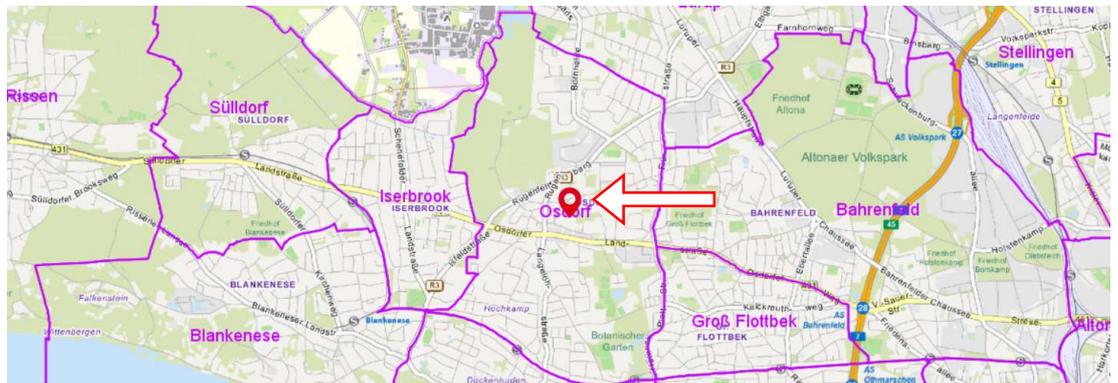


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Altona zugehörigen Stadtteil Osdorf, ca. 9,8km nordwestlich des Stadtzentrums, ca. 900m westlich der Stadtteilgrenze zu Bahrenfeld und ca. 0,3km nordöstlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil liegt nördlich der sog. Elbvororte und wird geprägt durch die Großwohnsiedlung Osdorfer Born, tw. historische Einzelhäuser der Villenkolonie Hochkamp, die Gewerbeparks Rugenborg/Osdorfer Landstraße sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Osdorf. In Osdorf leben rd. 26.150 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein tw. heterogenes Profil. Im Stadtteil-/zentrum befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 0,6km entfernt liegt das EKZ „Elbe“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der „Hans-Christian-Andersen-Park“ an (ca. 0,1km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 12,1km, zur Autobahn ca. 3,5km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 1,9km (S1/11: Hochkamp) und zum Linienbus ca. 0,3km (16: Jochim-Sahling-Weg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Osdorfer Landstraße/B431 (ca. 200m); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumigen Siedlungsgebiets im zentral-nordöstlichen Teil von Osdorf zwischen einer kleinen Reihenhaussiedlung nach Norden, dem „Lise-Meitner-Gymnasium“ im Osten und einem Gewerbepark im Süden.



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

Nachbarumfeld Der „Jochim-Sahling-Weg“ zweigt im Süden vom Harderweg ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von höherer Verdichtung durch 4-geschossige Wohnhauszeilen, eine Sporthalle und einige Reihenhäuser meist älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken geprägt. Das Objekt ist Teil einer kleinen Wohnsiedlung aus dem Baujahr 1965f. Etwa 50m nach Norden befindet sich ein Sport-/Fußballplatz (Vereinsgelände TuS Osdorf 1907); ca. 150m in südlicher Richtung liegt o.g. Gewerbepark „Harderweg“. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand teilweise vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugt sind südliche Bereiche in der o.g. Villenkolonie (z.B. Dörpfeldstraße, Meyerhofstraße). Ein recht homogener, verkehrsarmer Quartierscharakter und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen/Naherholungsgebieten sind positiv; nachteilig sind die Entfernungen zu ÖPNV-/Verkehrsanbindungen bzw. die geringe Distanz zum Gewerbepark sowie zur B 431 mit Verkehrslärm.

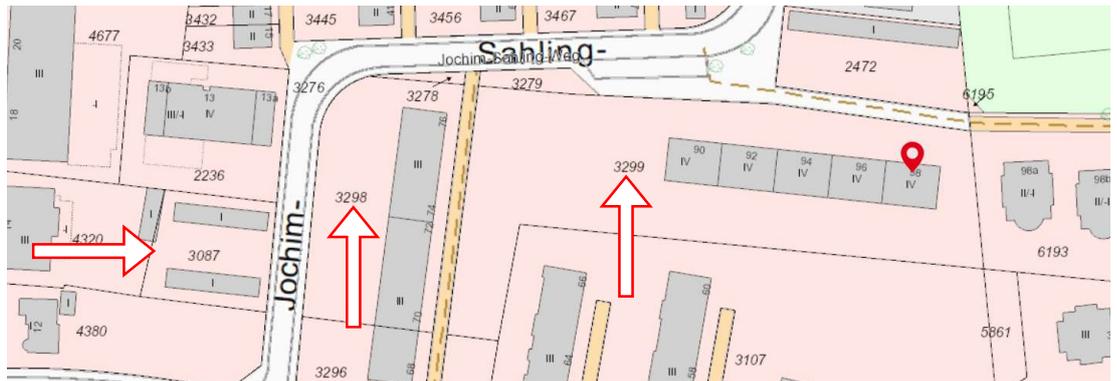
Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 478,93; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im oberen Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine mittlere, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Die Flurstücke 3087, 3298 und 3299 der Gemarkung Osdorf werden im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 999qm, 2.494qm und 5.858qm (gesamt 9.351qm) und unter der Nutzungsbezeichnung „Wohnbaufläche/geschlossen“ (FLS 3298/3299) geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 3299 mit dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihengrundstück mit unregelmäßigem, etwa L-förmigem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront zum „Jochim-Sahling-Weg“ beträgt rd. 102m; die maximale Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 39m (im Bereich der Wohnzeile). Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 3299 ist bebaut mit einem Wohngebäude. Der Baukörper/-abschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 58,0m ab Fahrbahn „Jochim-Sahling-Weg“ im östlichen, straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Die Hauszuwegung erfolgt von Norden. Die Flurstücke 3087/3298 sind mit 2 Garagenzeilen bzw. einer Wohnzeile mit 4 Hauseingängen bebaut. Insgesamt liegen durch Bäume tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

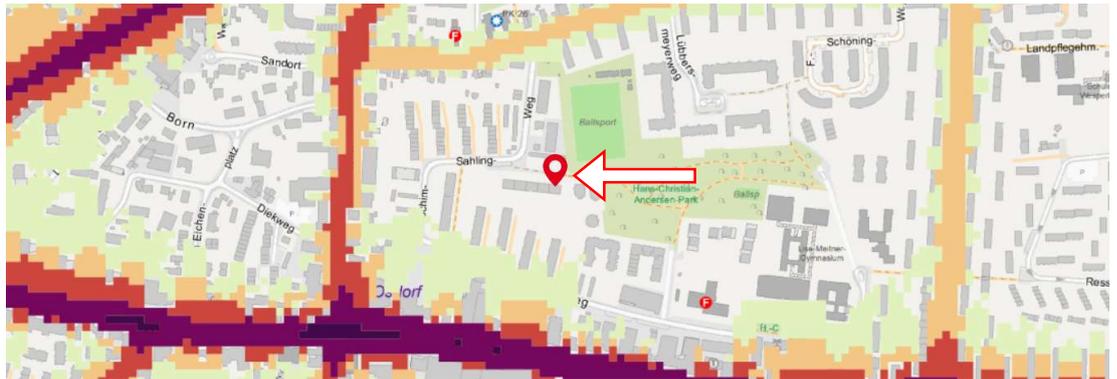
Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegen die Flurstücke 3087, 3298 und 3299 an den öffentlichen Erschließungsanlagen „Jochim-Sahling-Weg 90-98 / Harderweg 70-76 / Wohnwege Jochim-Sahling-Weg Nr. 94-98 und Harderweg Nr. 68-78“.

Die Straßen sind mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor den Straßenfronten liegen Mischwassersiele; die Front zum Wohnweg Harderweg ist unbesielt. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig, können aber bei Besielung des Wohnwegs noch erhoben werden.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 3299 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße sowie ca. 200m nördlich der stark frequentierten „Osdorfer Landstraße/B431“ (> ca. 30.000 Kfz/Tag; Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für den westlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstücke ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 10-15m unter Gelände (uG) und laut Bohrchiv bis ca. 6,2m uG ein sandig-schluffiger/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Aus der Bauakte liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; im Liegenschaftskatastrerauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Weitere Erkundungen sind nicht erfolgt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 14.12.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Osdorf / Blatt 3513
• Nr. 1/BV 1	Erbbauzins: 234,54 DM/Jährlich oder nach Wahl des Eigentümers 9,77 Zentner Weizen marktgängiger Ware; Bewilligungen: 11.11.1959/04.04.1962/25.04.1963/19.07.1965
• Nr. 2/BV 1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
• Nr. 3/BV 1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung, Duldung und Unterhaltung von baulichen Anlagen)
• Nr. 4/BV 1	Grunddienstbarkeit (Duldung der Nutzung: 3 Stellplätze, Kinderspiel-/Wäschetrockenplatz)
• Nr. 5/BV 1	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Anlage und Benutzung eines Schulwegs)
• Nr. 6/BV 1	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung einer Netzstation)
• Nr. 7/BV 1	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln)
• Nr. 11/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 2-7/1 und 11/1 resultiert keine Verkehrsrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Das Recht Nr. 1/1 wird in Abschnitt 5.3 bewertet. Ein Vorkaufsrecht (2/1) kann eine Wertdifferenz bewirken, sofern ein vom aktuellen Verkehrswert abweichender Vorkaufspreis vereinbart wurde. Dies ist hier nicht erfolgt. Bei den Eintragungen 3+4/1 handelt es sich um übliche Benutzungsregelungen von Einrichtungen wie Waschküche, Kellerräume im Harderweg 70, Gemeinschaftsantennen, Dachrinnen sowie Strom-, Drainage-, Siel-, Regenwasser- und Telefonleitungen. Die Rechte 6+7/1 dienen der eigenen Versorgung. Relevante bauliche Nutzungseinschränkungen, unübliche Kosten oder Störfaktoren für das Bewertungsobjekt resultieren nicht.



Erbbaurecht / Erbbauerechtsvertrag

Beim Bewertungsfall handelt es sich um den Anteil an einem bebauten Erbbauerecht verbunden mit dem Sondereigentum an einer Etagenwohnung. Ein Erbbauerecht ist das vererb- und veräußerbare Recht, i.d.R. gegen Zahlung eines Erbbauzinses, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Für die Wertermittlung sind die Vorschriften des Erbbauerechtsgesetzes (ErbbauRG) und individuelle Regeln des Erbbauerechtsvertrags relevant.

Die maßgeblichen Erbbauerechtsverträge vom 01.11.1959/04.04.1962/25.04.1963/19.07.1965 lagen aus der Grundakte vor. Das Erbbauerecht wurde 1967 aufgeteilt. Den Erbbauerechtsverträgen zufolge bestehen folgende Regelungen (Auszug):

Laufzeit Das Erbbauerecht wurde für die Dauer von 99 Jahren vom 01.11.1959 bis zum 31.10.1958 bestimmt (die Restlaufzeit beträgt zum Stichtag somit noch rd. 34 Jahre). Grundstückseigentümerin ist eine Gemeinschaft aus Privatpersonen. Das Erbbauerecht erstreckt sich auf die (heutigen) Flurstücke 3298, 3299 und 3087.

Erbbauzins Der anteilige Erbbauzins wurde ursprünglich mit 234,54 DM/Jahr (=119,92 €) vereinbart. Der Betrag ist im Grundbuch gesichert (Abt. II/Nr.1) und in halbjährlichen Raten im Voraus fällig.

Es ist im Erbbauerechtsvertrag eine Anpassungsklausel zum Erbbauzins vereinbart. Danach ist der Erbbauzins bei einer „grundlegenden Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse“ anzugleichen; die Vertragsgrundlage soll als verschoben gelten, wenn der Lebenshaltungskostenindex, der für November 1959 festgesetzt ist, um mehr als 20% (= Schwellenwert) gestiegen oder gefallen ist oder wenn die Erfüllung des Vertrags z.B. durch Inflation nicht mehr zugemutet werden kann. Laut eines Erhöhungsschreibens (2021) erfolgt die Anpassung des Erbbauzinses mit Verweis auf ein mir nicht vorliegendes Anwaltsschreiben aus dem Jahr 1993 turnusmäßig alle 4 Jahre. Der Anspruch auf Erhöhung/Neufestsetzung ist nicht dinglich im Grundbuch eingetragen und gilt damit nur schuldrechtlich. Laut Auskunft der Verwaltung beträgt der anteilige Erbbauzins aktuell 560,70 €/Jahr; bei einem Grundstücksflächenanteil von 144qm nach Miteigentumsanteil (s.u.) ergibt dies einen Betrag von 3,89 €/qm Grundstücksfläche.

Bebauung Erbbauberechtigte sind verpflichtet/berechtigt Wohn- und Geschäftshäuser auf dem Grundstück zu errichten. Bauwerke sind zum vollen Wert gegen Feuergefahr zu versichern, diese und das Grundstück auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem Pflege-/Instandhaltungszustand zu halten. Es sind alle öffentlichen/privatrechtlichen Lasten/Abgaben zu tragen.

Entschädigung Bei Erlöschen durch Zeitablauf werden 2/3 des gemeinen Werts für die Baulichkeiten entschädigt. Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallanspruch Gebrauch (z.B. bei Zahlungsverzug der Erbbauberechtigten, Zuwiderhandlung gegen den Vertrag oder bei Anordnung der Zwangsversteigerung/-verwaltung) ist eine Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts (Verkehrswerts) zum Zeitpunkt des Heimfalls vorgesehen.

Sonstiges Den Berechtigten wurde für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht eingeräumt; zugleich steht den Grundstückseigentümern ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu.



Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 24.11.1966 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 14.12.2023 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 18.11.1966 bescheinigt. Diese gilt für insgesamt 64 Wohnungen und 70 nicht Wohnzwecken dienenden Abstell-/Räume verteilt auf die Gebäude „Harderweg 70-76“ (24 Wohnungen) und „Jochim-Sahling-Weg 90-98“ (40 Wohnungen).

Das Bewertungsobjekt liegt laut Aufteilungsplan (AP) im Erdgeschoss rechts/„Jochim-Sahling-Weg 98“; es umfasst das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26. Zudem ist das Nutzungsrecht am Kellerraum Nr. 26 zugeordnet; nicht aber ein Stellplatz in der Garagenzeile (laut Verwaltung ist diese von einer Nachbargemeinschaft genutzt). Es wurden keine Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (s. Anlage 2).

Hinsichtlich der Gebrauchsregelungen wird auf die Gemeinschaftsordnung in der TE verwiesen; danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung von Gebäudeteilen/Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich; dies gilt auch für die Behebung von Glasschäden an Fenstern. Es wurde eine Untergemeinschaft mit dem Gebäudeabschnitt „Harderweg 68“, der sich auf dem Flurstück 3296 befindet, gebildet. Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums werden im Verhältnis 91,5% : 8,5% geteilt bzw. anhand der Miteigentumsanteile verteilt. Hinsichtlich Nutzung/Kostentragung/Stimmrecht etc. bestehen m.A.n keine Besonderheiten; es wurde eine Hausverwaltung bestellt.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke 3298 (I), 3299 (II) und 3087 (III) liegen im Bereich von qualifizierten Bebauungsplänen nach §30 (1) BauGB, die in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regeln. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan (zu I+II)	Bebauungsplan „Osdorf 33“
• Ausweisung	WR – III bzw. IV – g – Baugrenzen – GRZ 0,2 bzw. 0,4
• Feststellung	27.02.2001
• Planrecht	i.V.m. Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 23.01.1990

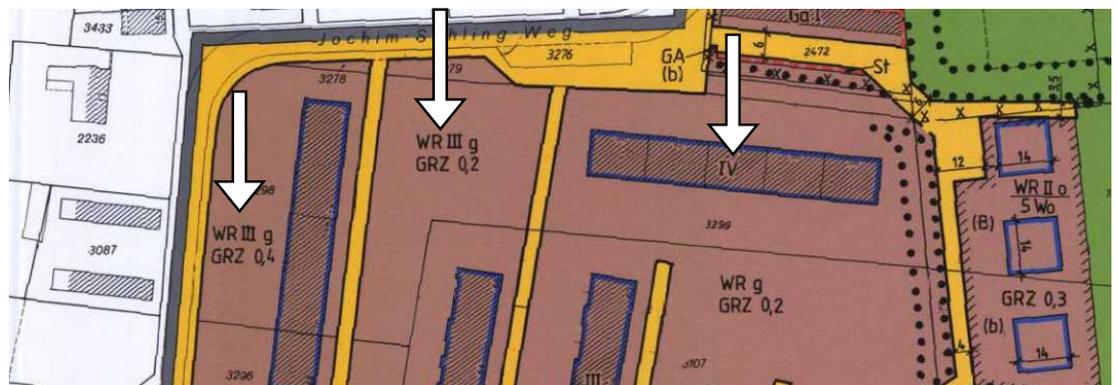
Zulässige Vorhaben Für o.g. Flurstücke gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 3 (zu I) bzw. 4 (zu II) Vollgeschossen in geschlossener Bauweise und Grundflächenzahl 0,20 (I) bzw. 0,40 (II). Es existieren Baugrenzen zur Baukörperbegrenzung (ca. 12,0m ab Straßenlinie; 12m Tiefe). Flurstücksteile sind als Straßenfläche (Wohnwege) ausgewiesen. Gemäß B-Planverordnung kann eine Überschreitung von Baugrenzen durch Bauteile bis zu 1,50m zugelassen werden. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen nicht.



Nach §3 (1) BauNVO dient das Grundstück ausschließlich zum Wohnen. Gemäß §3 (3) BauNVO können bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Im Übrigen ergeben sich die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Überschreitungen.

Das Flurstück 3087 (III) liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Osdorf 1“ vom 26.06.1964. Dieser trifft für die Gesamtfläche die Festsetzung „St – Stellplätze mit Einfahrten“. Relevante Ausführungsvorschriften bestehen ansonsten nicht.

Die Bestandsbebauung liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und nutzt diese vollständig aus; die vorhandene Nutzung ist plangemäß. Ggfs. ist ein Dachgeschossausbau möglich; dies ist eine Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Die Entwicklungsstufe der Flurstücke 3087, 3298 und 3299 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale bzw. Städtebauliche Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen.

Ökologische Schutzgebiete Die Flurstücke 3298/3299/3087 befinden sich gemäß Angabe auf geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; es gilt in Hamburg prinzipiell die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 09.04.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1

Harderweg 70-76 / Jochim-Sahling-Weg 90-98

- **03.1964** (00221/62) Genehmigung/Errichtung Ursprungsgebäude; Gegenstand ist ein Bauvorhaben mit 43 Reihen-/Einfamilienhäusern, sechs 3-/4-geschossigen Wohnzeilen/203 Wohneinheiten und 125 Stellplätzen, das auf später geteilten Grundstücken errichtet wurde. Das Bewertungsobjekt liegt im „Block VI“; das Gebäude Harderweg 70-76 entspricht „Block V“. (Gebrauchsschein für Block VI: 05.12.1966)
- **09.2007** (01716/07) Genehmigung/Errichtung Wärmedämmverbundsystem Giebelwand Jochim-Sahling-Weg 98
- **06.2015** (04015/15) Genehmigung/Dachsanierung mit Dämmung

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für die Grundstücke vor. Für die o.g. Genehmigungen wurden keine hier relevanten Befreiungen/Ausnahmen vom Planungsrecht erteilt.

Baulastenverzeichnis

Für o.g. Flurstücke ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 13.04.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß seit längerem nicht genutzt und nicht vermietet. Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Mietverträge liegen mir nicht vor, im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf den Grundstücken existieren je 1 freistehende Wohnzeile des Ursprungsbaujahres 1966 mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen, Satteldach und Vollkeller sowie 2 Garagenzeilen (Flurstück 3087). Die Erschließung erfolgt über 4 bzw. 5 Haupteingänge/Treppenhäuser. Das Bewertungsobjekt liegt im EG rechts des östlichen Bauabschnitts; auf dieser Etage befindet sich 1 weitere Wohnung.

Der Zutritt zu den Grundstücken wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (Kellerflure/Treppenhaus im Jochim-Sahling-Weg 98). Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich und konnte nur in 2 Räumen von außen eingesehen werden. Dachstuhl/eindeckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und gartenseitig durch geringe Rücksprünge und Balkone gegliedert. Die Fassadenansichten sind in rotem Vormauerziegel bzw. Riemchen-/Flachverblender (Giebelwand) ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-3.OG: 36,0cm Mauerwerk (zzgl. 12cm Wärmedämmverbundsystem an Giebelwänden). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Kellerwände: 36,0 cm Mauerwerk auf Massivfundamenten. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion (über KG und OG's); Angaben zum Trittschallschutz liegen nicht vor.

Dach/-indeckung Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachraum/Ausbau zu Abstellzwecken mit 16cm Mineralwolle/Dämmung (laut Akte; nicht einsehbar).

Fenster/SE26 Wohnräume mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung von 1980f (tw. 2-flügelig). Es existiert eine Fenstertür zur Gartenterrasse.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Leichtmetall-/Rahmentür mit 2 Seitenfeldern und Einfach-/Drahtglasfüllung von 1966f. Haupttreppe KG-DG als Betonkonstruktion (Stufen in Betonwerkstein; Metallstabgeländer/Handlauf Mipolam).

Sonstige Bauteile Eingangsvordächer, Balkone als Betonkragkonstruktion mit Metall-/Faserzementbrüstungen

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit schwarzem Betonwerkstein als Fußboden, Glattputz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag und wandbündiger Briefkastenanlage. Treppenhaus/-flure wie vor und mit Holzfenstern (Einfach-/Strukturverglasung von 1966). Hinsichtlich Innenausbauten/Ausstattungen des Sondereigentums Nr. 26. werden unterstellt:

Innentüren/SE26 Wohnungseingang als leichtes, glattes und lackiertes Spantürblatt in glatter Holzarge. Zimmertüren unbekannt; vermutlich leichte Holzrahmen-/Spankonstruktionen mit Lackbeschichtung in glatten Holzargen; tw. mit Glasfüllung/-ausschnitt.

Oberflächen/SE26 Wohnräume/gartenseitige Zimmer mit Auslegware/Teppichboden und Raufasertapete mit Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Ansonsten unbekannt; vermutlich analog zu den vorgenannten, einsehbaren Zimmern.

Sanitär/Küche/SE26 Ausbau unbekannt. Vermutlich mit Keramikfliesen oder Terrazzo als Fußboden bzw. Keramikfliesen als Wandschild (ca. 1,50m bis türhoch, sonst Tapete/Anstrich) und mit mittlerer Ausstattung: eingeflieste Wanne/Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken und übliche Armaturen. Küchenausstattung/-schränke/Arbeitsfläche vermutlich mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und üblichen Elektrogeräte. Von außen waren Oberschränke einer Einbauküche erkennbar.



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über zwei Öl-/Zentralheizungen (Buderus, Logana G305, Bj. 1990). Ausbau im SE-Nr. 26 unbekannt. Vermutlich mit Rippen-/Plattenheizkörper und Steig-/Leitungen i.W. als Auf- oder Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung zentral über Heizung (laut Energieausweis). Entwässerung ins öffentliche Sied.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/-verteilung im KG; Unterverteilung mit Schraub- bzw. Automatenversicherung für Treppenhaus/Heizung. Ausbau im SE-Nr. 26 unbekannt. Vermutlich mit Schraubsicherungen, Unter-/Aufputzinstallation, Klingel-/Gegensprechanlage sowie einfacherer Ausstattung. Wohn-/Küchenräume mit Fenster- bzw. Bad mit Passiv-/Schachtlüftung

Nebenflächen Keller: Innenzugang vom Treppenhaus über o.g. Haupttreppe; Ausbau mit Betonwerkstein (Vorraum) bzw. Estrichboden, Anstrich an Wänden/Rohbetondecke, Bretter- bzw. Metalltüren und mit einfachverglasten Metallfenstern.

Sonstige Bauteile SE-Nr. 26: Gartenseitig Außenrollläden in Kunststoff und elektrische Markise; vermutlich nutzungstypisches Zubehör in Bad und Küche.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/-leitungen zur Hausversorgung, Einfriedungen (niedrige Metall-/Stabmattenzäune, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze, einige Spielgeräte und mit Betonplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangspodeste in Estrichbeton, Kellertreppe in Massivkonstruktion und Müllcontainerboxen. Gartenseitig/vor den EG-Wohnungen existieren Terrassenflächen mit Betonplatten und Sichtschutzwänden in Glas-/Kunststoffkonstruktion.

Nebengebäude Auf dem Flurstück 3087 existieren 2 Garagenzeilen mit insgesamt 20 Stellplätzen/Boxen in Massiv-/Stahlkonstruktion, Flachdach, manuellen Schwing-/Metalltoren und Hofbefestigung mit Betonplatten und Asphaltdecke.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1966 Ursprungsbaujahr
- 2007 / 09 Dämmung der Giebelwände; Erneuerung eines Heizbrenners
- 2015 Modernisierung Dach/Dämmung

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht mit Ausnahme der Giebelwände aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis von 2018 liegt vor und nennt für den betreffenden Bauabschnitt als Endenergieverbrauchs-kennwert 88,1 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung (Klasse „C“).

- Die Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohre stammt vermutlich aus der Zeit um 2015 (s.o.). Es waren keine größeren Schäden erkennbar; eine Dachdämmung existiert laut Bauakte.
- An den Fassaden sind übliche Witterungsspuren und tw. Fugenrisse erkennbar. Die Außenwände wurden energetisch bislang lediglich an den Giebelwänden verbessert. Die Wohnungsfenster im SE-Nr. 26 sind von 1980f und wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß.
- Die Haupteingangstüren (ca. von 1966) weisen wenige bis übliche Gebrauchsspuren auf, aber entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch bedingt heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus sind einige Risse, Anstrichschäden sowie einfachverglaste Fenster vorhanden; die Oberflächengestaltung und Wohnungseingangstüren sind älter.
- Die Raumboflächen und Innentüren im Bewertungsobjekt weisen im einsehbaren Wohnzimmer übliche/geringe Gebrauchsspuren auf. Die Oberflächengestaltung/Wand-/Bodenbeläge sind etwas älter, aber noch lagegerecht/marktgängig. Sonstige Ausbauten, Innentüren sowie Sanitär- und Küchenräume waren nicht einsehbar. Es wird ein üblicher bzw. ein Zustand analog zu den einsehbaren Bereichen unterstellt.



Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-/Steig-/Fallleitungen (Ab-/Wasser, Heizung, Strom), Hauptanschlüsse für Wasser/Strom und Unterverteilungen vermutlich i.W. aus dem Ursprungsbaujahr. Die Klingelanlage wurde vor längerer Zeit/vermutlich um 1980 erneuert; im Jahr 2009 ein Heizungsbrenner. Im SE-Nr. 26 waren mit Ausnahmen von Thermostatventilen an den (nicht einsehbaren) Heizkörpern keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. Laut Hausverwaltung seien im Ursprungsbaujahr Bleileitungen verbaut worden, die im Bad von SE-Nr. 26 noch existieren sollen (> Austauschpflicht bis 12.2026). Größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Sonstiges Kellergeschoss: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf; eine Deckendämmung existiert nicht. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.

Dachboden: Der Ausbau war nicht einsehbar. Vermutlich stammt er aus neueren Zeiten (s.o.) und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf.

Außenanlagen: Die Gartenbereiche und Garagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

WEG/Beschlüsse Die Hausverwaltung hat Protokolle von Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt. Danach wurde 2023 die Erneuerung von Gegensprechanlagen, die Montage von Fahrradbügeln, die Sanierung von 4 Balkonen im Harderweg sowie von Fall-/Strangleitungen (bei künftigen Küchen-/Badsanierungen) thematisiert. Größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Wertminderung Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Wertabschlag entsprechend seiner (tatsächlichen) Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung und der Objektart; es ist zudem zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand unterliegt einem Marktfaktor. Dagegen erfordern baualterstypische Gebrauchsspuren



keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen durchschnittlich bis recht gut gepflegten Eindruck; es wird unterstellt, dass Investitionen durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Dies betrifft v.a. energetische Verbesserungen der Gebäudehülle und den Austausch der Heizungsanlagen/Brenner sowie von Steig-/Strangleitungen. Sonstiger, größerer Reparaturbedarf z.B. an Grundleitungen ist der Hausverwaltung aktuell nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem teilweise unbekanntem Instandhaltungszustand. Für nicht einsehbare Bereiche, Innenausbauten und Installationen erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3; es ist nicht sicher, dass die Bauteile dem unterstellten (üblichen) Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard entsprechen (s.o.).

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad der Fenster im SE-Nr. 26 unterdurchschnittlich. Hier sind Maßnahmen zeitnah absehbar.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme		Einfluss-/Marktfaktor			Einheit	Ansatz	
• Fenster (4 Stk.; disponibel)					0,51	5.000 €	2.550 €
Summe						=	2.550 €
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,51	
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13	
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05	
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19	
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04	
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11	
Wertminderung, gerundet (= 35,- €/qm)							-2.500,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthält Grundrisse mit recht detaillierten Maßketten, aber keine Berechnungen/Aufstellungen zur Wohn-/Nutzfläche. Die Teilungserklärung beziffert die Wohnfläche mit 69,05qm. Die Eigentümerin hat keine Angaben zur Wohn-/Mietfläche gemacht.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin nicht möglich. Relevante Abweichungen des Baubestands wurden mir nicht bekannt; es bestehen jedoch Unsicherheiten über die tatsächlichen Flächenaufteilung/Grundrisstruktur. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

• Die Terrasse wird im überdeckten Bereich aufgrund ihrer Größe, Einsehbarkeit und Sonnenausrichtung zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		1.626 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		5.781 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		9.033 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,70

• Wohnfläche (inkl. Terrasse zu 25%, rd.)	85,0%	71,2 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	15,0%	12,6 qm
Summe	100,0%	83,8 qm
Nutzfläche, sonstiges (-)		0,0 qm

Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **71,2 qm**



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Die Kostenstruktur von Wohnungs-/Teileigentumen unterliegt u.a. den Maßgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Von der Hausverwaltung lagen der aktuelle Wirtschaftsplan (WP) und die Einzel-/Wohngeldabrechnung (EA) vor:

Gesamtkosten Laut Abrechnung für den Zeitraum 01.07.2022-30.06.2023 betragen die Gesamtkosten für das Bewertungsobjekt rd. 4.021,- €. Diese umfassen z.B. Betriebskosten, Gemeinschaftserträge, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und sonstige Verwaltungs-/Kosten; hinzu kommen übliche Individual-/Verbrauchskosten (> Strom, Grundsteuer etc.). Ebenfalls enthalten ist der anteilige Erbbauzins (560,70 €/Jahr). Die Kosten werden i.W. nach Miteigentumsanteilen verteilt (aufgrund der Untergemeinschaft mit dem Gebäudeabschnitt „Harderweg 68“ hier mit 154/10.982); Heiz-/Warmwasserkosten werden individuell abgerechnet. Auf dieser Basis betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 2.512,- € (ohne Individualkosten). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objektypischer Werte.

Rücklage Die Instandhaltungsrücklage lag zum 30.06.2023 für die Abrechnungseinheit „JSW90-98/H70-76“ laut Verwaltung bei rd. 220.409,- €; anteilig für das Bewertungsobjekt bei rd. 3.106,- € (nach MEA). Als anteilige Rücklage sollte etwa die 3-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung (= 2.948,- € = 13,80 €/qmWF x 71,2qmWF x 3) vorhanden sein. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll 35.000,- €/Jahr (laut WP) betragen; für das SE-Nr. 26 resultieren rd. 493,- € (= 0,58 €/qmWF/Mo bzw. 6,92 €/qm/Jahr). Dies liegt im unteren Bereich baujahres-/objektypischer qm-Werte.

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan wird mit Einzelkosten von rd. 4.550,- €/Jahr und einem Wohngeld von 379,00 €/Monat kalkuliert. Beschlossene/fällige Sonderumlagen wurden nicht bekannt; von der WEG-Verwaltung wurde keine Aufstellung über etwaige Zahlungsrückstände in der Gemeinschaft übermittelt.

		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	71,2 qm	5,32	379,0	4.548,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)		4,71	335,1	4.020,9
* Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		4,13	294,0	3.527,6
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		2,94	209,3	2.511,7
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		1,63	115,9	1.391,3
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,58	41,1	493,2
Erhaltungsrücklage (nach MEA; Stand 30.06.2023)	154,00 /	10.000	3.394	220.409

Einfluss Kostenstruktur

0,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1966 mit 8 Einheiten im betreffenden Hauseingang, 4 Wohngeschossen, Satteldach und Vollkeller. Die Wohnung umfasst rd. 71qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Terrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung (Haus-Nr. 98) erfolgt über ein Treppenhaus ohne Aufzug. Der Grundriss (SE 26) ist über einen zentralen Innenflur organisiert; es existieren mit Ausnahme des mit dem Wohnzimmer verbundenen (Kinder-)Zimmers keine Durchgangs-/„gefangene“ Zimmer. Der Hauptwohnraum ist nach Süden ausgerichtet; hieran schließt eine Terrasse an. Die Küche ist zur Eingangs-/Nordseite orientiert; das Bad ist innenliegend. Abstellflächen existieren im Keller (ohne Außenzugang).

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine Etagenwohnung belegen in einer Wohnzeile bzw. einer größeren Wohnanlage mit baujahrestypischen, einfachen Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß und weist einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine teilweise unbekannte/mittlere Ausstattung, eine durchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen; der räumliche Gesamteindruck ist konventionell. Aus typologischer Sicht sind normal bis gut bemessene Wohn-/Schlafbereiche (rd. 13-20qm), guter Bewegungsraum im Bad (rd. 7qm) sowie übliche Fensteranteile vorhanden. Die Aussichten sind von Nachbarbebauung/Vegetation geprägt. Es existiert eine recht gut erreichbare Terrasse mit normalem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit). Die strukturelle Konzeption ist insgesamt gut marktgängig:

- Konventionelle Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Übliche bis gute Raumproportionen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bad ohne Fenster)
- Raumhöhen: unbekannt (baujahrestypisch ca. 2,55m)

Folgenutzung Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohnzwecke zur Eigennutzung oder Vermietung unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist älter, aber passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1966 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 22 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 58 Jahren Baulalter).

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2015	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2015, anteilig	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	-	0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					5,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35 Jahre



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäudedefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, zur 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 wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt kein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



Vorbemerkung zur Erbbaurechtsbewertung

Ein Erbbaurecht umfasst das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§1 ErbbauRG). Verbindliche Vorgaben zur Bewertung von Erbbaurechten existieren nicht; verbreitete Anwendung finden die in §§ 49-52 ImmoWertV 2021 dargestellten Verfahrensvarianten:

Vergleichswertverfahren Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke sind in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Die Vergleichsobjekte/-grundstücke sind so zu wählen, dass sie in der Grundstücksart, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinssatzes, dem Bodenwertniveau, der Restlaufzeit und der Wertsicherungsklauseln i.W. übereinstimmen.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, kann die Anwendung des indirekten Vergleichswertverfahrens anhand von Gebädefaktoren erfolgen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Der Einfluss des Erbbaurechts wird durch einen sog. objektspezifischen Erbbaurechtskoeffizienten, abgeleitet aus dem Verhältnis von Kaufpreisen für Erbbaurechte zu denen für vergleichbare Objekte im Volleigentum, berücksichtigt.

Finanzmathematische Methode Stehen nicht genügend geeignete, nach o.g. Kriterien definierte Vergleichspreise bzw. Koeffizienten zur Verfügung, kann die Finanzmathematische Methode (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV) angewandt werden. Diesem Bewertungsmodell liegt der Ansatz zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwert- und aus einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Würdigung der Marktlage und des Erbbaurechtsvertrags kommt ein sog. Erbbaurechtsfaktor zur Anwendung.

Erbbauberechtigte sind zwar nicht Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das - i.d.R. langfristig gesicherte - Nutzungsrecht an dem Grundstück für sie einen Wert, den sog. „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“. Sofern keine vertraglichen Beschränkungen bestehen, bezieht sich der Wert des Nutzungsrechts auf das Gesamtgrundstück. Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts ist i.d.R. ein Erbbauzins zu zahlen. Ist eine Entschädigung vereinbart, ergibt sich ein (finanzmathematischer) Bodenwertanteil, wenn der im Erbbauvertrag vereinbarte oder durch Anpassungsklausel gesetzlich zulässige Erbbauzins geringer ist, als die angemessene Verzinsung des (fiktiv unbebauten, vom Erbbaurecht unbelasteten) Bodenwerts. Je größer die Zinsdifferenz, desto größer ist der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Vorteil.

Da Erbbauzinsen nicht Inhalt des Erbbaurechts sind, sondern eine schuldrechtliche Belastung des Rechts, ist ein Erbbaurecht zunächst erbbauzinsfrei. Ist der Erbbauzins dinglich gesichert, handelt es sich um eine Reallast. Zu beachten ist, dass rein schuldrechtliche Vereinbarungen nicht automatisch für Erwerber gelten und Reallasten in Zwangsversteigerungsverfahren u.U. untergehen. Bei einem erbbauzinsfreien Erbbaurecht entspricht der Bodenwertanteil dem über die Laufzeit und dem anhand des marktüblichen Erbbauzinses kapitalisierten Nutzungswert des Grundstücks.

Bei der „Ermittlung des Gebäudewerts“ des bebauten Erbbaurechts sind die in §8 ImmoWertV genannten Verfahren anzuwenden. Dabei werden im Einzelfall der Gebäudesachwert und/oder der Gebäudeertragswert ermittelt. Dieser bildet sich aus den kapitalisierten Reinerträgen unter Abzug der kapitalisierten Bodenwertverzinsung auf Basis des *unbelasteten* Bodenwerts.



Die baulichen und sonstigen Anlagen stehen grundsätzlich im Alleineigentum des Erbbauberechtigten. Ihr Wert ist daher voll dem Erbbaurechtsnehmer zuzurechnen. Eine Ausnahme hiervon besteht, wenn die Restnutzungsdauer der Gebäude (wesentlich) länger ist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts und die baulichen Anlagen bei Vertragsablauf nicht in voller Höhe vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen sind. In diesem Fall ist der Entschädigungsverlust für diesen Gebäudewertanteil auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen, um den Ausgleich der künftigen Minderentschädigung am Ende der Laufzeit des Erbbaurechts zu ermitteln.

Verfahrenswahl zur Erbbaurechtsbewertung

Bei (Wohnungs-)Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken handelt es sich um einen Teilmarkt mit nur wenigen Fallzahlen. Direkt verwendbare, regionale Vergleichspreise/-objekte liegen im Bewertungsfall nicht in erforderlichem Umfang vor.

Ersatzweise erfolgt eine Wertermittlung anhand von Gebädefaktoren je qm-Wohnfläche (sog. indirektes Vergleichswertverfahren nach § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Hierzu hat der Gutachterausschuss Hamburg einen Umrechnungskoeffizienten zum Verhältnis des Verkehrswerts von Wohnungserbbaurechten zu Wohnungseigentum im Volleigentum abgeleitet [L4].

Im Bewertungsfall eines Wohnungserbbaurechts liegt vom Gutachterausschuss Hamburg kein Erbbaurechtsfaktor vor, um eine Wertermittlung i.S.d. Finanzmathematischen Methode (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV) durchzuführen. Der ideelle Nutzungswert des Erbbaurechts am Grundstück wird hier nachrichtlich und zur Ableitung der Marktanpassung ermittelt.

In Fachkreisen, Bankwirtschaft und in der Praxis bundesweit tätiger Immobiliengesellschaften hat sich das sog. „Münchner Modell“ zur Bewertung von Erbbaurechten seit längerem etabliert. In diesem Verfahren wird vom Wert eines lastenfreien Volleigentums ausgegangen. Nachfolgend sind Abschläge, die sich aus Verhältnissen des Erbbaurechts/-vertrags gegenüber klassischem Volleigentum ergeben, in Ansatz zu bringen. Obgleich es sich nicht um ein normiertes Bewertungsverfahren handelt, ist es für eine marktnahe Plausibilisierung gut geeignet.

Zusammenfassend wird – um einen Vergleich mit o.g. indirekten Vergleichswertverfahren bzw. einer breiteren Datenbasis zu gewährleisten – der Wertermittlung zunächst unterstellt, dass es sich um ein Wohnungseigentum im Volleigentum handelt. Im Bewertungsfall bieten sich hierzu das Vergleichs-, das Ertrags- und das Marktwertverfahren an.

Im Anschluss daran, wird anhand des vorläufigen Verkehrswerts aus diesen Verfahren bzw. unter Berücksichtigung der Marktlage und der Vertragsbestandteile (> Erbbauzins, Restlaufzeit, Heimfall, Entschädigung etc.) der Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts ermittelt.



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 beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaut/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

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 wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Jochim-Sahling-Weg 98
• BRW-Nr.	012 19 340

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 637,91 €/qm

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Harderweg 30
• BRW-Nr.	012 49 546

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 637,91 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz (Mehrfamilienhausgrundstücke 3298 / 3299)

Die o.g. Ausgangswerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der MFH-Richtwert „012 90 340“ wie folgt entwickelt: 01.2023: 860,- €/qm; 01.2022: 998,- €/qm; 12.2020: 777,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (9.351qm; Flurstück 3087 = 999qm / 3298 = 2.494qm / 3299 = 5.858qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 154/10.000, wonach rd. 144,0qm resultieren; dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.

Da Preise von Mehrfamilien-/Geschäftshausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung abhängen, sind o.g. Ausgangsrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich für die ermittelte WGFZ von FLS 3298 (= 0,87 = 2.169qmGF : 2.494qm Grundstück) zunächst 1.021,58 €/qm bzw. 765,93 €/qm für FLS 3299 (= 0,62 = 3.612qmGF : 5.858qm Grundstück). Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die Bodenrichtwertzonen umfassen längere Straßenabschnitte mit tw. heterogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen.

- Vom Gutachterausschuss wird für die o.g. Richtwerte trotz unterschiedlicher Lagemerkmale eine identische Höhe angegeben. Ich halte für den Richtwert Nr. „012 49 546“ (Harderweg) aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und zur B431 eine Anpassung von -10% für sachgerecht.

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.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine nutzungstypologische Alternative zu einer Mehrfamilienhauszeile besteht gemäß B-Plan nicht. Ob ist ein Dachausbau zulässig bzw. technisch/strukturell/wirtschaftlich umsetzbar wäre und die erforderliche Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsausgeber) erteilt wird, ist – v.a. im Hinblick auf die vor wenigen Jahren durchgeführte Dachsanierung und die Laufzeit des Erbbaurechts – nicht sicher. Letztlich wird hier die o.g. Ausnutzung unterstellt.

WGFZ 0,87 (Flurstück 3298; 2.494qm; 1.021,58 €/qm x 0,90)	919,42 €/qm
WGFZ 0,62 (Flurstück 3299; 5.858qm)	765,93 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz (Stellplatzgrundstück 3087)

Das Flurstück 3087 ist laut B-Plan für „Stellplätze mit Einfahrten“ (> Osdorf 1 vom 26.06.1964) ausgewiesen. Da keine Richtwerte für Stellplatzflächen/-grundstücke veröffentlicht werden, ist hier eine differenzierte Ableitung erforderlich.

Grundsätzlich sind Bodenwerte nutzungsabhängig; Stellplatzgrundstücke entsprechen nicht den Wertverhältnissen von z.B. Wohnbauland, bieten aber einen höheren Vorteil als reine Verkehrsflächen. Laut Gutachterausschuss kann für stellplatzbezogene „Nicht-Bauland-Nutzungen“ wie z.B. Campingplätze der 4-fache Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen (umgerechnet auf 10.000qm) näherungsweise angesetzt werden; mithin 22,00 €/qm (= 5,50 €/qm x 4). Dies entspricht jedoch nicht exakt der Nutzbarkeit des Flurstücks 3087.

Garagengrundstücke empfiehlt der Gutachterausschuss wie die Nutzung zu behandeln, die der Garage zugeordnet ist. Dies wäre hier Wohnbauland mit Mehrfamilienhausbebauung. Bezogen auf o.g. Richtwerte (012 19 340 / 012 19 546), die wertrelevante Geschossflächenzahl (= 0,69 = (0,62 x 2.491qm Grundstück + 0,87 x 5.858qm Grundstückstück) : 8.349qm) resultiert ein Ausgangswert von 838,85 €/qm. Aufgrund der Objektverhältnisse ist dieser Wert m.A.n. deutlich zu hoch.

Im Hinblick auf den Nutzwert des Grundstücks halte ich hier einen Ansatz von rd. 303,65 €/qm für marktgerecht (= 303.350,- € : 999qm; bei 20 Pkw-Stellplätzen x 40,- € Miete/STPL x 12 Monate x 31,599 Barwertfaktor bei 3,00% Kapitalisierungszinssatz und ewiger Laufzeit).

Dies entspricht einem Anteil von 36,20% des Richtwerts für Wohnnutzungen. Im Hinblick auf Wertansätze für Straßenverkehrsflächen laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (maximal 20% des Wohnbaulandwerts eines in gleicher Lage belegenen, unbebauten Grundstücks) wird der o.g. Anteil für plausibel gehalten. Eine wirtschaftliche Alternative der Grundstücksnutzung z.B. zu Wohn-/Gewerbebezwecken oder eine Arrondierung sind perspektivisch nicht zu erwarten.

Stellplatzgrundstück	303,65 €/qm
-----------------------------	--------------------

Zusammenfassend werden zur Bodenwertermittlung die nutzungsspezifischen Bodenwerte des Gesamt-/Erbbaurechtsgrundstücks (9.351qm; Flurstück 3087 = 999qm / 3298 = 2.491qm / 3299 = 5.858qm) wie folgt angesetzt:

• Flurstück 3087 (Stellplatzgrundstück; 303,65 €/qm x 999qm)	303.346,00 €
• Flurstück 3098 (MFH-Grundstück bei WGFZ= 0,87; 919,42 €/qm x 2.494qm)	2.293.033,50 €
• Flurstück 3099 (MFH-Grundstück bei WGFZ= 0,62; 765,93 €/qm x 5.858qm)	4.486.817,90 €
Summe	7.083.197,40 €

Bodenwertansatz (Gesamtgrundstück; 7.083.187,40 € : 9.351qm)	757,48 €/qm
---	--------------------



Erzielbarer und angemessener Erbbauzinssatz / Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und dinglich gesicherte oder der zum Wertermittlungstichtag gesetzlich zulässige Erbbauzinsanspruch. Im Bewertungsfall ist ein ursprünglicher Erbbauzins von 234,54 DM/Jahr (= 119,92 €) dinglich gesichert. Durch Anpassungen, zuletzt im Jahr 2021, hat sich der Erbbauzins Nr. 26 auf 560,70 €/Jahr (laut WEG-Verwaltung) erhöht.

Der angemessene Verzinsungsbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des unbelasteten Bodenwerts mit dem Zinssatz, der im Fall eines neu abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrags zu zahlen wäre. Liegen keine regionalen Erbbauzinssätze vor, findet der Liegenschaftszinssatz Anwendung. Maßgeblich für den Erbbauzinssatz ist die vertraglich zulässige Grundstücksnutzung.

Laut Immobilienmarktbericht [L4] setzt die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Errichtung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken in der Zeit von 2022 bis 2025 als laufenden Erbbauzins 1,30% des Bodenwerts an (bei 75 Jahren Laufzeit; 2022: 1,50%, 2019: 2,00%). Bei gewerblichen Zwecken mit 60 Jahren Laufzeit liegt der Zinssatz bei 1,6% (2022: 1,8%).

Von privaten Grundstückseigentümern sind Erbbaurechte gegen Zinssätze zwischen 1,73-3,12%; i.M. 2,31% ausgegeben worden (Stand 2022, 90-100 Jahre Laufzeit). Für Mehrfamilienhäuser liegt der Zinssatz zwischen 1,41-2,78%; i.M. bei 2,23% und 40-75 Jahre Laufzeit.

Meist gelten niedrigere Erbbauzinssätze für (individuelle) Wohnzwecke, bei kurzen Vertragslaufzeiten und in sehr guten Lagen (aufgrund des höheren Grundstückswerts). Festzustellen ist auch, dass bei städtischen Erbbaurechtsausgebern ein (niedriger) Zinssatz als politisches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung genutzt wird; private Grundstückseigentümer verfolgen i.d.R. dagegen eher wirtschaftliche Interessen. Die o.g. Zinssätze stammen aus einer Phase (sehr) niedriger Kreditzinsen; das Zinsniveau ist aktuell deutlich höher. Hier wird angesetzt:

Angemessener Erbbauzinssatz	2,50 %
Erzielbarer/tatsächlicher Erbbauzins	560,70 €/Jahr

Hinweis Wie beschrieben (> Seite 26), erfolgt die Bewertung zunächst unter der Fiktion, dass es sich um ein unbelastetes Volleigentum handelt und der ungeminderte Bodenwertanteil anzusetzen ist. Besonderheiten durch das Erbbaurecht werden separat berücksichtigt.

Dabei bietet die Differenz zwischen dem (fiktiv) unbelasteten und dem finanzmathematischen Bodenwertanteil des Erbbaurechts eine gute Orientierung bzw. einen Ausgangswert für die Höhe der Wertminderung/Marktanpassung des Erbbaurechts gegenüber einem Volleigentum.



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **637,91 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,5
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	144,0
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,0

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€/qm)	=	757,48
Ausgangswert (€/qm)	=	637,91
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	757,48
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€/qm)	=	0,0
Ausgangswert (€/qm)	=	0,0
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,0
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,00

III. Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€)	=	49.224,90
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	144,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	757,5
Unbelasteter Grundstücksanteil (€)	=	109.077,1
Regional üblicher Erbbauzinssatz (%)	x	2,50
EZ 1 - Angemessener Erbbauzins (€)	=	2.726,93
EZ 2 - Erzielbarer Erbbauzins (€)	=	560,70
Differenzbetrag EZ 1 - EZ 2 (€)	=	2.166,23
Barwertfaktor bei RLZ Erbbaurecht: 34,0 LSZ: 1,0250	x	22,724
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€)	=	0
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,0

Bodenwert/-anteil (unbelastet, ohne Erbbaurecht)	=	109.077 €
---	----------	------------------

Bodenwert/-anteil (finanzmathematische Methode)	=	49.225 €
--	----------	-----------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= 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.

Mietrecherche Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland/IVD und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietenspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mietenspiegeltabelle gibt neben dem arithmetischen Mittel auch die 2/3-Spanne der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung oder in Einzel-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und tatsächlich erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mietpreise von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar.



Mietansatz

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Wohnwertfaktoren ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1961-1967 / Feld „I3“)	66-91	6,11	8,03	6,93
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10	11,80

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffn. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	7,90	20,97	12,04	-16,2%	
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	14,03	-2,4%	14,03
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	10,00	19,40	16,20	12,7%	16,20
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	15,72	9,4%	15,72
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,07	19,58	14,62	1,7%	14,62
mcmakler (WHG, alle Größen)	10,98	16,03	13,44	-6,5%	13,44
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,43	21,18	14,58	1,4%	14,58
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			14,38		14,77
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,07	1,03
Unter-/Obergrenze				13,73	15,80
Mietspanne; €/qm					2,06

I - Einordnung typischer Merkmale	Gewicht	Ansatz	Wert
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	-1,00	-0,52
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	-0,50	-0,21
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	0,00	0,00
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge			-0,72

II - Besondere Merkmale	Zu-/Abschlag	Wert
(Zu- /Abschlag vom Arithmetisches Mittel)		
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Modernisierungsgrad, Sonder-/Balkonflächen	0,0%	0,00
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-5,0%	-0,74
Summe Zu-/Abschläge		-0,74
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		-1,46
Wohnmiete (wohntwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		13,30

Im Gutachten orientiert sich der Mietansatz an den Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage, der Objektgröße/-art, des Nutzwerts sowie der unterstellten Ausstattung/ Zustandsmerkmale/Investitionen, der Nebenflächen und in Anlehnung an das Zielbaumverfahren halte ich eine Miete im unteren Bereich der Recherchedaten für angemessen:

Mietansatz / Monat 950,- € (= 13,34 €/qm)



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. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie 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 sowie bei Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € (= 420,- € + 130,- € Sondereigentumsverwaltung) 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. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 228,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 13,80 €/qm angesetzt.

Bewirtschaftungskosten **1.761,- € / 15,4 %**



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 stellen den Marktfaktor dar, der Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei strukturellen Risiken und längerer Restnutzungsdauer.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für Etagenwohnungen liegen vom Gutachterausschuss Hamburg keine verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Ersatzweise wird hier eine Regressionsformel zum Zinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe herangezogen [L4]. Da sich für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnitts-/Normobjekt ergeben können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Mietnachfrage, Ertragssituation und Restnutzungsdauer positiv für das Risikoprofil; Entwicklungspotential und unterstellter Modernisierungsgrad werden neutral für die Renditeerwartung eingestuft. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,25%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe)		4,37
Lagefaktor	(= 1.250 €/qm BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	0,965
Altersfaktor	(= 66 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0)	x	1,000
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0)	x	1,000
Stadtteilfaktor	(= Osdorf (Modellvorgabe)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,969
LSZ MFH	(%)	x	4,08

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 4,08%	Zinsspanne	1,25
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Objekttyp (Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	-1,50	-0,47
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen)	15%	-1,50	-0,28
Modernisierungsrisiko (Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	0,00	0,00
Entwicklungsrisiko (Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00	0,00
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	-1,00	-0,19
Laufzeitrisiko (Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	-1,50	-0,47
Summe	100%		-1,41
LSZ-Näherungswert, %		=	2,68

Ausgehend vom o.g. Mehrfamilienhaus-Zinssatz (rd. 4,08%) ist das Ergebnis der Ableitung für den Bewertungsfall einer Etagen-/Erdgeschosswohnung m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt-/Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

Schäden/Überalterung Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-2.500,- €).

Werteinfluss	-2.500,- €
---------------------	-------------------



4.2.3 Ertragswertermittlung (fiktiv im Volleigentum)

I. Jahresrohertrag						=	11.400 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
SE26	100,0%	71,2 x	13,34 =	950,0			
STPL	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0			
	100,0%	71,2	13,34	950,0			

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-15,4 % =	-1.761
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,8 % = 550
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % = 228
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	8,6 % = 983
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % = 0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)		= 9.639
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)		= -2.727
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,50
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	109.077

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **6.913 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **159.991 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		6.913
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 35	x 23,145

IV. Ertragswert (vorläufig) = **269.068 €**

Gebäudeertragswert (€)		159.991
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	109.077
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-2.500 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-2.500

Ertragswert = **266.568 €**

Ertragswert, gerundet	=	267.000 €
------------------------------	---	------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.080 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L3]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte; Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0, ein Stadtteilstückfaktor, das Ursprungsbaujahr, die Geschosslage, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch Außenwohnflächen/Balkone, Kfz-Stellplätze, Miteigentumsanteile oder die Grundstücksausnutzung festgestellt.

Gebäudeverhältnisse Als gewogenes Ursprungsbaujahr wird hier 1966 analog zur Ableitung in Abschnitt 3.5 angesetzt. Zusätzlich ist ein Modernisierungsfaktor anzuwenden; dieser wird ermittelt anhand der Formel „ $(1,00 + 0,013 * (5,0 = \text{individuelle Modernisierungspunktzahl minus } 5,1 = \text{typische Modernisierungspunktzahl in der Baujahresklasse } 1960-69))$ “. Die Einordnung der Modernisierungselemente erfolgt gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21/ImmoWertA.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2024).

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den Nutzwert keine Anpassung (0,0% /> Abschnitt 3.4); im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen.



4.3.3. Vergleichswertermittlung (fiktiv im Volleigentum)

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) = 3.098,62 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 =	1.250 / 1.100) ^{0,5158}	x	1,07
(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x	66 Jahr/e		x	1,00
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt	= 0 x	1,09	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor	= 1960-69		x	0,99
(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	1,04	x	1,00
(wenn Aufzug vorhanden	= 0 x	1,05	x	1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF = 3.997,32 €

Basis-Gebäundefaktor (€ /qm WF)			x	3.098,62
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)			x	0,995
Modernisierungsfaktor			x	1,000
Stadtteilfaktor = Osdorf			x	1,020
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024			x	1,271

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 284.609 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€)			x	3.997,32
Objektgröße / qm WF			x	71,20

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -2.500 €

Werterhöhend (€)	0,0%	=	0
Wertmindernd (€)	-0,9%	=	-2.500
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert)	0,0%	=	0

Vergleichswert = 282.109 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	282.000 €
--	---	-----------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird 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“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Bodenwert Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Mietdaten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter sowie objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein jeweils gleiches Gewicht beigemessen. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert		267.000,- €
• Vergleichswert	+5,6 %	282.000,- €
• Bodenwert (unbelastet)		109.077,- €
<hr/>		
Verkehrswert (vorläufig)	3.862,- €/qm	275.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	3.896,- €/qm	277.500,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäundefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäundefaktor von 3.896,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von Eigentumswohnungen in Osdorf im Jahr 2023 i.M. 4.339,- €/qm (= 325.425,- € bei rd. 75qmWF); für „Eigentumswohnungen der Ursprungsbaujahre 1960-1979 in mittlerer Lage“ werden 3.894,- €/qm genannt (Spanne aus 227 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 2.222,- bis 6.844,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren recht gut mit Marktrecherchen. Danach liegen Preise in mittleren bis guten Lagen bzw. in Stadtteilen wie Osdorf, Iserbrook oder Bahrenfeld zwischen rd. 4.200,- bis 6.000,- €/qm (Stand 11.2023). Insgesamt bestätigen die Zahlen das Bewertungsergebnis als plausibel und im Hinblick auf die Lage-/Objektverhältnisse als angemessen.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel für Hamburg durchgeführt. Dabei werden bestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem Mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie zu durchschnittlichen Gebäude-/Grundstücksverhältnissen werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand eines empirischen Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times WF_{qm}^{-0,203}$) berücksichtigt. Analog zum Vergleichswertverfahren erfolgen Korrekturen für den Nutzwert, die Geschosslage (-2,0%) sowie zusätzlich aufgrund des etwas unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrads (-3,0%).
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -5,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -1.500,- € bzw. -0,54%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)		
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.900	-5,0 %	2.755 €
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.730	-5,0 %	3.544 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.900	-5,0 %	4.655 €
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.670	-5,0 %	7.287 €
II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=
	Note	Punkte	Gewicht	Summe
				3,14
				52,8 Pkt.
1 - Lage	3,09		55,0 %	29,4
Beliebtheit der Stadtteillage	3,00	5,0	30,0	16,7
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,50	4,0	10,0	4,4
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8
2 - Gebäudetyp	3,19		20,0 %	10,3
Bauart / Repräsentationswert	3,50	4,0	7,50	3,3
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,00	5,0	5,00	2,8
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4
3 - Ausstattung	3,19		25,0 %	13,1
Balkon / Terrasse	2,50	6,0	5,00	3,3
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4
Fenster	3,50	4,0	2,50	1,1
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0
III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=
				3.543,50 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		45 Pkt.	3.544 €	
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.	4.655 €	
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.		
III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+
				432,25 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.112 €	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.112 /	20,00 =	55,58 €	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	52,78 =	7,78 Pkt.	
IV. Sonstige Anpassungen				+
				-103,62 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			3.976 €	
Anpassung: Geschosslage		-2,0 % =	-79,52 €	
Anpassung: Baujahresklasse		0,0 % =	0,00 €	
Anpassung: Modernisierungsgrad		-3,0 % =	-119,27 €	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		0,0 % =	0,00 €	
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		1,0239 =	95,17 €	
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	71,20 qm =	5,38		
"Y 2" / WF Standard	80,00 qm =	5,25		

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) **3.872,13 €/qm**

Marktpreis / IVD	71,20 qmWF =	276.000 €
-------------------------	---------------------	------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 275.615,- € erreicht; d.h. die mit 3,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -1.885,- € bzw. -0,68%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite											=	3,75%			
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)											275.615 €				
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											7,50%	20.671 €			
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												296.286 €			
Einzelansätze											AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK
											0,0%	0,0%		11.400 €	15,4%
Änderungsraten/Jahr													1,00%	2,5%	3,0%
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK												109.077 €			187.209 €
Eigenkapital												30,0%			88.886 €
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)												3,40%			7.052 €
Tilgung (€ im 1. Jahr)												2,00%			4.148 €
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)												207.400 €			158.963 €
Laufzeit (Jahre) / Annuität												10,00			11.200 €
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
NKM	11.400	11.685	11.977	12.277	12.583	12.898	13.221	13.551	13.890	14.237					
BWK	-1.758	-1.811	-1.865	-1.921	-1.979	-2.038	-2.099	-2.162	-2.227	-2.294					
Reinertrag	9.642	9.874	10.112	10.356	10.605	10.860	11.122	11.389	11.663	11.943					
- Zinsen	7.052	6.911	6.765	6.614	6.458	6.297	6.130	5.958	5.780	5.595					
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Summe (CF)	2.591	2.964	3.347	3.742	4.147	4.563	4.991	5.431	5.883	6.348					
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
= (CF - S + A)	2.591	2.964	3.347	3.742	4.147	4.563	4.991	5.431	5.883	6.348					
- Tilgung	4.148	4.289	4.435	4.586	4.742	4.903	5.069	5.242	5.420	5.604					
Summe	-1.557	-1.325	-1.087	-844	-595	-339	-78	189	463	744					
Abzinsung	0,964	0,929	0,895	0,863	0,832	0,802	0,773	0,745	0,718	0,692					
Barwert T0	-1.501	-1.231	-974	-728	-495	-272	-60	141	333	515					
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					275.615	x	1,1046	=			304.450 €				
II-Exitkosten T10					304.450	x	3,57%	=			-10.869 €				
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)											-158.963 €				
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					134.619	x	0,692	=			93.159 €				
Investiertes Eigenkapital in T0											-88.886 €				
Summe der Barwerte (B) in T0											-4.273 €				
Nettobarwert (NPV)											0 €				



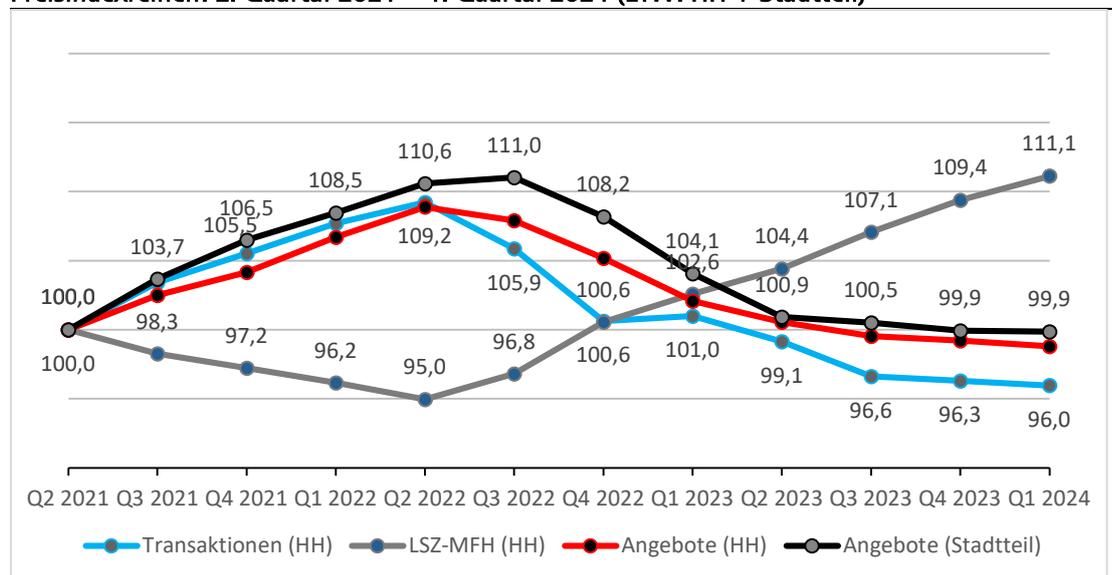
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 1. Quartal 2024 (ETW: HH + Stadtteil)



Erkennbar sind der Anstieg der MFH-Liegenschaftszinssätze im Zeitraum Q2/2022- Q1/2024 um +16,1% (Q1/23-Q1/24: +8,5%), ein deutlicher Preisrückgang i.M. um -13,2% (-3,9%) sowie die Differenz zwischen den Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q1/2024: -1,1%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine noch durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in normal gefragter Lage und verfügt strukturell über einen mittleren Nutzwert. Positiv ist die marktgängige Wohnfläche mit Terrasse; nachteilig sind der nach Süden heterogene Quartierscharakter mit Gewerbe und Verkehrslärm. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf das Risikoprofil, die Bodenpreisentwicklung (hier: -25,8%, 01.2023-01.2024) und das Wohnwertverfahren ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,5% marktgerecht; demnach resultiert ein Betrag von rd. 268.000,- € (= 277.500,- € x 0,975).



5.3.2 Berücksichtigung des Erbbaurechts

■ Erbbaurechtskoeffizient gemäß Gutachterausschuss (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde zunächst unterstellt, dass es sich im Bewertungsfall um ein Volleigentum handelt. Da Erbbaurechte aufgrund der befristeten Nutzungsdauer von Grundstück/Gebäuden bzw. der Verfügungsbeschränkungen im Geschäftsverkehr weniger nachgefragt sind, ist ein Marktanpassungsabschlag vom ermittelten, fiktiv unbelasteten Verfahrenswert erforderlich. In der Praxis ist der Abschlag umso höher, je kürzer die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist und je ungünstiger die Nutzungsbedingungen sind:

Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Umrechnungsfaktor „Erbbaurecht zum Wert des fiktiven Volleigentums“ veröffentlicht [L4]. Dieser Faktor basiert auf der Auswertung von 228 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten in den Jahren 2009–2023 mit Erbbaurechtsrestlaufzeiten zwischen 12–84 Jahren (i.M. 49 Jahre) und Erbbauzinsen zwischen 0,02–9,99 €/qm (4,46 €/qm). Danach beträgt der Umrechnungskoeffizient i.M. 0,89 (-11,0%) bzw. 0,25 bei kurzer Restlaufzeit und 1,46. Für den Bewertungsfall gilt:

- **Erbbauvertrag** Der Erbbaurechtsvertrag ist bis 31.10.2058 befristet und läuft noch rd. 34 Jahre. Dies ist im Hinblick auf die Nutzungsperspektive eine recht kurze Dauer und liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts der o.g. Datenbasis. In der Praxis gelten Erbbaurechte mit kurzen Restlaufzeiten (< 30 Jahre) als schwer re-/finanzierbar bzw. veräußerbar. Eine Beleihung befristeter Rechte ist nur zulässig, wenn die planmäßige Tilgung der Grundschuld oder Hypothek spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Rechts endet. Positiv dagegen ist die unterdurchschnittliche Höhe des derzeitigen Erbbauzinses von 3,89 €/qm (> Seite 11).

- **Gebäudeanteil** Endet das Erbbaurecht, haben Erbbaurechtsausgeber für die baulichen Anlagen eine Entschädigung an Berechtigte in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts zu zahlen. Dies ist eine übliche Quote. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts i.W. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude entspricht, sind diese nach Ablauf des Vertrags (ohne Modernisierung, die nur bei angemessener Nutzungsperspektive bzw. Verlängerung des Erbbaurechts durchgeführt würden) als überaltert anzusehen. Eine Entschädigungsdifferenz besteht somit nicht.

- **Sonstige Beschränkungen** Der Erbbaurechtsvertrag enthält Zustimmungsvorbehalte zum Schutz von Grundstückseigentümern vor „unlauterem“ Umgang mit dem Erbbaurecht. Die hier vorliegenden Vereinbarungen wie Verfügungs-/Bebauungsbeschränkungen und Genehmigungspflicht bei Veräußerung beeinträchtigen die Bewirtschaftung/Handelbarkeit des Erbbaurechts und begründen eine Wertminderung (> i.d.R. 3,0–10,0% vom Volleigentum).

Zusammenfassend ist die recht kurze/unterdurchschnittliche Restlaufzeit für Eigennutzungszwecke ungünstig; ich halte einen Abschlag von -20% für marktgerecht.

Verkehrswert des Erbbaurechts (Volleigentum: 268.000,- € x 0,80, rd.) **214.400,- €**



Erbaurecht nach „Münchner Modell“

Zur Plausibilisierung der o.g. Ermittlung wird im Bewertungsfall das sog. „Münchner Modell“ herangezogen. Ausgehend vom (vorläufigen) Verkehrswert des fiktiv nicht mit einem Erbaurecht belasteten Objekts werden hier Abschläge wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Verkehrswert (fiktiv in Volleigentum)		268.000,- €
I. Abschlag: Restlaufzeit (Wegfall des Bodennutzungsrechts)		
Unbelasteter Grundstücksanteil	=	109.077 €
Abzinsungsfaktor (bei RLZ: 34 Jahre / LSZ: 2,50%)	x	0,431905
II. Abschlag: Entschädigungsklausel (bei Heimfall/Ablauf)		0,- €
Kein Entschädigungsverlust	=	0,00 €
III. Abschlag: Verfügungsbeschränkungen		0,- €
Keine besonderen Vorbehalte	=	0,00 €
IV. Abschlag: Barwert der Erbbauzinszahlungen (> Seite 48)		-12.932,- €
Erzielbarer Erbbauzinssatz	=	560,70 €
Barwertfaktor (bei RLZ: 34 Jahre und EZ: 2,50%)	x	22,724
Korrekturfaktor halbjährlich, vorschüssige Zahlung	x	1,015
V. Marktwert des Erbaurechts		207.957,- €
Marktwert des Erbaurechts „Münchner Modell“, gerundet		208.000,- €

Den vorstehenden Ableitungen zufolge liegt der Verkehrswert (inkl. Erbbauzinsreallast) in einer Spanne zwischen 208.000,- € und 214.400,- €. Wird der Verkehrswert des Erbaurechts als Mittelwert aus diesen Ergebnissen angesetzt, resultiert rd. 211.000,- €.

Gegenüber dem vorläufigen Verkehrswert im Volleigentum entspricht dies einer Differenz von -57.000,- € bzw. annähernd dem Unterschiedsbetrag zwischen unbelastetem und finanzmathematischem Bodenwertanteil (= 59.852,- € = 109.077,- € - 49.225,- €; > Seite 32).

Anhand dieses finanzmathematischen Bodenwertanteils zuzüglich des Gebäudewertanteils von 159.991,- € (> Seite 38) resultiert ein Wert von rd. 210.000,- €. Letztlich halte ich eine Marktanpassung vom fiktiven Volleigentum in Höhe von -58.000,- € für marktgerecht:

Marktanpassung Erbaurecht, gerundet	-58.000,- € (-21,6%)
Wert des Erbaurechts (Volleigentum 268.000,- € - 58.000,- € Marktanpassung)	210.000,- €



5.3.3 – Berücksichtigung von Grundbucheintragungen in Abteilung II

■ Erbbauzinsreallast (Nr. 1/1)

Der Werteinfluss der Reallast ist durch Kapitalisierung des dinglich gesicherten Erbbauzinses über die Restlaufzeit des Erbbaurechts auf Basis des angemessenen Erbbau-/Liegenschaftszinssatzes und unter Würdigung der Erhöhungsmöglichkeiten im Erbbaurechtsvertrag zu ermitteln.

Laut o.g. Erbbaurechtsverträgen wurde der Erbbauzins Nr. 1/1 ursprünglich mit 234,54 DM/Jahr (= 119,92 €) vereinbart und dinglich gesichert; er ist halbjährlich vorschüssig fällig. Eine Vormerkung über einen Erhöhungsanspruch ist im Grundbuch nicht eingetragen. Als Schwellenwert für eine Anpassung wurde im Vertrag eine Änderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 20% vereinbart; laut eines Erhöhungsschreibens ist der Turnus seit 1993 auf 4 Jahre festgesetzt (ohne Schwellenwert). Auskunftsgemäß beträgt der Erbbauzins aktuell 560,70 € jährlich; zuletzt wurde er zum März 2017 und März 2021 angepasst.

Anzumerken ist, dass Eigentümer einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses haben, auch wenn Verträge keine Anpassungsklauseln enthalten (soweit Erhöhungen nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind). Laut BGH-Urteil kann der Erbbauzins angehoben werden, wenn eine „schwerwiegende Äquivalenzstörung“ den Wegfall der Geschäftsgrundlage i.S. des § 242 BGB begründet. Diese liegt vor, wenn eine Anpassungsvereinbarung fehlt und der Verbraucherpreisindex seit Vertragsabschluss bzw. der letzten Anpassung um mehr als 150% gestiegen ist. Insbesondere bei lange nicht angepassten Erbbauzinsen erfolgt im Fall eines Verkaufs oft eine Überprüfung; die Prüfung der Zulässigkeit von Erhöhungsansprüchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und erfolgt hier nur nachrichtlich. Zum Wertermittlungstichtag wird der aktuell bei destatis.de verfügbare Indexstand angesetzt.

VPI (2020 =100) zum 03.2021	=	102,1 Punkte
VPI (2020 =100) zum 04.2024	=	119,2 Punkte
Steigerung $(119,2 / 102,1) \times 100 - 100$	=	16,7% < 20,0%

In dieser Wertermittlung wird der mitgeteilte, fällige Erbbauzins angesetzt; ob bzw. wann eine erneute Anpassung erfolgt, ist nicht vorhersehbar. Der Barwert der Reallast wird auf Basis des Zeitrentenbarwertfaktors bezogen auf eine halbjährlich vorschüssige Zahlungsweise, 34 Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts und 2,50% Kapitalisierungszinssatz wie folgt ermittelt:

Erbbauzins, aktuell fällig		560,70 €
Zeitrentenbarwertfaktor	x	22,724
Korrekturfaktor Zahlungsweise: halbjährlich, vorschüssig	x	1,015
Barwert		12.932,47 €

Barwert der Erbbauzinsreallast, gerundet 12.932,- €



5.3.4 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (210.000,- € inkl. Erbbauzinsreallast; > Seite 47) für marktgerecht.

Hiervon ist ein Risikoabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjekts bzw. der Unsicherheiten über den Zustand/Qualität des Innenausbaus abzuziehen. Im Hinblick auf die Anforderungen an Wohnimmobilien wird hier ein Abschlag von -10.000,- € angesetzt (= rd. 140,- €/qm x 71,2qmWF). Dies entspricht rd. -4,5% und ist m.A.n. angemessen. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über den baulichen Zustand gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen.

Für den Fall, dass die Erbbauzinsreallast in der Versteigerung untergeht, ist der Verkehrswert um den Barwert der Reallast zu erhöhen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Erbbaugrundbuch von Osdorf, Blatt 3513 eingetragenen Wohnungserbbaurechts/Sondereigentums Nr. 26, belegen „Jochim-Sahling-Weg 98 in 22549 Hamburg“ zum Wertermittlungstichtag 30.04.2024 gerundet auf:

200.000,- EURO (Verkehrswert, belastet/mit Erbbauzinsreallast)

212.900,- EURO (Verkehrswert, unbelastet/ohne Erbbauzinsreallast)

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 21.05.2024



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 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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 I.deen 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).



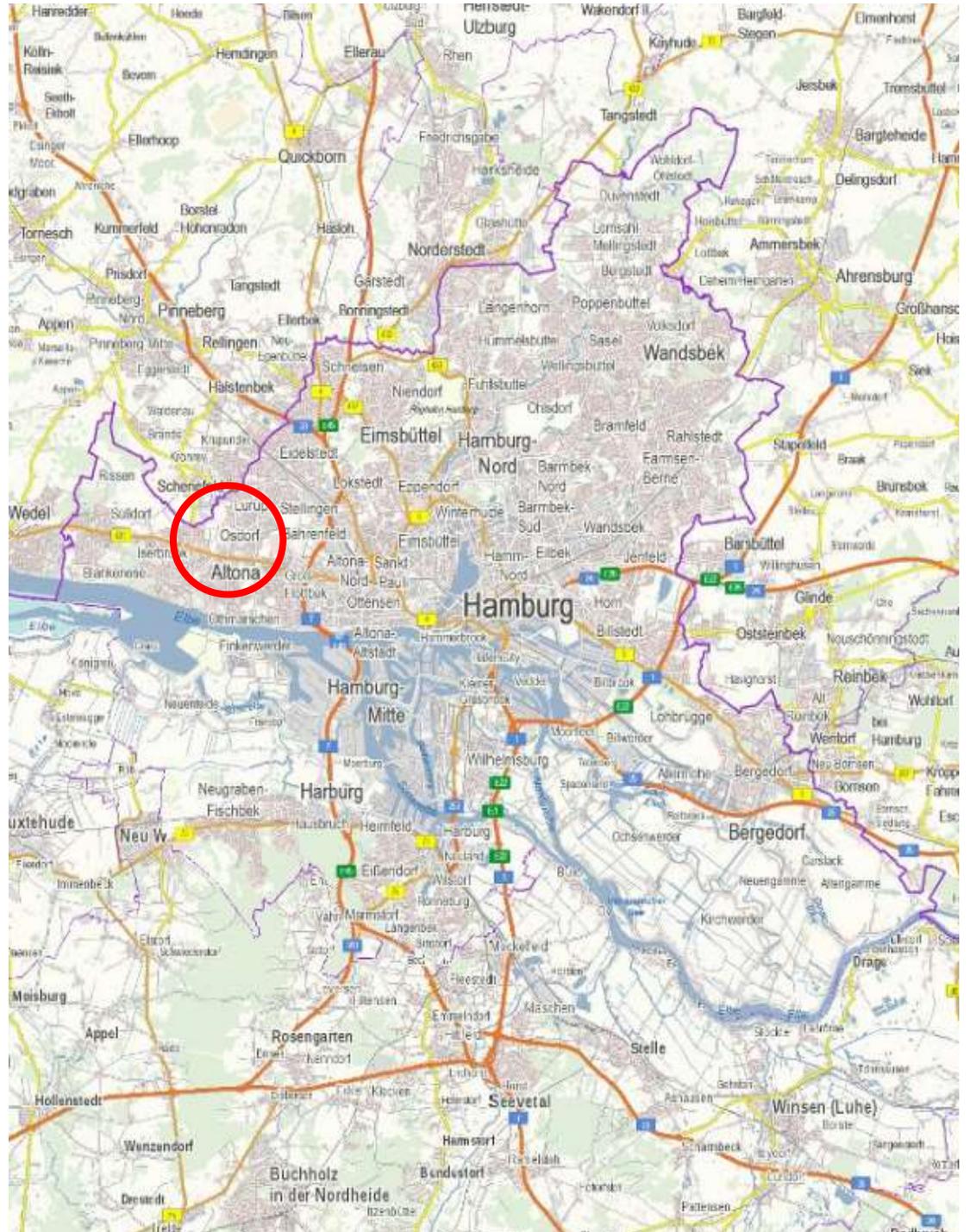
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 05
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 06
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 07
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 08
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 10

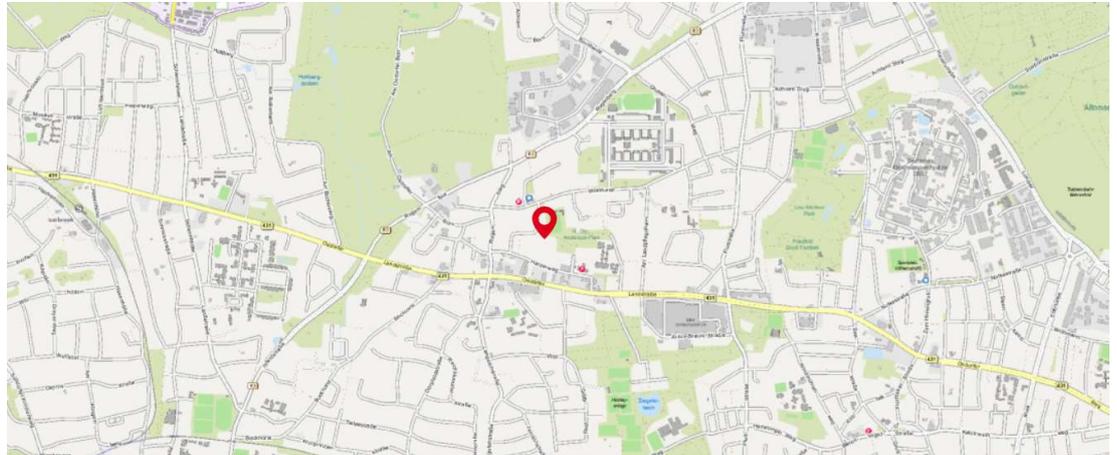
Gesamtseiten: 11





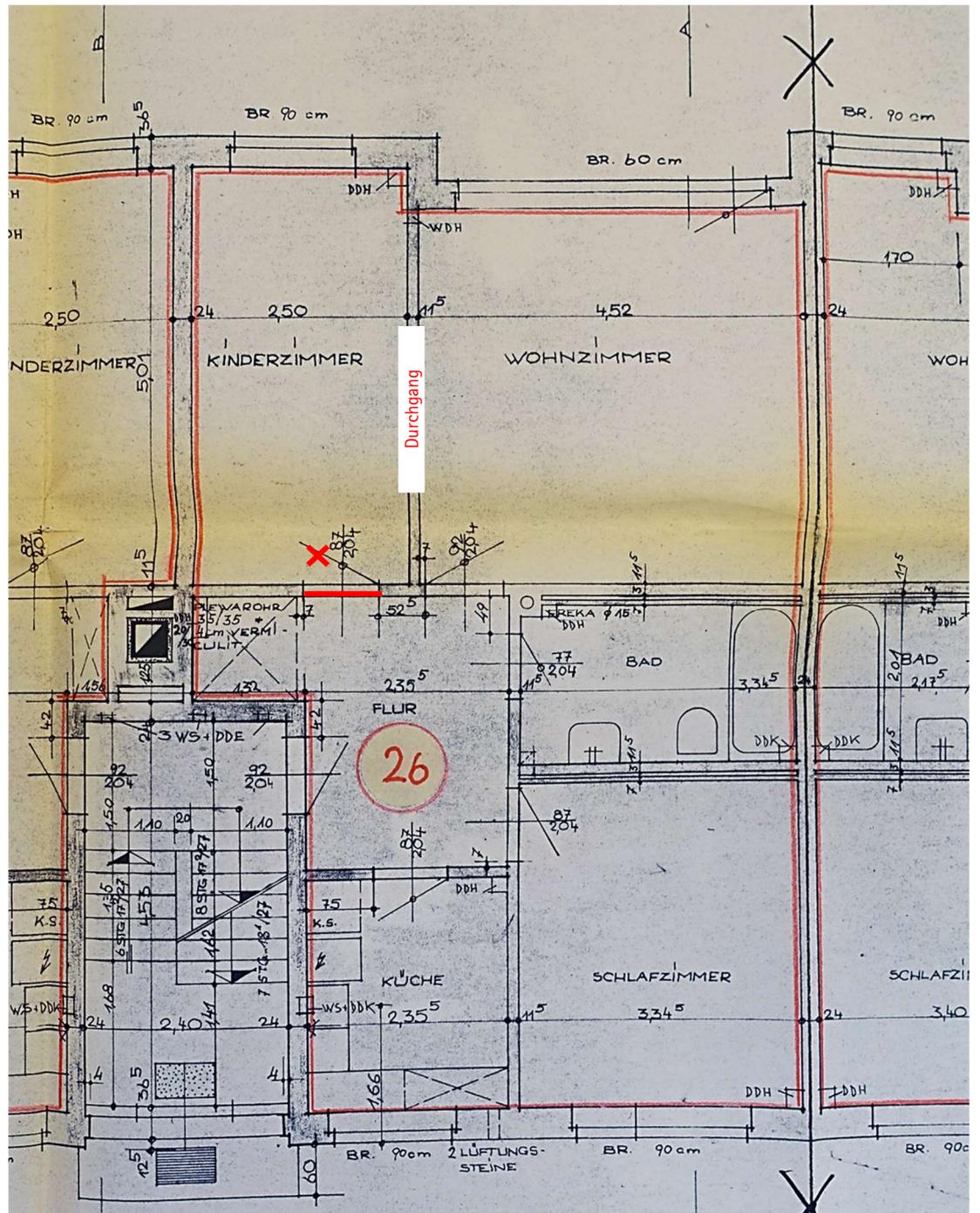
■ Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





Karten (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geportal-hamburg.de © FHH, LGV).



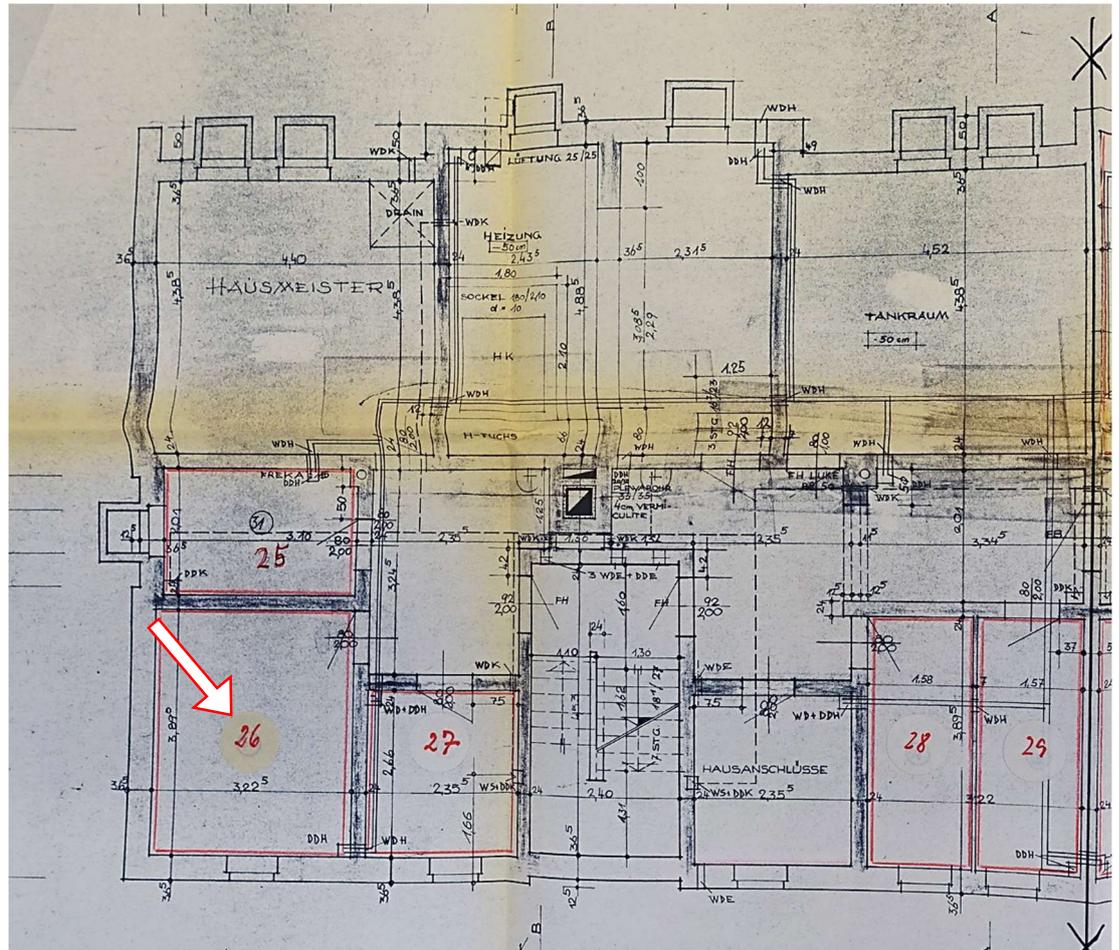


SE-Nr. 26 / EG / Stand 1965 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Kellergeschoss / Stand 1965 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

JSW 98 SE-Nr. 26		Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm				
Wohnen	ca. 4,52	x	4,51	+	2,50	x	5,01	= 32,91	x	1,00	=	32,9
SZ 1	ca. 3,36	x	4,02					= 13,49	x	1,00	=	13,5
Küche	ca. 2,36	x	2,79					= 6,56	x	1,00	=	6,6
Flur	ca. 2,36	x	3,25					= 7,64	x	1,00	=	7,6
Bad	ca. 3,35	x	2,01					= 6,72	x	1,00	=	6,7
AbstR	ca. 1,32	x	1,25					= 1,65	x	1,00	=	1,7
								(68,97)				(69,0)
Terrasse (überdeckt)	2,00	x	4,51					= 9,02	x	0,25	=	2,3
								(9,02)				(2,3)
								I - WF/NF laut Plausibilisierung			=	71,23
								II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:			=	69,05
								Abweichung: " I " differiert zu " II ":			=	3,16%

JSW90-98 H70-76		Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm				
		Angaben laut Bauakte										
KG-AbstR Nr. 26	ca. 3,23	x	3,90					= 12,56	x	1,00	=	12,6
								(12,56)				
											=	12,6

JSW90-98 H70-76		Nutzflächenfaktoren (NFF)				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm				
		Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte										
		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)				GR	VG	GF				
EG JHW	ca. 12,00	x	75,26			= 903	x	1,00				
EG H70-76	ca. 12,00	x	60,26			= 723	x	1,00				
1.-3.OG	ca. 903,00	x	1,00			= 903	x	3,00				
1.-2.OG	ca. 723,00	x	1,00			= 723	x	2,00				
- ca.	0,00	x	0,00			= 0	x	0,00				
- ca.	0,00	x	0,00			= 0	x	0,00				
KG	ca. 903,00	x	1,00	+	723,00	x	1,00	= 1.626	x	0,00		
TG	ca. 0,00	x	0,00					= 0	x	0,00		
						GR (Fettdruck)	=	1.626	GF	=		5.781
WGFZ						Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil	=	5.781 /	8.249	=		0,70
GRZ						Grundfläche/Grundstücksfläche	=	1.626 /	8.249	=		0,20





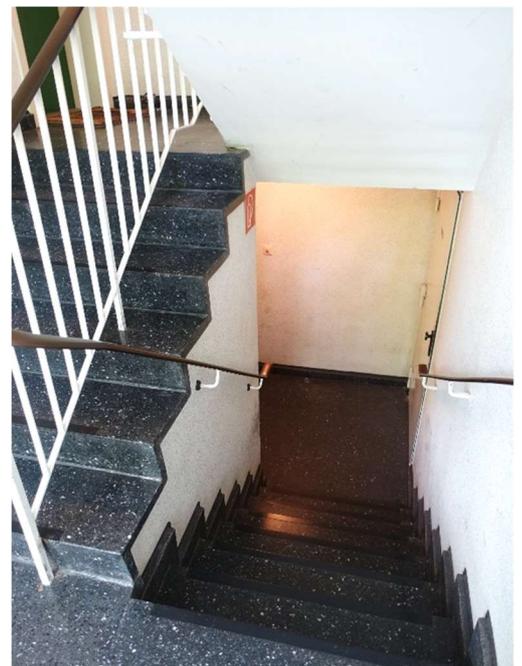
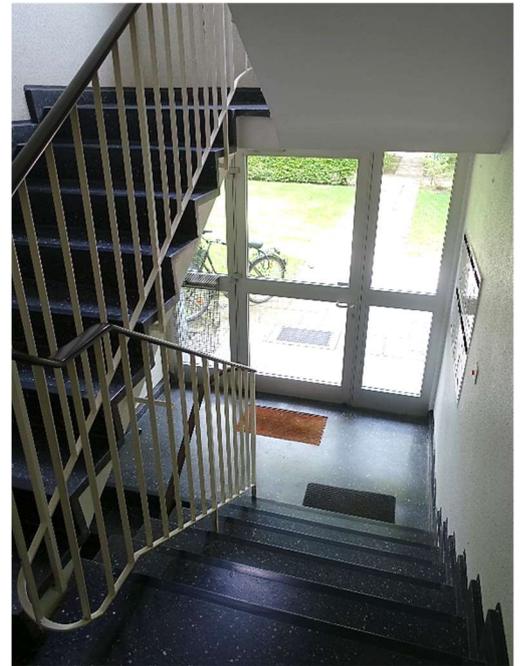
■ | Straßenraum Jochim-Sahling-Weg





■ | Eingangs- und Gartenfassade

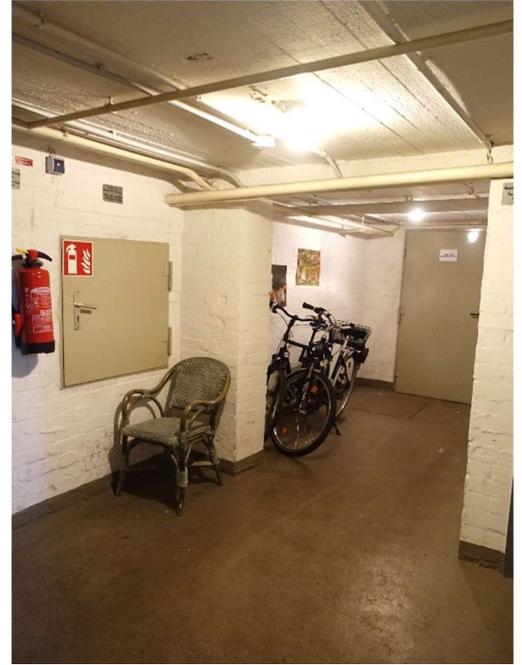




■ | Eingangs-/Treppen-/Flursituationen

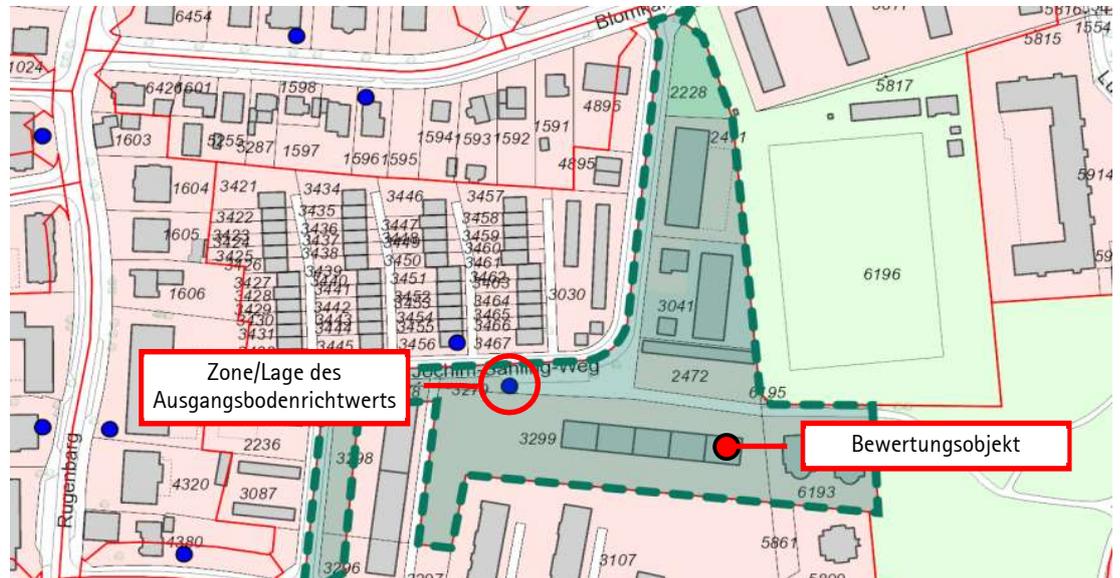


Objektdokumentation (Baudetails)



SE-Nr. 26 (Terrassenbereich)/Kellergeschoss/Haustechnik





Bodenrichtwertnummer: 01219340

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	01.01.2024
Bodenrichtwert	637,91 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.62
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	765,93 €/m ²

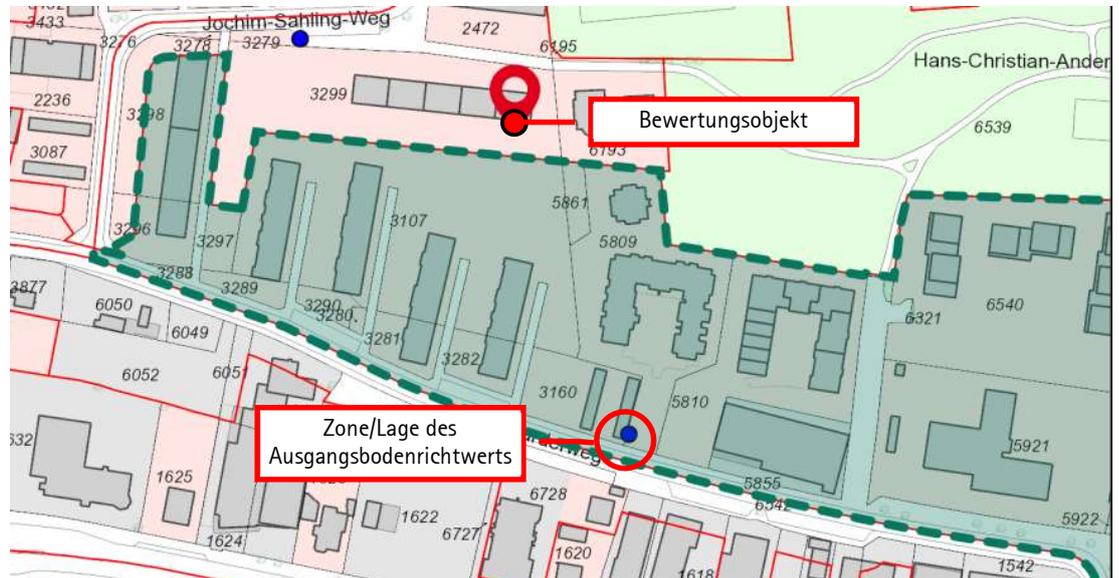
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Jochim-Sahling-Weg 98ca.
PLZ, Gemeinde	22549 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Osdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	29008
Baublock	221027

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Jochim-Sahling-Weg (MFH-WGFZ 0,62)“

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





Bodenrichtwertnummer: 01249546

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	01.01.2024	
Bodenrichtwert	637,91 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.87	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.021,58 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Harderweg 30
PLZ, Gemeinde	22549 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Osdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	29008
Baublock	221027

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Harderweg (MFH-WGFZ 0,87)“

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

