

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 Wohnungseigentums / Terrassenwohnung Nr. 14 im Staffelgeschoss
Goosacker 18a in 22549 Hamburg-Osdorf
zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

340.000,- EURO

541 K 8/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 42 Seiten zuzüglich 14 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum im „Goosacker 18a in 22549 Hamburg-Osdorf“. Typologisch handelt es sich um eine Terrassenwohnung im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1976 mit 2 Vollgeschossen, Staffelgeschoss, Flachdach und Kellergeschoss. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten verteilt auf 2 Gebäude/Hauseingänge sowie eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen („WEG Goosacker 18, 18a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Osdorf, Blatt 5808 und besteht aus dem 988,2/10.000 Miteigentumsanteil an dem 1.779qm großen Flurstück 4591/Gemarkung Osdorf, verbunden mit der Wohnung Nr. 14 und dem Kellerraum Nr. 14. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der sonstigen baulichen Anlagen in Teilbereichen. Die Wohnung verfügt über eine i.W. mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt je Gebäude über eine Gas-/Zentralheizung (2015f). Die Wohnfläche beträgt ca. 79,2qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur und anteilig eine Dachterrasse. Zusätzliche Nutzflächen existieren in einem Abstellraum im Kellergeschoss (rd. 6.1qm).

Auskunftsgemäß ist das Objekt nicht vermietet. Das Hausgeld beträgt aktuell 444,- €/Monat. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken insgesamt gut gepflegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 340.000,- € *

Kennzahlen*:	4.293,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	50,5 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	171.809,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	16.02.2024	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	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	25
4.2 Ertragswertermittlung	38
4.3 Vergleichswertermittlung	33
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	35
5.2 Plausibilitätsprüfung	36
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	39
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	41
7. Verzeichnis der Anlagen	42



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg vom 22.11.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Blankenese	Osdorf / Blatt 5808 / Bestandsverzeichnis
Nr. 2	988,2/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Osdorf
• Flurstück	4591
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Goosacker 18, 18A
• Größe	1.779qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 14 (<i>...durch zu den anderen Miteigentumsanteilen ... gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt...</i>).

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 16.02.2024. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer (Abt. I/Nr. 6), eine Mitarbeiterin der Antragstellerin und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück und zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der sonstigen baulichen Anlagen in Teilbereichen.

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 vom Eigentümer einige Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; von der Hausverwaltung u.a. Abrechnungsunterlagen, Energieausweise und Protokolle der Eigentümerversammlungen.



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.

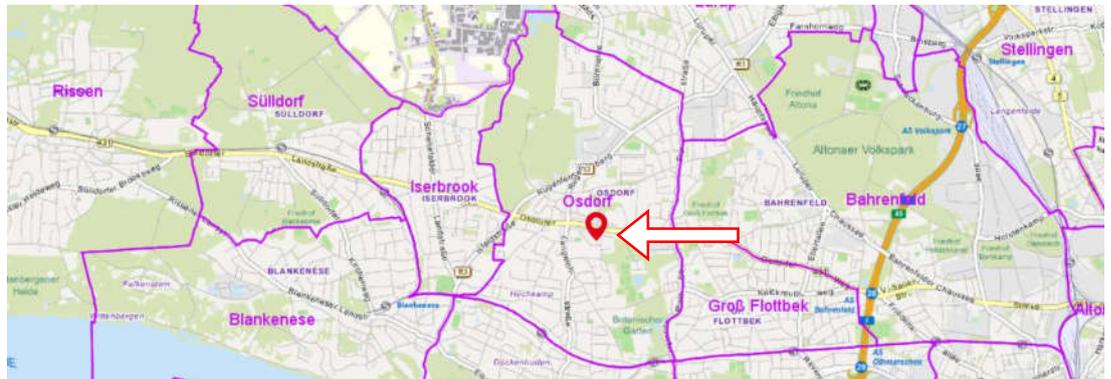


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Altona zugehörigen Stadtteil Osdorf, ca. 9,6km westlich des Stadtzentrums, ca. 0,9km westlich der Stadtteilgrenze nach Groß Flottbek und ca. 400m östlich der Stadteilmittle.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

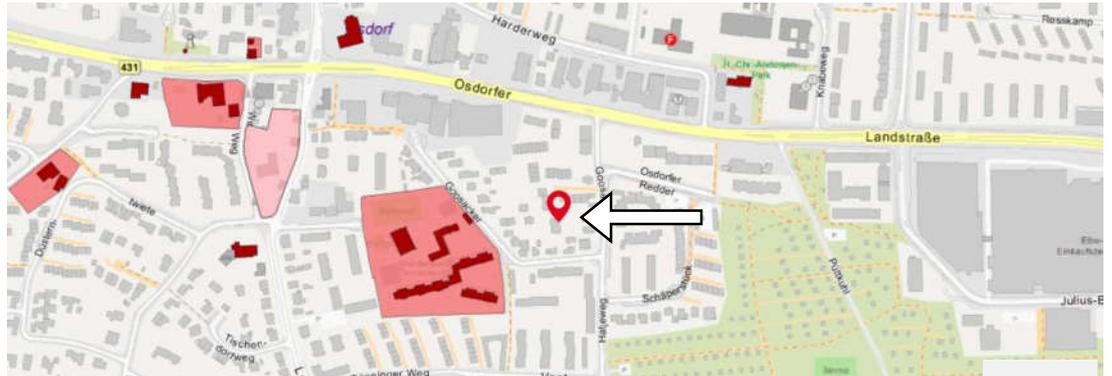
Siedlungsgefüge Der Stadtteil grenzt nördlich an die sog. Elbvororte und wird geprägt durch die Groß-/Geschosswohnsiedlung Osdorfer Born, tw. historische Einzelhäuser der Villenkolonie Hochkamp, die Gewerbestädte Rugenbarg/Osdorfer Landstraße sowie die Nähe zum Neuen Botanischen Garten und LSG Osdorf. In Osdorf leben bei einem positiven Wanderungssaldo rd. 26.150 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein 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 „Ziegeleiteich“ an (ca. 0,8km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 12,4km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 3,5km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 2,6km (S1/11: Klein Flottbek) und zum Linienbus ca. 0,4km (1, 21, 22, 392: Knabeweg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Osdorfer Landstraße/B 431 (ca. 0,2km); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets nahe dem Zentrum von Osdorf zwischen dem Gewerbepark „Osdorfer Landstraße“ im Norden, einer Kleingartenanlage im Osten und der Grundschule „Goosacker“ nach Westen.



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

Nachbarumfeld Der „Goosacker“ zweigt im Norden von der Osdorfer Landstraße/B431 ab und ist am Standort als 2-spurige Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von höherer baulicher Verdichtung durch 3-stöckige Geschosswohnhäuser verschiedener Baujahre auf größeren Grundstücken, einige Einzelhäuser sowie o.g. Grundschule geprägt. Ca. 200m nach Norden/an der B431 befindet sich ein Gewerbepark mit Autohändlern; in östlicher bzw. südlicher Richtung mehrere Zeilen- und Reihenhausbauten. Der Grünbezug in der Straße ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand recht wenige vorhanden.

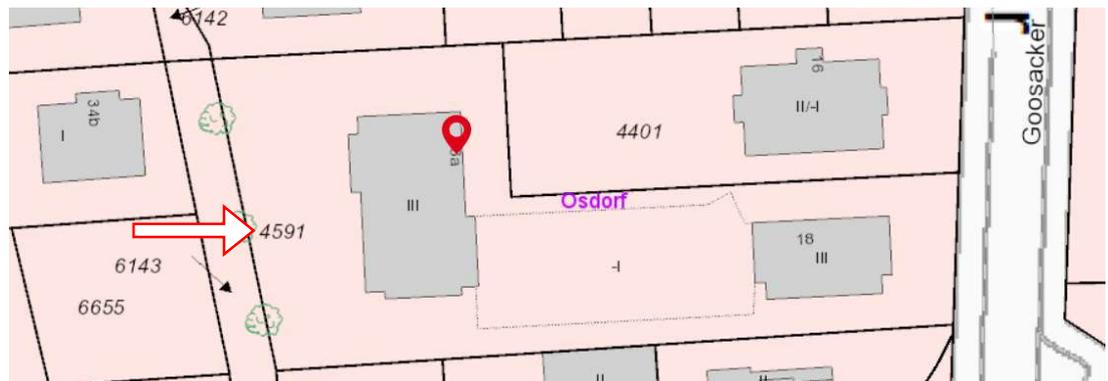
Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohnlage zu qualifizieren. Osdorf verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen i.W. mittleren Sozialstatus. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugt sind südliche Bereiche in der o.g. Villenkolonie (z.B. Dörpfeldstraße, Meyerhofstraße). Ein i.W. homogener Quartierscharakter und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteilig sind die Entfernungen zu ÖPNV-/Verkehrsanbindungen/Naherholungsgebieten und Einflüsse der B431 mit Gewerbebauten sowie Verkehrslärm.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 507,85; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Geschosswohnhäuser eine „mittlere Lage“ im oberen Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine durchschnittliche, recht zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 4591 der Gemarkung Osdorf wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.779qm und unter der Lage-/Nutzungsbezeichnung „Goosacker 18, 18A; 1.779qm Wohnbaufläche (offen); Wohnhaus 18, 18a, Tiefgarage P18“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 4591 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem, im Westen abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Goosacker“ beträgt rd. 17,0m; die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 77,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 4591 ist bebaut mit 2 Wohnhäusern nebst Tiefgarage. Der Baukörper mit dem Bewertungsobjekt (SE 14) befindet sich ca. 56,0m ab Fahrbahn „Goosacker“ im westlichen/straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Die Zuwegung bzw. TG-/Grundstückszufahrt erfolgt von Osten. Insgesamt liegen im Norden/Westen etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

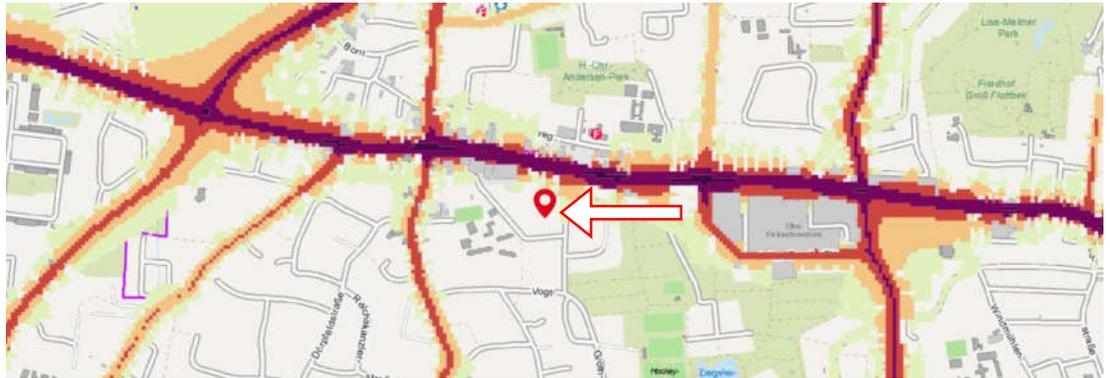
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 4591 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Goosacker“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen, Parkrandstreifen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 4591 liegt an einer verkehrsberuhigten Stadtstraße und ca. 150m südlich der stark frequentierten „Osdorfer Landstraße/Bundesstraße 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 das gesamte Flurstück ein 24h-Schallpegel von <60 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von < 50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 15-20m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 8,0m uG ein sandig-schluffig/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Für das Flurstück 4951 liegen aus dem Altlastenhinweiskataster und der Bauakte keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; weitere Erkundungen sind nicht erfolgt.

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 5808
---------------------	------------------------------------------

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| • Nr. 7/BV 2 | Anordnung der Zwangsversteigerung |
|--------------|-----------------------------------|

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 7 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 03.08.1976 nebst Änderung vom 26.07.1977 notariell beurkundet und lag zur Grundakteneinsicht am 08.12.2023 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 24.06.1976 bescheinigt. Diese gilt für insgesamt 15 Wohnungen und 15 nicht Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerabstellräume). Mit Änderung der TE wurden für 15 Tiefgaragenstellplätze selbstständige Teileigentumsblätter gebildet; eine Abgeschlossenheitsbescheinigung hierzu liegt mir nicht vor.

Das Bewertungsobjekt liegt laut Aufteilungsplan im Staffelgeschoss des westlichen/„hinteren“ Gebäudes; es umfasst das Sondereigentum an der Wohnung und an dem Kellerraum Nr. 14. Zur Wohnung gehört eine Dachterrasse; ein Sondernutzungsrecht an anderen Flächen wurde nicht zugeordnet. Ein TG-Stellplatz gehört nicht zum Bewertungsobjekt. Im Rahmen der Besichtigung wurden räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums bekannt. Diese betreffen Wandstellungen bzw. Änderungen der Lage der Küche, des Badezimmers und des Schlafzimmers (s. Anlage 2).

Hinsichtlich der Gebrauchsregelungen wird auf die Gemeinschaftsordnung verwiesen; laut TE/ Gemeinschaftsordnung obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung von Gebäudeteilen/ Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich; dies gilt auch für die inneren Fenster. Es wurden hier keine Untergemeinschaften gebildet; die Instandhaltungskosten werden anhand der Wohnfläche verteilt. Hinsichtlich Nutzung/Kostentragung/Stimmrecht etc. bestehen m.A.n keine Besonderheiten; es wurde eine Hausverwaltung bestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

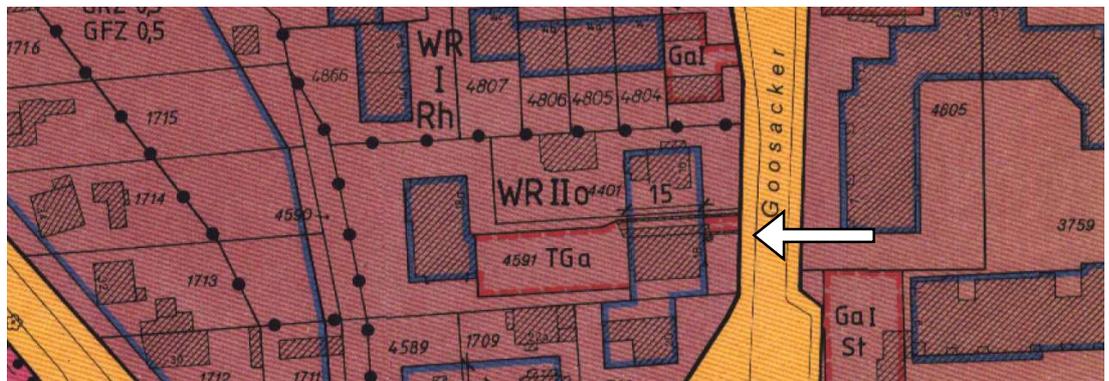
Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 4591 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Osdorf 39“
• Ausweisung	WR - II - o - Baugrenzen - 15m Tiefe - TGa
• Feststellung	13.09.1990
• Planrecht	i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.9.1977/19.12.1986

Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise/mit Grenzabstand. Es existieren zwei Baukörperausweisungen; eine mit 15m Bautiefe; des Weiteren ist eine Tiefgarage zulässig. Laut Gesetz über den B-Plan bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.

Nach §3 BauNVO 77 soll das Grundstück ausschließlich Wohnzwecken dienen. Ausnahmsweise können z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach der BauNVO i.V.m. den festgesetzten Baulinien. Die vorhandene Bebauung entspricht i.W. den Baukörperausweisungen; eine intensivere Ausnutzung wird nicht erwartet/unterstellt (> Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand

Das Flurstück 4591 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.



Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Es wurden keine Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs- bzw. Sanierungsverfahren, Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote nach §§175-179 BauGB oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt. Laut Denkmalliste vom 12.06.2023 existiert keine Eintragung als Baudenkmal oder Bestandteil eines Ensembles.

Das Flurstück 4591 liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; in Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 27.02.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1	Gesamtanlage
• 10.1975 (00678/75)	Genehmigung: Errichtung Vorder- und Gartenhaus mit 15 Wohnungen (Schlussabnahme: 30.12.1976)
• 07.2003 (00806/03)	Fassadeninstandsetzung; WDVS/Putz

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.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4591 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 08.11.2023 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 vom Eigentümer genutzt und nicht vermietet. Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt.



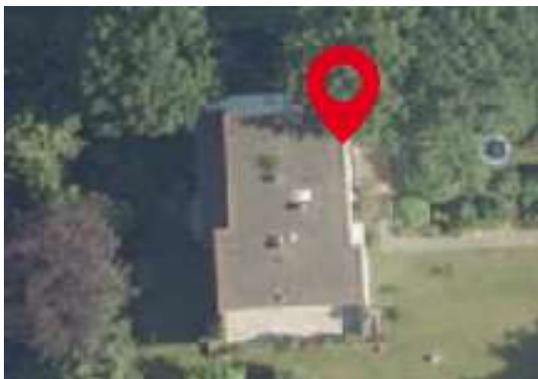
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 2 freistehende Mehrfamilienhäuser des Ursprungsbaujahres 1976 mit 5 (Nr. 18) bzw. 10 (Nr. 18a) Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen, Staffel-/Kellergeschoss und Flachdach sowie eine teilüberbaute Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt je über 1 Haupteingang/Treppenhaus ohne Fahrstuhl. Das Bewertungsobjekt liegt im Staffelgeschoss des hinteren Hauses; auf dieser Etage befindet sich 1 weitere Wohnung.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (SE-Nr. 14, Treppenhaus/Kellerflur Nr. 18a, Tiefgarage). Dachstuhl/-deckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Balkone/Dachterrassen bzw. Vor-/Rücksprünge gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz/hellem Anstrich, grauem Sockel bzw. Dachgesims/Attika in Metall ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-DG: 36,5cm Mauerwerk (mit ca. 12cm nachträglichem Wärmedämmverbundsystem); KG: 36,5cm Mauerwerk auf Betonfundamenten. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Betonkonstruktion mit schwimmendem Estrich (laut Akte auf ca. 2cm Trennlage/Steinwollplatten).

Dach/-indeckung Flachdach in Betonkonstruktion (ca. 5° Neigung), mit Bitumendeckung und Entwässerung innen- bzw. vereinzelt außenliegend über Metallfallrohre. Laut Verwaltung sind die Dächer gedämmt (nicht einsehbar).

Fenster/SE14 Wohnräume mit 1-flügeligen Holz- bzw. Kunststofffenstern (Wohn-/Schlafzimmer in Holz mit Isolierverglasung 1977 bzw. Bad/Küche in Kunststoff mit Isolierverglasung 2002/03). Es existieren im Wohnzimmer eine raumhohe Schiebetür, im Schlafzimmer eine Fenstertür und im Flur ein Dach-/Oberlicht.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügeliges Rahmentürblatt nebst Seitenfeld mit Isolierglasfüllung von 2020 und integrierter Klingel-/Briefkastenanlage. Haupttreppe KG-DG als Betonkonstruktion (Betonwerksteinstufen; Glasgeländer/Handlauf Holz).

Sonstige Bauteile Eingangsvordächer, Balkone als Betonkragkonstruktion mit Metall-/Glasbrüstungen und mehrere Dachterrassen.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit hellen Betonsteinfliesen als Fußboden, Gewebetapete/hellfarbigem Anstrich als Wandbelag und glatt geputzter Decke. Treppenhaus/-flure wie vor und mit Kunststofffensterelementen (Isolierverglasung 2011).

Innentüren/SE14 Wohnungseingang als leichtes, glattes und lackiertes bzw. außen holzfurniertes Spantürblatt in glatter Holzcharge. Zimmertüren als leichte, glatte Spankonstruktionen in Holzcharge.

Oberflächen/SE14 Wohnräume mit Fertigparkett (Dielenverband) als Fußboden und Putz mit tw. hellfarbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär/SE14 Nasszelle mit großformatiger Keramikkompositfliese als Fußboden bzw. als Wandschild im Duschbereich (raumhoch; sonst glatter Putz/Anstrich) sowie mit mittlerer Ausstattung: Duschnische mit Bodenablauf und Glasspritzschutz, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken in Mattglas mit Unterbauschrank und bessere Armaturen.

Küche/SE14 Ausbau mit großformatiger Keramikkompositfliese als Fußboden, Glattputz/tw. dunkler Anstrich als Wandbelag und mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen in Keramikkomposit, glatte Unter-/Oberschränke mit weißer Lack-/Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und bessere Elektrogeräte (Herd/Backofen: Miele).



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-/Zentralheizung (2015f), im SE-Nr. 14 mit Konvektorheizkörper und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Im Bad existiert ein Röhrenheizkörper. Warmwasserbereitung über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/-verteilung im KG, SE-Nr. 14 mit Unterverteilung und Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingel-/Gegensprechanlage und üblicher Ausstattung. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Keller: Betonsteinfliesen (Vorraum) bzw. Estrich/Anstrich als Fußboden, gestrichene Mauerwände/Betondecken, holzverleimte Span- bzw. Metalltüren, einfachverglaste Metallgitterfenster und Schleuse zur Tiefgarage. Kellerabstellräume mit nutzungstypischem Ausbau (wie vor). Es existieren eine Waschküche und ein Trockenraum (nicht einsehbar).

Dachterasse/SE14: Keramikfliesen (unverfugt) auf Unterkonstruktion, Mauerbrüstung mit aufgesetzten Metall-/Blumenkästen, Steckdosen und Wasseranschluss. Zugang über o.g. Schiebetür/Fenstertür vom Wohn- und Schlafzimmer.

Sonstiges/SE14 Abstell-/Schrankraum im Flur, 2 wandbündige/raumhohe Schränke im Wohnzimmer. Nutzungstypisches Zubehör in Bad/Küche.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Mattenstab-/Holzbretterzäune) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen/Böschungen bzw. Waschbetonplatten/-stufen angelegte Wege/Freiflächen. Vor den EG-Wohnungen liegen Terrassenflächen mit Waschbetonplatten.

Außenanlagen Betontreppe/-kragplatte (über der TG-Rampe) mit Metallstabgeländer als Zugang vom Straßenniveau, Gartentreppe/Eingangspodest/-platte mit Waschbetonfliesen/-belag vor Haus-Nr. 18a und Müllcontainerboxen in Beton.

Nebengebäude Tiefgarage als Mauer-/Betonkonstruktion mit begrüntem Flachdach, elektrischem Sektionaltor und Rampe mit Betonsteinpflaster. Ausbau mit Estrich, gestrichenen Mauerwänden/Betondecke, Metalltür zum Treppenhaus und Fenster-/Dachlüftung.



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:

- 1977 Ursprungsbaujahr
- 2002ff / SE14 Fensteraustausch (Bad, Küche), Umbau (mutmaßlich)
- 2003ff / GE Fassaden/WDSV + Treppenhausfenster (2011), Heizungsanlage (2015)

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 aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis von 2018 nennt als Endenergieverbrauchskennwert 140 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung (Klasse „E“).

- Die Dacheindeckung stammt aus unbekannter Zeit; an Dachstuhl/-aufbauten bzw. Fallrohren waren keine größeren Schäden erkennbar. Eine Dachdämmung existiert vermutlich.
- An der Südfassade (Haus-Nr. 18) sind Algenbewuchs erkennbar; ansonsten sind die Anstriche gut gepflegt. Der energetische Zustand der Außenwände wurde mit einem WDVS verbessert (> laut Bauakte um 2003). Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.
- Die Haupteingangstüren von 2020/21f weisen kaum Gebrauchsspuren auf und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus wurden keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung, Wohnungseingangstüren und Treppenhausfenster (2011) sind tw. älter, aber objekt-/marktüblich. Die Badezimmer-/Küchenfenster im SE-Nr. 14 von 2002/03 sind wärmetechnisch noch zeitgemäß. Dies gilt nicht für die älteren Wohn-/Schlafzimmerfenster im SE-Nr. 14; hier existieren tw. Holzschäden an Außenrahmen.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren im Bewertungsobjekt weisen i.W. übliche Gebrauchsspuren auf; sie wurden vermutlich vor einigen Jahren erneuert. Die Wand-/Bodenbeläge sind i.W. marktgängig. Im Schlafzimmer waren ein Putzschaden am Wandsockel sowie tw. Fugen-/Schäden am Fertigparkett erkennbar (auskunftsgemäß Feuchtigkeitsschaden, ungeprüft).



- Das Bad/SE14 stammt an Raumboflächen und Zubehör aus etwas älterer Zeit (vermutlich 2003); die Fliesen entsprechen i.W. noch heutigen Vorstellungen. Größere Feuchtigkeitsschäden/Funktionsdefizite waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten stammen aus etwas älterer Zeit, aber entsprechen dem Objektstandard; es waren übliche Gebrauchspuren vorhanden.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-, Abwasser- und Steigleitungen (Strom, Wasser, Heizung) sowie der Elektrohauptanschluss vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Die Heizungsanlagen wurden ca. 2015 erneuert; zuletzt die Gegensprechanlage in Haus-Nr. 18a. Im SE-Nr. 14 wurden vermutlich um 2003 die Konvektorheizkörper, die Elektrounterverteilung und die Küchen-/Sanitärinstallationen/-anlagen erneuert und sind noch zeitgemäß. Größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Nebenflächen Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Eine Deckendämmung existiert nicht.

Dachterrasse/SE14: An Bodenbelag/Mauerbrüstung waren Witterungsspuren sowie Risse an Silikonfugen erkennbar; der Zustand ist nutzungstypisch.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir vor; danach besteht kein Sanierungsbedarf.

WEG/Beschlüsse Die Hausverwaltung hat Protokolle von Eigentümersammlungen zur Verfügung gestellt. Danach wurde 2022 die Sanierung einer Tiefgaragenwand durchgeführt und überwiegend per Sonderumlage von den Teileigentümern der TG-Stellplätze finanziert. In der Garage waren weitere Feuchtigkeitsschäden/Salzausblühungen erkennbar; diesbezüglich wurde ein Handwerkerangebot übersandt (rd. 51.000,- €). Sonstige größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht thematisiert/beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8 (3) ImmoWertV ist für Bauschäden, wirtschaftliche Überalterungen/Modernisierungsdefizite und rechtlich unabweisbare Maßnahmen, die über die im Geschäftsverkehr akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen, eine Wertminderung anzusetzen.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen gut gepflegten Eindruck; es wird unterstellt, dass etwaige Investitionen durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Mit Ausnahme der Tiefgarage wurde kein Reparaturbedarf bekannt (> Teileigentum).



Das Bewertungsobjekt befindet sich m.A.n. in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; es sind einige zeitnah zu behebbende Schäden vorhanden. Gemessen an üblichen dekorativen/technischen Erneuerungsintervallen weist das Objekt einen recht guten Modernisierungsgrad auf; es sind jedoch Erneuerungen der überalterten Wohn-/Schlafzimmerfenster absehbar und marktgerecht zu würdigen.

Kein Abschlag ist für die Energieeffizienz der Bad-/Küchenfenster und für Gebrauchsspuren bzw. die Oberflächengestaltungen begründet; Objekte vergleichbarer Baujahre lassen diesbezüglich i.d.R. keine modernisierten Fenster bzw. keinen neueren Zustand erwarten.

Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten Objekten beimisst (s.o.). Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau- oder Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf. Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qmWNF, für Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Unabweisbare sowie hier als durchgeführt unterstellte Modernisierungs-/Maßnahmen werden in voller Höhe angesetzt. Der Einfluss von wirtschaftlich überalterten, absehbar erneuerungsbedürftigen Bauteilen wird anhand eines gewichteten Marktfaktors gewürdigt:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Schlafzimmer/Oberflächen (Instandsetzung)	1,00	500 €	500 €
• Schlafzimmerfenster/-tür (Modernisierung)	0,55	3.000 €	1.650 €
• Wohnzimmer/Schiebetür (Modernisierung)	0,55	5.000 €	2.750 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes)	0,0%	4.900 €	0 €
			= 4.900 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	1	1	= 4.900 €
Summe			4.900 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,55
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.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11
Summe			79,2 qmWF		62 €/qm =	4.900 €

Wertminderung, gerundet	5.000,- €
--------------------------------	------------------



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 enthielt Grundrisse mit detaillierten Maßketten sowie eine Berechnung zur Wohnfläche vom 15.5.1975. Danach verfügt das Bewertungsobjekt über rd. 86,9qm Wohnfläche (= inkl. Putzabzug und 50% der Terrassengrundfläche nach DIN 283); die Teilungserklärung/Verwaltung beziffert die Wohnfläche mit rd. 86,9qm. Von Beteiligten lagen keine Flächenangaben vor.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt (die geänderten Wandstellungen wirken sich nicht wesentlich auf die Wohnfläche aus); die vorliegenden Pläne/ Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen. Es werden zugrunde gelegt:

- Die Grundfläche der Dachterrasse wird aufgrund ihrer Größe, Einsehbarkeit und Südausrichtung zu 25% bzw. mit rd. 10,6qm auf die Wohnfläche angerechnet. Ein hälftiger Ansatz gemäß o.g. Berechnung nach DIN 283 (= rd. 21qm) entspräche einem Wohnflächenanteil von ca. 25% und ist m.A.n. nicht sachgerecht.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)		371 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		1.003 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		1.717 qm
Geschossflächenzahl (Vollgeschossfläche + SG / Grundstück; s. Anlage)		0,56

• Wohnfläche (inkl. DG-Terrasse zu 25%, rd.)	92,6%	79,2 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	7,4%	6,3 qm
Summe	100,0%	85,5 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **79,2 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 01.01.2022-31.12.2022 betragen die Gesamtkosten für das Bewertungsobjekt rd. 7.264,- €. Diese umfassen z.B. Betriebskosten, Gemeinschaftserträge, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und sonstige Verwaltungs-/Kosten; hinzu kommen übliche Individual-/Verbrauchskosten (> Strom, Grundsteuer etc.). Im Jahr 2022 war eine anteilige Sonderumlage in Höhe von 4.390,- € fällig. Die Kosten werden i.W. nach Wohnfläche (86,87qm) verteilt; Heiz-/Warmwasserkosten werden individuell abgerechnet. Auf dieser Basis betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 2.277,- € (ohne Individualkosten). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objektypischer Werte.

Rücklage Die Instandhaltungsrücklage lag zum 28.12.2023 für die Abrechnungseinheit „Goosacker 18, 18a“ laut Verwaltung bei rd. 24.946,- €; anteilig für das Bewertungsobjekt bei rd. 2.465,- € (nach MEA). Als anteilige Rücklage sollte etwa die 3-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung (= 3.519,- € = 13,50 €/qmWF x 86,9qmWF x 3) vorhanden sein. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll rd. 6.700,- €/Jahr (laut WP) betragen; für das SE-Nr. 14 resultieren rd. 736,- € (= 0,77 €/qmWF/Mo bzw. 9,24 €/Jahr).

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan wird mit Einzelkosten von rd. 5.330,- €/Jahr und einem Wohngeld von 444,00 €/Monat kalkuliert. Beschlossene/fällige Sonderumlagen wurden nicht bekannt; von der WEG-Verwaltung wurden Zahlungsrückstände mitgeteilt (4.993,- €).

		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	79,2 qm	5,61	444,0	5.328,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)		7,64	605,3	7.264,0
* Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		6,87	544,1	6.529,0
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		2,40	189,8	2.277,0
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		1,38	109,0	1.308,0
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,77	61,3	735,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA)	988,20 /	10.000	2.465	24.946

Einfluss Kostenstruktur

0,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1976 mit 10 Einheiten, 3 Wohngeschossen, Flachdach und Vollkeller mit angegliederter Tiefgarage. Die Wohnung umfasst rd. 79qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur und Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung (Haus-Nr. 18a) erfolgt über einen Haupteingang bzw. ein Treppenhaus ohne Aufzug. Der Wohnungsgrundriss ist über einen zentralen Flur, der in das Wohnzimmer mit angrenzendem/"gefangenem" Schlafzimmer übergeht, recht offen organisiert. Wohn- und Schlafzimmer sind nach Süden bzw. zur Dachterrasse ausgerichtet; diese ist über 1 Stufe bzw. Schiebe-/Fenster Türen vom Wohn-/Schlafzimmer zugänglich. Küche und Bad sind zur Straße nach Osten orientiert. Abstellflächen existieren im Keller; dieser ist über das Treppenhaus bzw. von außen über die Tiefgarage erreichbar.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine Terrassenwohnung belegen in der Endetage eines Mehrfamilienhauses bzw. in einer kleineren Wohnanlage mit baujahrestypischen, tw. auch modernen Stilelementen in durchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere/tw. neuere Ausstattung, eine durchschnittliche/lagegerechte Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Aus typologischer Sicht sind normal bis gut bemessene Wohn-/Schlafbereiche (14,0qm bzw. 36,8qm), üblicher Bewegungsraum im Bad (5,7qm), eine kompakte Küche (4,9qm) sowie ein höherer Fensteranteil vorhanden. Die Belichtung erfolgt in den Haupträumen von Süden. Es existieren Außenwohnflächen mit gutem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit). Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Zeitgemäße Wohnhausarchitektur und übliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische kompakte, im Wohn-/Esszimmer geräumige Raumproportionen
- Gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bad mit Fenster)
- Raumhöhen: ca. 2,49m (SG) / 2,50m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zur Eigennutzung oder Vermietung unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist zeitgemäß und passt 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 für das Wohnhaus 1976 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 32 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 48 Jahren Baualter).

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	X	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2003/11/20 (SE: fiktiv)	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	SE: 2003f	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2016	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2003	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	SE: 2003f	1,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	X	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		SE: 2003f	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					7,5

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **40 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- bzw. Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, stützend 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.



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-/Entwicklungsstatus, 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 ausgebaute/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 für die Bestandsnutzung herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,60 / -
• Richtwertgrundstück	Goosacker 36
• BRW-Nr.	012 19 570

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	1.036,34 €/qm
------------------------------------------------------------	----------------------

■ Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich für den MFH-Richtwert folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 1.231,- €/qm (-15,8%); 12.2020: 939,- €/qm; 12.2019: 842,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indizes zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von $988,2/10.000 \times 1.779\text{qm}$ (= 175,80qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.

Da Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung abhängen, ist o.g. Bodenrichtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ (= 0,56 = 1.003qmGF : 1.779qm Grundstück) zunächst 977,30 €/qm als Ausgangswert. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen größeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung anzusetzen.

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.

Mehrfamilienhaus (WGFZ 0,56)	977,30 €/qm
-------------------------------------	--------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 4591)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.036,34 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,60
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	175,80
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	977,30
Ausgangswert (€/qm)		1.036,34
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	977,30
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	977,30
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	977,30

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	171.809,3
Grundstücksflächenanteil (qm)		175,8
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	977,30
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **171.809,3 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	171.809 €
--------------------------------------------------------	---	------------------



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.

Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom ImmobilienVerband-Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten sowie aktuelle Markt-/Recherche-daten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Daten/Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
Wohnen			
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K3“)	66-91qm	5,88-7,87	6,75
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K7“)	66-91qm	7,94-13,66	11,05
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert einfach - sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 70qm	12,01-14,80	13,63

Der Mietenspiegel erfasst Bestandsmieten; Neuvertragsmieten können deutlich darüber liegen. Laut Mietpreisbegrenzungsverordnung (23.6.2020; gültig bis 30.6.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden sowie bei Erstvermietung nach umfassenden/neubaugleichwertigen Modernisierungen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt



jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete. Ob die Verordnung verlängert wird bzw. Preisdämpfungen dauerhaft bestehen, ist unbekannt.

Die Eingrenzung der marktüblichen (nachhaltigen) Miete erfolgt anhand der Zielbaumethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Wohnwertfaktoren ausdifferenziert; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe, Geschosslage und Ausstattung weitere Anpassungen erforderlich.

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	7,90	20,97	12,04	-14,3%	12,04
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	12,01	-14,5%	12,01
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	13,50	17,80	14,80	5,4%	14,80
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	16,51	17,6%	
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	10,50	19,58	14,62	4,1%	14,62
mcmakler (WHG, alle Größen)	11,52	15,71	13,76	-2,0%	13,76
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,31	18,71	14,55	3,6%	14,55
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			14,04		13,63
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,29
Unter-/Obergrenze				12,34	14,92
Mietspanne; €/qm					2,59

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	-0,25	-0,16
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.3)	20%	0,25	0,13
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.3)	20%	0,50	0,26
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			0,23

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Sonderfläche (Garten/Balkon), Möblierung	2,5%	0,34
Zeitmiete, Modernisierungsgrad, Kontrahierungs-/Angebotsabschlag	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,34
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		0,57

Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		14,20
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietenspiegelmittel / + 10%)	6,75	7,43

Im Gutachten orientiert sich der Ansatz der marktüblichen Miete an Kalkulationen im Geschäftsverkehr; unter Würdigung der Lage, der unterstellten Ausstattungs-/Zustandsmerkmale sowie Investitionen, der Objektart/-größe, der absoluten Miethöhe und des Nutzwerts halte ich für angemessen:

Mietansatz / Monat **1.100,- € (= 13,89 €/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. Sie sind 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. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € angesetzt (= 420,- € + 130,- € Sondereigentumsverwaltung).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,0% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen. Nach der 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/Denkmalern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen, meist (deutlich) zu niedrig. Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 13,50 €/qm (inkl. Nebenflächen) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten 1.883,- € / 14,3 %

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung



wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage und je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Zunächst wird eine vom Gutachterausschuss auf Basis der Kaufpreissammlung entwickelte Regressionsformel zum Liegenschaftszinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 2,83%. Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Nachfrage und unterstellter Modernisierungsgrad positiv; die Ertragssituation und Restnutzungsdauer neutral für das Risikoprofil. Das Entwicklungspotential wirkt sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,00%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,83%	Zinsspanne	1,00
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%	-0,50 -0,13
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen)	15%	-0,50 -0,08
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	-1,00 -0,10
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,25 0,03
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00 0,00
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	0,00 0,00
Summe		100%	-0,28
LSZ-Näherungswert, %			= 2,56

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Als objektspezifischer Zinssatz eines einzelnen Wohnungseigentums wird gerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Schäden/Überalterung Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-5.000,- €).

Werteinfluss **-5.000,- €**



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	13.200 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
WHG	100,0%	100,0%	79,2 x	13,89 =	1.100,0		
Sonstiges	0,0%	0,0%	0,0 x	0,00 =	0,0		
STPL (-)		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	79,2	13,89	1.100,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-14,3 % =	-1.883
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,2 % =	550
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	264
Instandhaltung (W)	13,50 €/qm	8,1 % =	1.069
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/qm	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 11.317

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-4.295
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,50
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	171.809

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **7.022 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen	=	176.261 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		7.022
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40	x 25,103

IV. Ertragswert (vorläufig)	=	348.070 €
Gebäudeertragswert (€)		176.261
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	171.809
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	5.000 €
Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		5.000

Ertragswert = **353.070 €**

Ertragswert, gerundet	=	353.000 €
------------------------------	---	------------------



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 in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch Außenwohnflächen/Balkone, Kfz-Stellplätze, Miteigentumsanteile oder die Grundstücksausnutzung festgestellt. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.300,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Ursprungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse, die Geschosslage sowie ein Modernisierungsfaktor. Dieser ist anhand der Formel „(1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl = 7,5 – typische Modernisierungspunktzahl in der Baujahresklasse 1970-79 = 4,5))“ zu ermitteln. 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 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; 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.

Für den Nutzwert und die Einbauküche/-schränke ist keine Anpassung sachgerecht; analog zum Ertragswertverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen (-5.000,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäudedefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 3.222,56 €

Ausgangswert				2.990,00
(Bodenrichtwert 2018 =	1.300 / 1.100) ^{0,5158}	x	1,09
(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x	48 Jahr/e		x	1,00
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt	= 0 x	1,09	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor	= 1970-79		x	0,96
(wenn Lage im Erdgeschoss	= 0 x	0,98	x	1,00
(wenn Lage in Endetage/DG	= 1 x	1,03	x	1,03
(wenn Einbauküche vorhanden	= 0 x	1,04	x	1,00
(wenn Aufzug vorhanden	= 0 x	1,05	x	1,00

II. Gebäudedefaktor / qm WF = 4.574,33 €

Basis-Gebäudedefaktor (€ / qm WF)				3.222,56
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)		x		1,000
Modernisierungsfaktor		x		1,039
Stadtteilmfaktor = Osdorf		x		1,020
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2023		x		1,34

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 362.287 €

Spezifischer Gebäudedefaktor (€)				4.574,33
Objektgröße / qm WF		x		79,20

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -5.000 €

Werterhöhend (€)	0,0%	=		0
Wertmindernd (€)	-1,4%	=		-5.000
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert)	0,0%	=		0

Vergleichswert = 357.287 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet		=		357.000 €
------------------------------------------------	--	---	--	-----------



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 Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertragswertverfahren wird hinsichtlich Objektart (> Eigennutzungs-/Vermietungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein etwas höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Sachwert ist hier nicht maßgeblich. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Ertragswert		353.000,- €
• Vergleichswert	+1,1 %	357.000,- €
• Bodenwert		171.809,- €

Verkehrswert (vorläufig)	4.482,- €/qm	355.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	4.544,- €/qm	360.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.544,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Osdorf im Jahr 2022 i.M. 357.000,- € (= 4.464,- €/qm bei rd. 80qm Wohnfläche). Als Kaufpreis von Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 1960-79 in mittlerer Lage" wird 4.615,- €/qm genannt (Spanne aus 226 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 1.603,- bis 7.878,- €/qm; [L4]). Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger (s.u.).

5.2.3 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von IVD-Marktpreisen (regionalen Auswertungen erzielter Kaufpreise) durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1= 9 Punkte; 5= 1 Punkt usw.) differenziert 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 IVD-Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der objektspezifischen Punktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie über-/unterdurchschnittliche Gebäude- oder Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Differenzen zur Standard-Wohnfläche (rd. 80qm) werden anhand eines empirisch ermittelten Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$) berücksichtigt.
- Für die Baualtersklasse, Typologie (> Bauart/Geschosslage) und Modernisierungsgrad erfolgen Korrekturen analog zum Vergleichswertverfahren. Hinsichtlich der strukturellen Verhältnisse ist keine Anpassung marktgerecht.
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 2. Quartal 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Abweichung des Ergebnisses aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -3,6% (-13.000,- €).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.900	-3,0 %	2.813	€
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.730	-3,0 %	3.618	€
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.900	-3,0 %	4.753	€
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.670	-3,0 %	7.440	€

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=	2,98
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	
					56,2 Pkt.

1 - Lage	3,18		55,0 %	28,3
Beliebtheit der Stadteillage	3,25	4,5	30,0	15,0
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,25	4,5	10,0	5,0
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8

2 - Gebäudetyp	2,56		20,0 %	13,1
Bauart / Repräsentationswert	2,50	6,0	7,50	5,0
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00	3,9
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4

3 - Ausstattung	2,88		25,0 %	14,8
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7
Sanitärausstattung	2,50	6,0	3,00	2,0
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9
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		=	3.618,10 €/qm
---------------------------------------	--	---	---------------

Nächster unterer Wohnwert (1)		45 Pkt.	3.618 €
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.	4.753 €
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale		+	633,65 €/qm
-------------------------------------	--	---	-------------

Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.135 €
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.135 /	20,00 =	56,75 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	56,17 =	11,17 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen		+	131,98 €/qm
--------------------------	--	---	-------------

Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			4.252 €
Anpassung: Geschosslage	3,0 %	=	127,55 €
Anpassung: Baujahresklasse	-4,0 %	=	-170,07 €
Anpassung: Modernisierungsgrad	3,9 %	=	165,82 €
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	0,0 %	=	0,00 €
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)	1,0020	=	8,68 €
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	79,20 qm =	5,26	
"Y 2" / WF Standard	80,00 qm =	5,25	

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)			4.383,74 €/qm
---------------------------------------------	--	--	---------------

Marktpreis / IVD	79,20 qmWF =	347.000 €
-------------------------	---------------------	------------------



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 sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 343.350,- € erreicht; d.h. die mit 3,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -16.650,- € bzw. -4,6%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite												=	3,25%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												343.350 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										25.751 €	
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												369.101 €	
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK								
	2,0%	0,0%		13.200 €	14,3%								
Änderungsraten/Jahr			1,00%	3,0%	3,0%								
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			171.809 €		197.292 €								
Eigenkapital			30,0%		110.730 €								
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,50%		9.043 €								
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		5.167 €								
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			258.371 €		197.750 €								
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		14.210 €								
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NKM	13.200	13.596	14.004	14.424	14.857	15.302	15.761	16.234	16.721	17.223			
BWK	-1.884	-1.940	-1.998	-2.058	-2.120	-2.184	-2.249	-2.317	-2.386	-2.458			
Reinertrag	11.316	11.656	12.006	12.366	12.737	13.119	13.512	13.918	14.335	14.765			
- Zinsen	9.043	8.862	8.675	8.481	8.281	8.073	7.858	7.636	7.406	7.168			
- AfA (A)	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946			
Summe (CF)	-1.672	-1.152	-615	-61	510	1.100	1.708	2.336	2.983	3.652			
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
= (CF - S + A)	2.273	2.794	3.331	3.885	4.456	5.046	5.654	6.282	6.929	7.598			
- Tilgung	5.167	5.348	5.535	5.729	5.930	6.137	6.352	6.574	6.805	7.043			
Summe	-2.894	-2.555	-2.205	-1.845	-1.474	-1.092	-698	-293	125	555			
Abzinsung	0,969	0,938	0,909	0,880	0,852	0,825	0,799	0,774	0,750	0,726			
Barwert T0	-2.803	-2.396	-2.003	-1.623	-1.256	-901	-558	-227	94	403			
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor						343.350	x	1,1046 =			379.272 €		
II-Exitkosten T10						379.272	x	3,57% =			-13.540 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)											-197.750 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0						167.982	x	0,726 =			122.001 €		
Investiertes Eigenkapital in T0											-110.730 €		
Summe der Barwerte (B) in T0											-11.271 €		
Nettobarwert (NPV)											0 €		



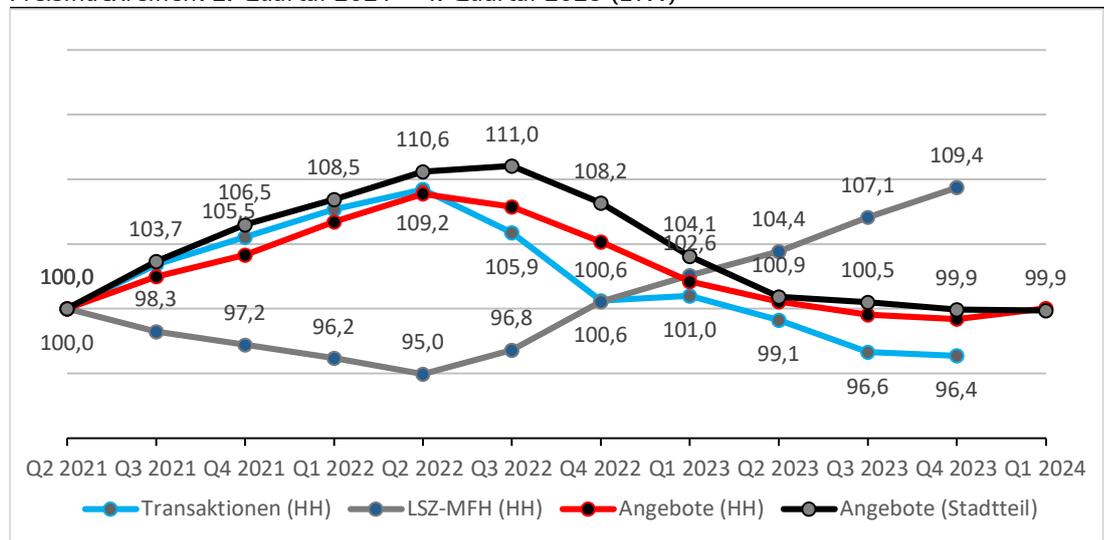
5.3 Verkehrswert

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 01.2023) ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 4. Quartal 2023 (ETW)



Erkennbar sind der Anstieg der MFH-Liegenschaftszinssätze im Zeitraum Q2/2022–Q4/2023 um +14,4% (Q1/23–Q4/23: +6,8%), ein deutlicher Rückgang der Transaktionspreise um -12,8% (Q1/23–Q4/23: -4,6%) und die Differenz von Angebots- und Transaktionsindizes.

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

Im Hinblick auf das Risikoprofil und die Bodenpreisentwicklung (hier: -15,8%, 01.2022–01.2023) ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von rd. -4,0% marktgerecht. Demnach resultiert ein Betrag von gerundet 340.000,- € (= 355.000,- € x 0,96).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der ermittelte, vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis (340.000,- €) für marktgerecht. Es resultiert eine Nettoanfangsrendite von 3,10% (= 11.317,- € RE / (340.000,- € EW mit Sonderwert x 7,50% Kaufnebenkosten)).

Gründe für weitere Anpassungen wurden mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Osdorf / Blatt 5808 eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 14, belegen „Goosacker 18a in 22549 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 gerundet auf:

340.000,- EURO (Verkehrswert)

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 04.03.2024



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 Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

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

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



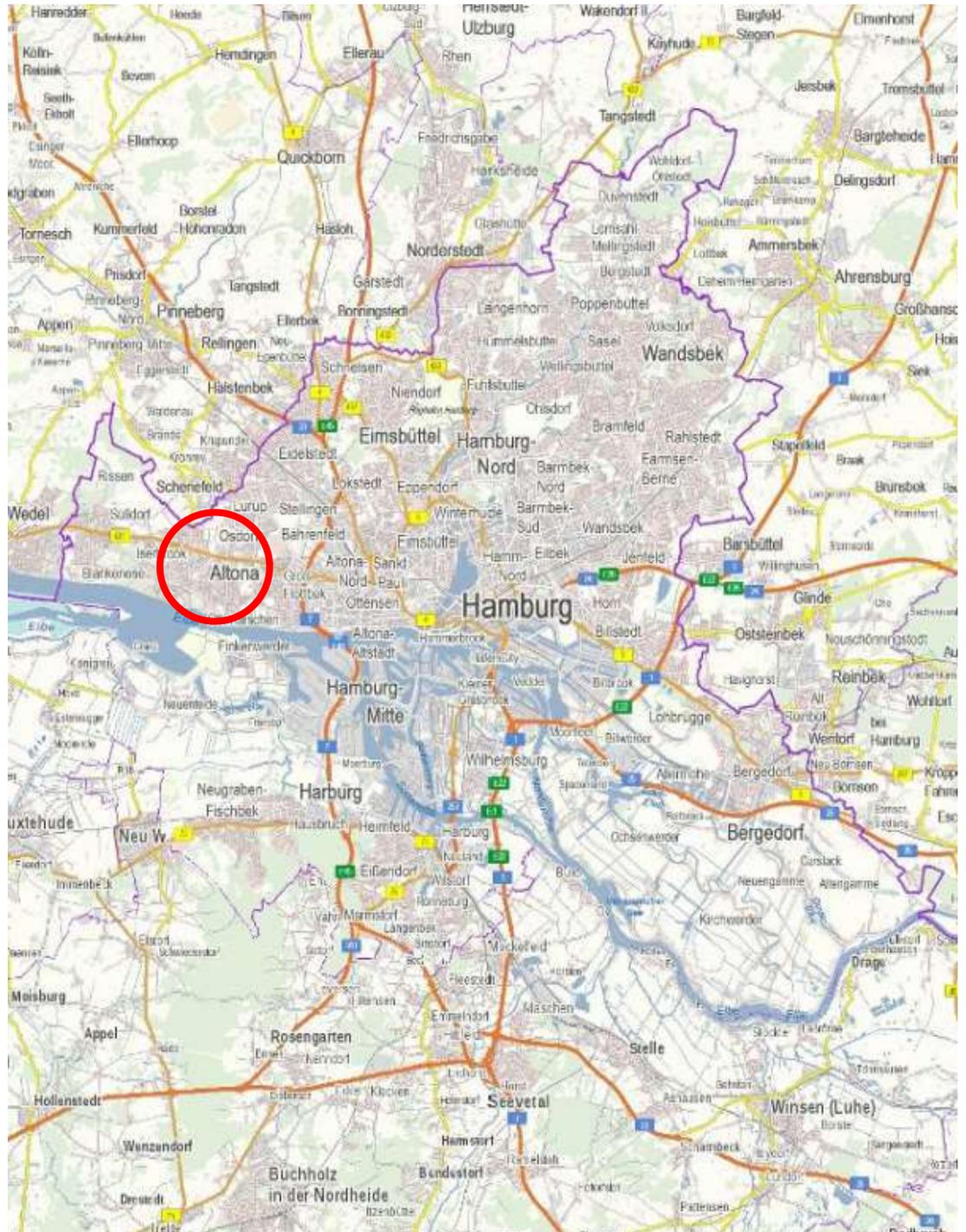
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 04
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 14

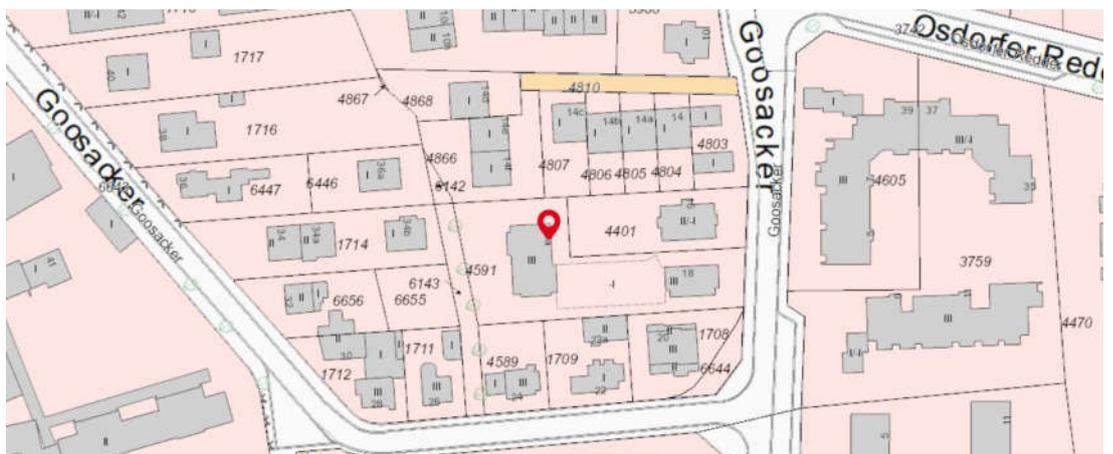
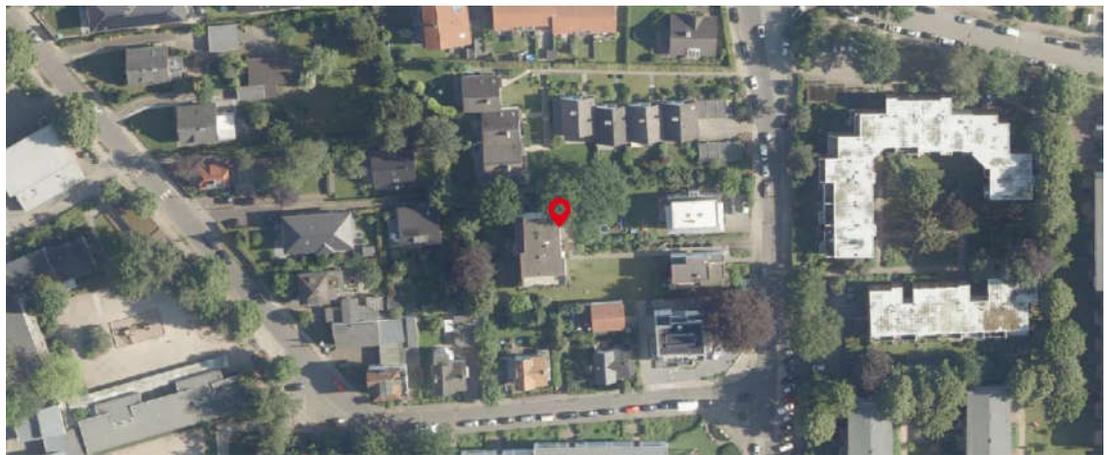
Gesamtseiten: 14





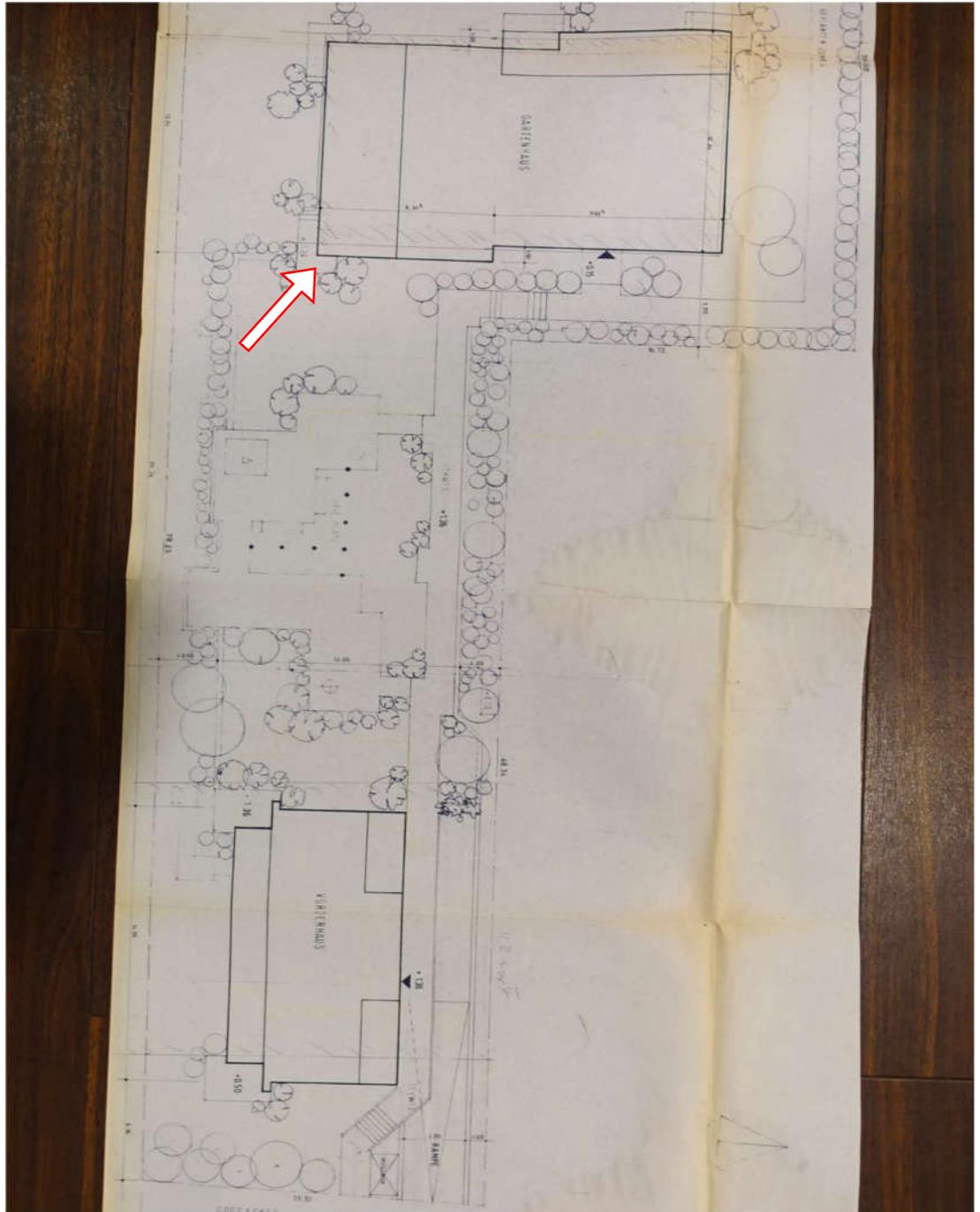
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





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



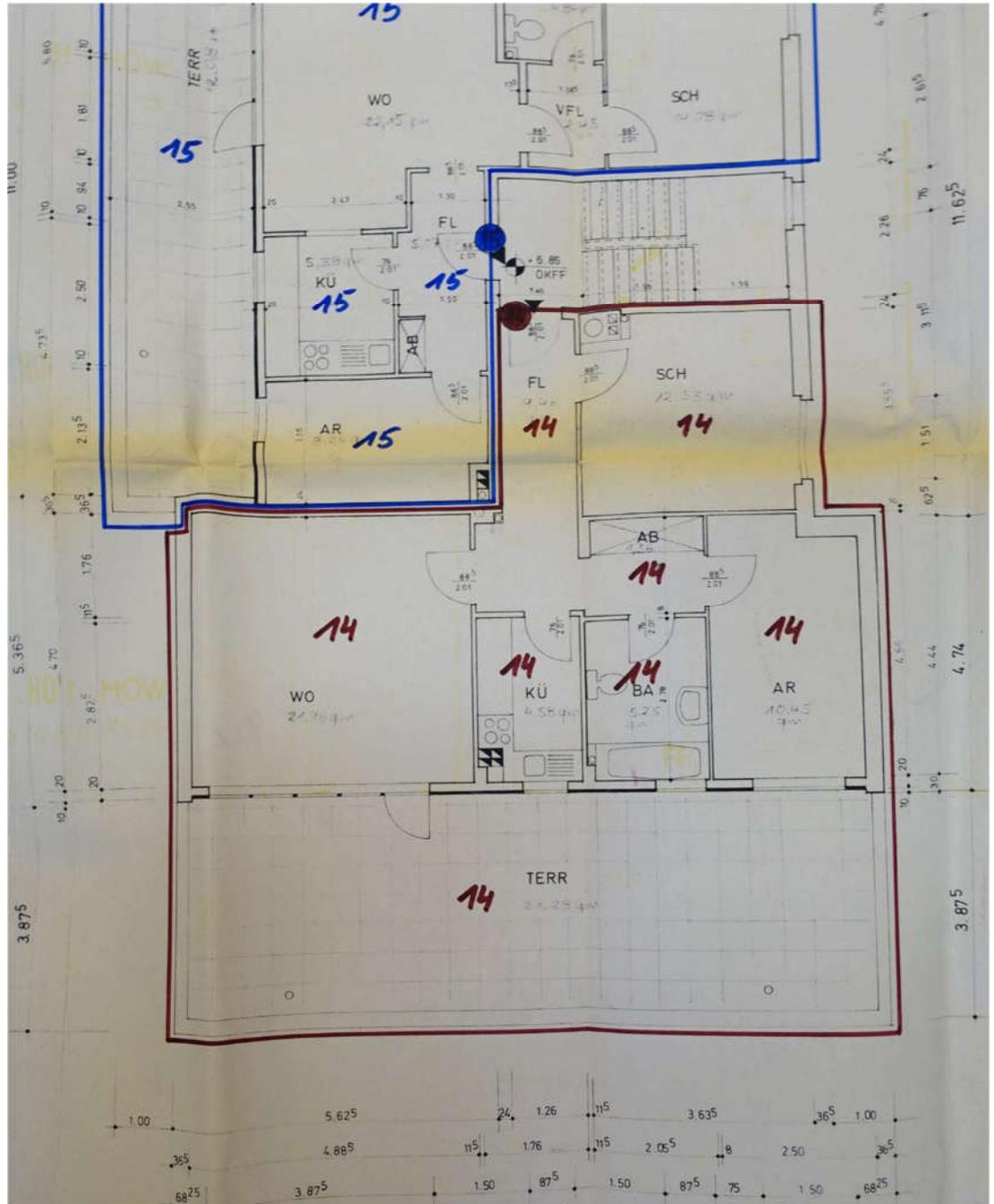


Lageplan / Stand 1974

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

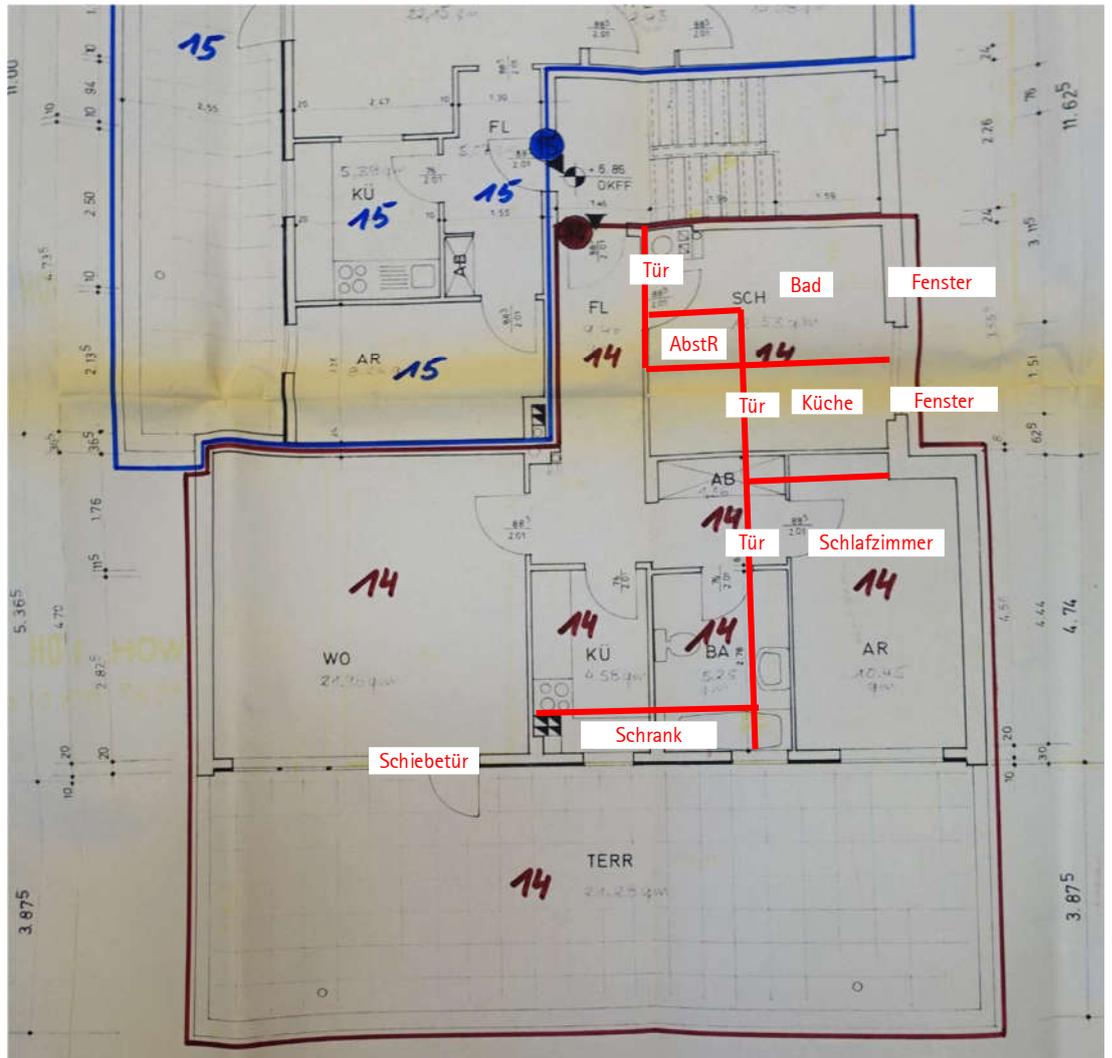


Staffelgeschoss / Stand 1974

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



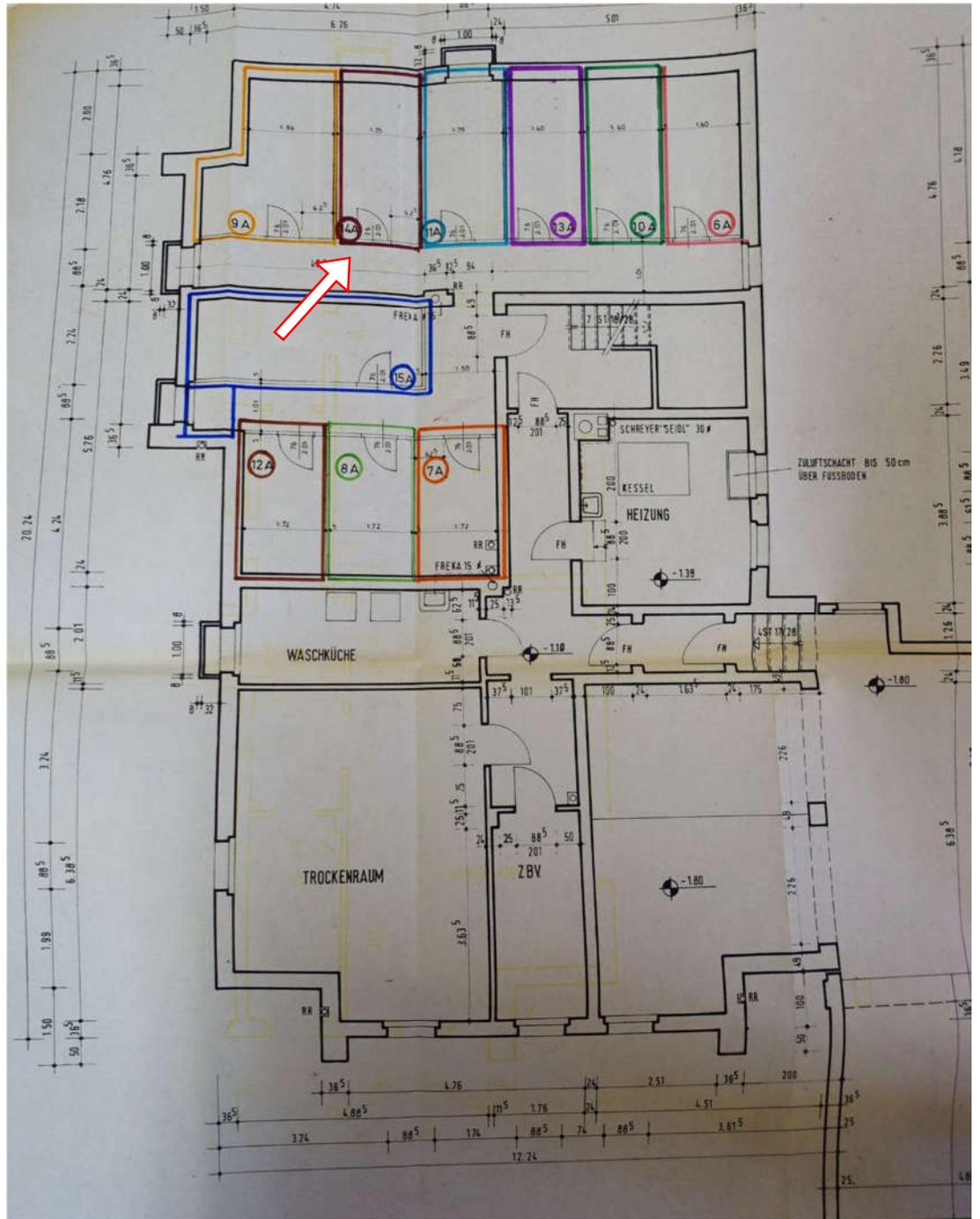
Bau-/Aufteilungspläne



Staffelgeschoss / Stand 2024 (schematisch)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)





Kellergeschoss / Zugeordneter Abstellraum / Stand 1974

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



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

		Wohn- bzw. Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm			
G18a												
SE-Nr. 14												
Wohnen	ca. 4,69	x	7,84	+	0,00	x	0,00	= 36,77	x	1,00	=	36,8
SZ1	ca. 3,45	x	4,05					= 13,97	x	1,00	=	14,0
Küche	ca. 2,48	x	1,99					= 4,94	x	1,00	=	4,9
Flur	ca. 1,23	x	2,16	+	2,34	x	1,63	= 6,47	x	1,00	=	6,5
Bad	ca. 2,48	x	1,81	+	1,02	x	1,18	= 5,69	x	1,00	=	5,7
AbstR	ca. 1,05	x	0,73					= 0,77	x	1,00	=	0,8
								(68,61)				(68,6)
Dachterrasse	11,75	x	3,60					= 42,30	x	0,25	=	10,6
								(42,30)				(10,6)
												79,18
												86,87
												-8,85%

Neben-Nutzfläche

Angaben laut Bauakte

		Neben-Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm			
Abst.R	ca. 1,75	x	3,58	+	0,00		0,00	= 6,26	x	1,00	=	6,3
								(6,26)				
												6,3

Nutzflächenfaktoren (NFF)

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)					GR	VG	GF			
EG 18a	ca. 12,24	x	11,62	+	8,62	x	12,24	= 248	x	1,00		
EG 18	ca. 6,61	x	14,99	+	1,88	x	12,99	= 123	x	1,00		
1.OG	ca. 248,00	x	1,00	+	123,00	x	1,00	= 371	x	1,00		
-	ca. 0,00	x	0,00					= 0	x	0,00		
SG 18	ca. 14,99	x	4,74	+	6,04	x	1,88	= 82	x	1,00		
SG 18a	ca. 12,24	x	5,37	+	9,74	+	11,62	= 179	x	1,00		
KG	ca. 20,24	x	12,24	+	8,00	x	7,50	= 308	x	0,00		
TG	ca. 31,24	x	12,99					= 406	x	0,00		
								GR (Fettdruck) = 371		GF =		1.003
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil							= 1.003 /		1.779 =		0,56
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche							= 371 /		1.779 =		0,21

Zusammenstellung (Plausibilisierung)





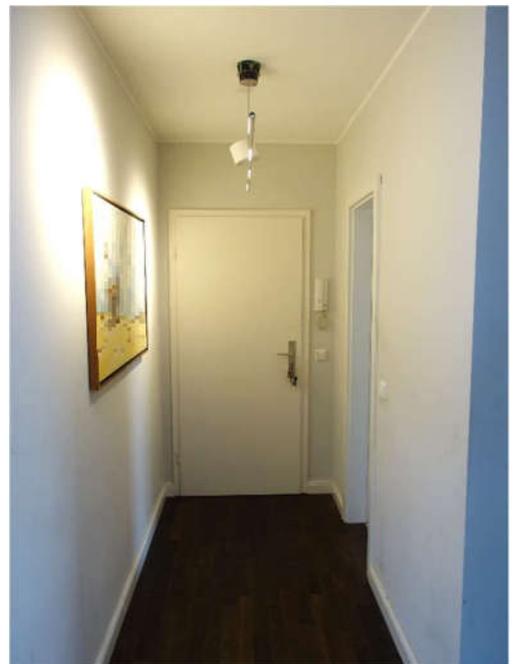
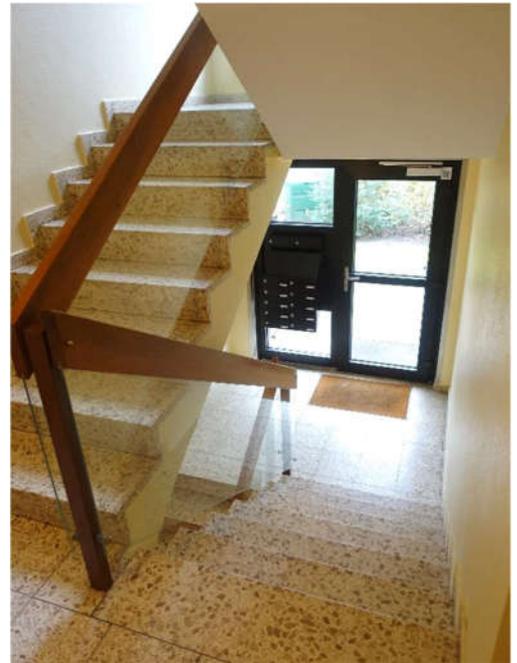
■ | Straßenraum Goosacker





■ | Eingang- und Südwestfassade





■ | ■ Eingangs-/Treppen-/Flursituationen



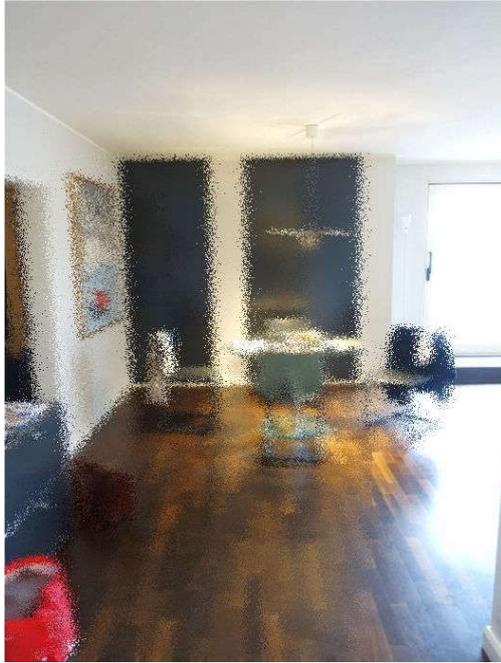
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Küche / Bad



Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Wohnraum / Dachterrasse / Heizkörper / Elektroinstallation

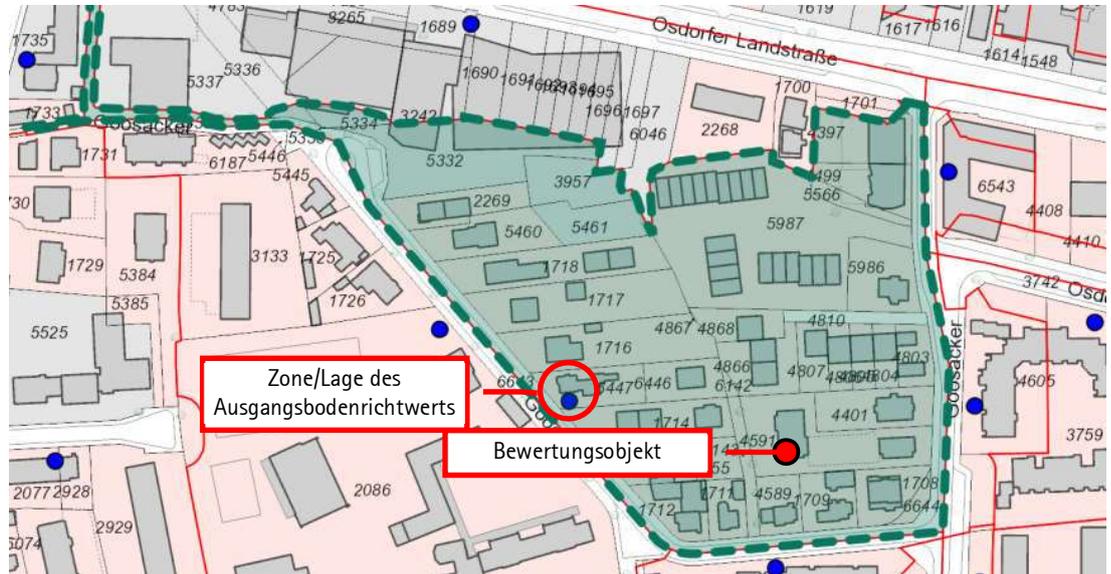


Objektdokumentation (Baudetails)



■ Kellergeschoss / Tiefgarage





Bodenrichtwertnummer: 01219570

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	1.036,34 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.56
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	977,3 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Goosacker 36
PLZ, Gemeinde	22549 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Osdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	29010
Baublock	221083

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Goosacker“

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

