

Diplom-Kaufmann
Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken

Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg

Mühlenberger Weg 61
22587 Hamburg
Tel. (040) 86 64 51 64

Büro Kiel

Christian-Kruse-Straße 14
24118 Kiel

Email: info@gutachter-imbeck.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: 4 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 15 im
3. Obergeschoss rechts sowie das Sondernutzungs-
recht an dem Außenstellplatz Nr. 2, belegen Billhorner
Deich 88, 20539 Hamburg

Verkehrswert: € 535.000,00

Bewertungsstichtag: 28. Dezember 2023

Tag der Ausfertigung: 06. Mai 2024

Aktenzeichen: 616 K 16 / 23

Registriernummer: 13 / 2024

Anzahl der Ausfertigungen: Insgesamt 7, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	7
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	7
1.4. Erschließungszustand	9
1.5. Baurechtliche Situation	10
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	10
1.7. Teilungserklärung	11
1.8. Baulasten	11
1.9. Altlasten- und Kontamination	12
1.10. Denkmalschutz	12
1.11. Energieausweis	13
1.12. Immissions- und Emissionsbelastung	13
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
2.1. Baubeschreibung	13
2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Hauses)	14
2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Wohnung Nr. 15)	16
2.2. Außenanlagen	18
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
2.4. Ermittlung der Wohnfläche	19
2.5. Bewirtschaftungskosten	19
3.0. Wertermittlung	21
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	23
3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz	23
3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz	23
4.0. Vergleichswertverfahren	24
4.1. Allgemeine Aussagen	24
4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt	25
5.0. Ertragswertverfahren	28
5.1. Allgemeine Aussagen	28
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	29
5.3. Berechnung des Rohertrages	29
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	30
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	31
5.6. Ermittlung des Barwertfaktors	33
5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils	33
5.8. Berechnung des Ertragswertes	35
6.0. Verkehrswert	35
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	37
8.0. Anlagenverzeichnis	38
9.0. Literaturverzeichnis	39

Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

**4 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss rechts
sowie das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 2,
belegen Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg-Rothenburgsort**

Wohnungseigentümergeinschaft Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: 4 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 15 mit einer offenen Küche, einem Badezimmer, einem Flur, einem Abstellraum und zwei Balkonen, belegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg. Ferner ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 2 Teil des Bewertungsobjektes.

Anmerkung:

Die Lage im Gebäude wird von der Erschließungsstraße auf das Gebäude blickend angegeben.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

Auftraggeberin: Amtsgericht Hamburg -Abteilung 616 K-, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg durch Beschluss vom 20. November 2023, zugestellt am 24. November 2023.

Aktenzeichen: 616 K 16 / 23

Datenschutz: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.

Wertermittlungstichtag: 28. Dezember 2023

Ortstermin: 28. Dezember 2023
Beginn des Ortstermins um 9:15 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. 10:00 Uhr.

Anwesende bei
der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige und der Miteigentümer

Das Bewertungsobjekt wird von dem Miteigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind aussagegemäß nicht vorhanden.

1.1. Grundbuchdaten

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Hamburg-Harburg
Wohnungsgrundbuch: von Billwerder Ausschlag Blatt 2712

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Billwerder Ausschlag
Flurstück Nrn.: 3121 und 3118
Wirtschaftsart und Lage: 3121: Gebäude- und Freifläche, östlich Billhorner Deich 88
3118: Gebäude- und Freifläche, Billhorner Deich 88

Größe: 3121: ca. 217 m²
3118: ca. 700 m²
Gesamt ca. 917 m²

Miteigentumsanteil: 568 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15.

Diesem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an der Stellfläche Nr. 2 zugeordnet.; gemäß Bewilligung vom 23. November 2016 –URNr. 3352/ 2016 Notar In Hamburg (ON 0) eingetragen am 12. Dezember 2016.

Abteilung I:

Eigentümer:
-zu ½ Anteil-

-zu ½ Anteil-

Abteilung II:

- Laufende Nr. 1: nur lastend auf Flurstück 3121:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen erfolgen) für ..., Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 03. März 2009 -URNr. 661/2009- Notar ... in Hamburg eingetragen am 12. Juni 2009 in Blatt 1649 (ON 152) nach Blatt 2481 übertragen am 15. Juli 2009 und mit Bestandsverzeichnis Nr. 1 auf Blatt 2696 mit übertragen am 20. Juni 2016 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 2698 bis 2718 übertragen am 01. Dezember 2016.
- Laufende Nr. 2: nur lastend auf Flurstück 3118:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen erfolgen) für ..., Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 03. März 2009 -URNr. 661/2009- Notar ... in Hamburg eingetragen am 12. Juni 2009 in Blatt 1649 (ON 152), übertragen auf Blatt 2481 am 15. Juli 2009 und mit dem Flurstück 3083 nach Blatt 2688 übertragen am 09. Oktober 2015 und mit Bestandsverzeichnis Nr. 2 auf Blatt 2696 mit übertragen am 20. Juni 2016 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 2698 bis 2718 übertragen am 01. Dezember 2016
- Laufende Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks, eingetragen in Billwerder Ausschlag Blatt 2256; gemäß Bewilligung vom 17. August 2016 - URNr. 2499 / 2016- Notar ... in Hamburg (ON 2 in Blatt 2696) eingetragen am 22. August 2016 in Blatt 2696 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 2698 bis 2718 übertragen am 01. Dezember 2016.
- Laufende Nr. 4: gelöscht.
- Laufende Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Kabelrecht) für ..., Hamburg-Amtsgericht Hamburg HRB 95244; gemäß Bewilligung vom 21. August 2017 – URNr. 2667/2017-

Notar ... in Hamburg (ON 3 in Blatt 2698) eingetragen am 15. September 2017.

Laufende Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az.: (616 K 16/23, ON 9); eingetragen am 07. September 2023.

Abteilung III:

Etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 21. November 2023.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Anmerkung:

Auftragsgemäß soll der Werteeinfluss der Eintragungen in Abteilung II laufende Nrn. 1, 2, 3 und 5 auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes separat untersucht werden. Der Sachverständige hat daher die Eintragungsbewilligungen angefordert.

Wertung:

Es handelt sich bei den Eintragungen Nr. 1 und Nr. 2 um Grunddienstbarkeiten, die im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Ankauf übernommen wurden. Da einem potentiellen Erwerber die Nähe zur Bahn und etwaige damit verbundene Beeinträchtigungen bekannt sind, geht von diesen Eintragungen keine weitere Wertminderung aus.

Bei der Eintragung Nr. 3 handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit, die im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Neubebauung des Grundstücks eingetragen wurde. Da die Bebauung am Wertermittlungsstichtag abgeschlossen ist, geht für den Eigentümer des Bewertungsobjektes hiervon kein Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Die Eintragung Nr. 5 wurde ebenfalls im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Neubebauung des Grundstücks eingetragen. Da die Bebauung am Wertermittlungsstichtag abgeschlossen ist, geht für den Eigentümer des Bewertungsobjektes auch von dieser Eintragung kein Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass von den Eintragungen in Abteilung II laufende Nrn. 1, 2, 3 und 5 kein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes gegeben ist.

1.2. Ortslage

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben ca. 1.945.532 Einwohner in 1.061.232 Haushalten (Stand Dezember 2022) auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,3 km². Im Stadtteil Rothenburgsort leben gemäß dem Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 ca. 9.641 Einwohner in 5276 Haushalten auf einer Stadtteilfläche von ca. 7,2 km².

Hamburg hat gemäß eigener Werbedarstellung die beste Lebensqualität in Deutschland. Die grüne Metropole an Elbe und Alster besitzt Parks, Alleen und Wasserwege und den größten Anteil an Naturschutzflächen aller deutschen Länder. Weitere Pluspunkte sind wunderschöne Wohnviertel, eine vitale Kunst- und Kulturszene, eine internationale Gastronomie, eine verlockende Shoppingwelt mit gläsernen Passagen und ein vergnügliches Nachtleben ohne Sperrstunde. Dazu liegen große Feriengebiete direkt vor der Haustür - wie die Nord- und Ostsee, die Lüneburger Heide und die Seen- und Landschaftsgebiete von Mecklenburg-Vorpommern.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg mit 5 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von ca. 26.078 km². Die Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich über Hamburg sowie Teile von Landkreisen der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist südwestlich vom Hamburger Stadtzentrum im Stadtteil Rothenburgsort und somit im Bezirksamtbereich Hamburg - Mitte belegen. Der Stadtteil Rothenburgsort liegt zwischen der Norderelbe und der Bille. Dieser Bereich zählte bis vor wenigen Jahren zu den Hamburger Stadtteilen mit viel Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Derzeit befindet sich der Stadtteil im Umbruch. Ehemalige Industrieflächen werden zu Wohn- und Dienstleistungsprojekten umgenutzt. Zudem profitiert der Stadtteil von seiner Nähe zur Hamburger Innenstadt. Naherholungsmöglichkeiten sind entlang der Norderelbe und der Bille bequem zu erreichen.

Das Bewertungsgrundstück Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg ist auf der Ostseite einer asphaltierten, zweispurigen Haupterschließungsstraße belegen. Insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten ist hier ein deutliches Verkehrsaufkommen vorhanden. Die auf beiden Straßenseiten vorhandenen Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Fahrradwege sind beidseitig, jeweils rot markiert, eingerichtet. Im Straßenverlauf ist auf öffentlichem Grund Straßenbegleitgrün vorhanden. Die Vorgärten der umliegenden Privatgrundstücke sind mit Hecken, Büschen, Bäumen, Sträuchern bepflanzt, sodass, für eine innerstädtische Wohnlage, insgesamt ein grünes Erscheinungsbild vorherrscht. Parkplätze für Pkw sind im Bereich des Bewertungsobjekts nur in geringem Umfang in Parkbuchten auf öffentlichem Grund vorhanden. Auf den Privatgrundstücken befinden sich weitere Parkplätze, beispielsweise in Tiefgaragen oder Außenstellplätzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks befinden sich drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser aus allen Baualtersklassen, die in offener und geschlossener Bauweise errichtet wurden.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im Umfeld des Bewertungsobjektes als gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einer Entfernung von ca. 450 m (Luftlinie) gegeben. Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in einem Umkreis von ca. 2 km vorhanden.

Das Hamburger Stadtzentrum, Entfernung ca. 3,8 km (Rathaus – Luftlinie), ist in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bus- sowie dem S-Bahn-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV), zu erreichen. Bushaltestellen mehrerer Buslinien des HVV (Hamburger Verkehrsverbund) sind in einer Entfernung von ca. 60 m (Luftlinie) am Billhorner Deich vorhanden. Hier befindet sich auch die S-Bahn-Haltestelle Rothenburgsort (Linie S 2).

Das Wohnhaus der Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich auf der Ostseite der Erschließungsstraße belegen. Die Ausrichtung eines Zimmers und eines Balkon des Bewertungsobjektes ist nach Westen (zur Erschließungsstraße). Die weiteren Räume und der 2. Balkon sind nach Osten zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Straße Billhorner Deich im Bereich des Bewertungsobjektes als normale Wohnlage festgelegt. Dies ist für die Einordnung im Hamburger Mietenspiegel und somit für die Ertragslage und Ertragsentwicklung der Wohnung ausschlaggebend.

In der Anlage ist ein Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 beigelegt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil Rothenburgsort. Hieraus lassen sich insbesondere für eine mögliche Vermarktung der Wohnung wichtige und auch unterschiedliche Indikatoren ableiten.

1.4. Erschließungszustand

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde, Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, vom 04. Dezember 2023 wurde Folgendes für das Grundstück Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, Gemarkung Billwerder-Ausschlag, Flurstück Nrn. 3118, 3121 mitgeteilt:

Erschließungsbeiträge

Die Straße Billhorner Deich ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Billhorner Deich liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der / den jetzigen besielten Frontlänge / n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum:

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Wertung:

Im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Grundstück am Wertermittlungstichtag für die derzeitige Nutzung voll erschlossen ist. Auf dem Grundstück ruhen zum Wertermittlungstichtag keine Forderungen. Der Zugang zu einem öffentlichen Weg ist gesichert. Bei der Bewertung des Grund und Bodens ist von einer erschließungskostenfreien Baulandqualität auszugehen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Annahmen kann von dem Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.5. Baurechtliche Situation

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die zulässige bauliche Nutzung ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus einem vollunterkellerten, fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Auf dem rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich sind 6 Kfz-Außenstellplätze und ein Kinderspielplatz vorhanden. Im Kellergeschoss sind 4 Einzelgaragen (Hobbyräume) eingebaut worden. Da sich der rückwärtige Grundstücksbereich auf dem Höhengniveau des Kellergeschosses befindet, ist eine ebenerdige Zufahrt möglich.

Diese Bebauung genießt Bestandsschutz sofern sie baurechtlich genehmigt ist. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Einsicht in die Bauakte erfolgte am 19. Dezember 2023. Hiernach wurde die Errichtung des Gebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft unter dem Aktenzeichen M/BP/00791/2016 am 22. August 2016 genehmigt. Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen in der vorliegenden Form erteilt wurde. Das Baujahr des Mehrfamilienhauses, in dem sich die Wohnung Nr. 15 befindet, ist im baulichen Ursprung das Jahr 2016/ 2017.

Hiervon wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorgenannten Aussagen kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.6. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist unregelmäßig, in etwa rechteckig geschnitten. Die westliche Straßenfront an der Erschließungsstraße weist eine Länge von ca. 32 m auf. Die östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 25 m auf. Die südliche Grundstücksgrenze ist ca. 30 m breit. Die nördliche Grundstücksgrenze weist eine Breite von ca. 33 m auf, wobei nach 18 m ein Knick in südöstlicher Richtung vorhanden ist. Das

Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und fällt in östlicher Richtung um ca. 5 m ab. Das Kellergeschoss ist daher an der östlichen Gebäudeseite freigelegt. Der rückliegende östliche Grundstücksbereich hat einen ebenerdigen Verlauf.

Anmerkung:

Die Zufahrt zu den im östlichen Grundstücksbereich belegenen Außenstellplätzen und zu den Garagen erfolgt über eine Zuwegung über die südlichen und östlichen umliegenden Grundstücke von der nördlich verlaufenden Zufahrtsstraße (Sackgasse) aus, ebenfalls als Straße Billhorner Deich bezeichnet. Informationen inwieweit die Zuwegung zum östlichen Grundstücksbereich schuldrechtlich oder dinglich gesichert ist, liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.7. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, UR Nr. 2806 / 2016, wurde am 20. September 2016 von einem Hamburger Notar beurkundet. Gemäß dieser Teilungserklärung sind insgesamt 21 Wohnungen vorhanden. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Am 16. November 2016 wurde nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine Identitätserklärung für die Teilungserklärung abgegeben.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist, gemäß der Teilungserklärung, der Miteigentumsanteil von 568 / 10.000 stkl verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 15. Das Sondernutzungsrecht an der Außenstellfläche Nr. 2 wurde der Wohnung zugeordnet.

Bezüglich der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf den Textteil der Teilungserklärung sowie auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen.

1.8. Baulasten

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 18. September 2023 ist im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 für das Bewertungsgrundstück Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, Gemarkung Billwerder Ausschlag, Flurstück Nrn. 3118, 3121 keine Belastung eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet

worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind gegebenenfalls in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsstelle zu finden.

1.9. Altlasten- und Kontamination

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21. Dezember 2023 liegen für das Flurstück Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, Gemarkung Billwerder Ausschlag, Flurstück Nrn. 3118, 3121 keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Ferner wird seitens der Behörde nachstehendes mitgeteilt:

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

Der Sachverständige geht daher im Rahmen dieser Wertermittlung davon aus, dass keine altlastenverdächtigen Flächen vorliegen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

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

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

1.10. Denkmalschutz

Das Wohnhaus der Wohnungseigentümergeinschaft Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, Gemarkung Billwerder Ausschlag, Flurstück Nrn. 3118, 3121 ist nicht in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes der Behörde für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Wohnhaus und auch für die Eigentumswohnung Nr. 15 sowie den Außenstellplatz nicht.

1.11. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Mehrfamilienhauses der Wohnungseigentümergeinschaft gemacht werden können.

1.12. Immissions- und Emissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen leichte Emissions- und Immissionsbelastungen durch die vor dem Bewertungsgrundstück verlaufende Haupterschließungsstraße und in der Nähe verlaufende Bahngleise festgestellt werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss aufgeteilt in eine Wohnungseigentumsanlage mit 21 Wohnungen. Die Abstellräume der Wohnungen befinden sich im Kellergeschoss.

Bewertungsobjekt: 4 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 15 mit einer Küche, einem Abstellraum, einem Flur, einem Badezimmer und 2 Balkonen, belegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg. Das Sondernutzungsrecht an der Außenstellfläche Nr. 2 ist der Wohnung Nr. 15 zugeordnet.

Baujahr: ca. im Jahr 2016 / 2017 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. bis 4. Obergeschoss
Teilweise ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes und von Teilen des Gemeinschaftseigentums. Eine offizielle Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nur in sehr vereinfachter Form aus der Baugenehmigung vor. Inwieweit es sich bei den vorliegenden Unterlagen um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Eine Gewähr über die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Aussagen zu nicht besichtigten Gebäudeteilen, wie beispielsweise die Dacheindeckung oder die Heizungsanlage können nicht bzw. nur eingeschränkt gemacht werden.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Hauses)

Fundamente: lt. BB: Pfahlgründung nach Erfordernis, Stahlbetonrost und- sohle (F90)

Kelleraußenwände: Die Kelleraußenwände sind gemäß BB aus Stahlbeton (F90) und teilweise aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus einem Kalksandsteinmauerwerk, hergestellt. Die Vorderfassade ist mit einem roten Verblendstein ausgestattet. Die Seiten- und die Rückfassade verfügen über ein Wärmeverbundsystem mit einem hellem Putz.

Wohnungstrenn- sowie Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischen Berechnungen hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind als Leichtbaumontagewände errichtet worden. Im Kellergeschoss sind die Trennwände aus Kalksandsteinen errichtet worden.

Deckenaufbau: Die Geschosdecken sind gemäß BB aus Stahlbeton (F90) mit einem schwimmenden Estrich gemäß statischen Berechnungen hergestellt. Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Stahlbetonsohle hergestellt.

Dachaufbau: Ein Satteldach, vermutlich hergestellt aus einer Holzkonstruktion, ausgestattet mit einer Folieneindeckung ist vorhanden. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht. Die Regenrinnen und Fallrohre sind soweit sichtbar aus Zink hergestellt.

Treppen: Die Geschosstreppe im Treppenhaus ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallstrebengeländer mit einem Edelstahl-Handlauf ist vorhanden.

- Die Kellertreppe ist ebenfalls eine Betontreppe, die mit Tritt- und Setzstufen hergestellt wurde. Seitlich ist ein Metallhandlauf als Absturzsicherung vorhanden.
- Fenster:** Das Treppenhaus ist mit isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Im Kellergeschoss sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster vorhanden.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine einflügelige, isolierverglaste weiße Holzrahmentür mit einem großen Glasausschnitt und mit einem rechtseitig feststehenden Seitenelement. Hierin befindet sich die Klingel- und Gegensprechanlage. Die rückwärtige Außentür ist ebenfalls eine einflügelige Holzrahmentür mit einem isolierverglasten, großen Glasausschnitt. Die Wohnungseingangstüren sind weiße Röhrenspanntüren, die in Holzzargen angeschlagen sind.
- Fußböden:** Der Fußboden im Eingangsbereich des Treppenhauses, auf den Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe sowie auf den Treppenpodesten ist mit schwarzen Bodenfliesen belegt. Die Fußböden im Kellergeschoss sind mit einem Betonestrichbelag und einem Farbanstrich versehen.
- Heizung:** Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Zentralheizung als Solarthermie mit Gasunterstützung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Solaranlage befindet sich auf der Dachfläche.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss sind weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss sind ebenfalls mit einem hellen Anstrich gestrichen.
- Aufzug:** Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Aufzug mit einer Tragkraft von ca. 1.125 kg oder 15 Personen ausgestattet.
- Balkone:** Die Wohnungen sind in den Obergeschossen an der Vorderfassade sowie an der Rückfassade mit Balkonen aus auskragenden Betonplatten ausgestattet. Die Balkone verfügen über ein Metallrahmengeländer.
- Sonstiges:** - Eine Klingelanlage mit einer Gegensprechfunktion ist im Eingangsbereich des Hauses vorhanden.

- Eine Briefkastenanlage ist im Hausflur im Eingangsbereich vorhanden.
- Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller ist vorhanden. Die Trennwände der Abstellräume wurden, soweit sichtbar, aus Kalksandsteinwänden errichtet.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Wohnung Nr. 15)

- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum. Die Wand zwischen Wohnbereich und Küche ist als Metallgitter-/ Glaswand hergestellt.
- Fenster: In der Wohnung sind isolierverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Die Fenster haben gemäß BB eine Schall- und Wärmeschutzverglasung. Im Wohnzimmer und dem westlichen Zimmer ist eine Balkontür gleicher Ausführung eingebaut worden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen: Die Innentüren sind Holzfurniertüren, die in Holzzargen angeschlagen sind. Zur Küche ist eine Glastür eingebaut.
- Fußböden: Die Fußböden in den Zimmern sowie im Flur sind mit einem Eichenstäbchenparkett ausgelegt. Im Badezimmer, im Abstellraum sowie in der Küche ist ein schwarzer Fliesenboden verlegt.
- Heizung: Die Wohnung ist an die Zentralheizung des Hauses angeschlossen. In den Räumen der Wohnung sind überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten montiert worden. Im Badezimmer ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt über die Heizungsanlage.
- Elektroinstallation: Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung und sind für die aktuellen Nutzungsanforderungen vermutlich ausreichend. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
- Küchenausstattung: Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche mit Ober- und Unterschränken ausgestattet. Die Fronten der Küchenmöbel sind

dunkel. Eine Naturholz Arbeitsplatte ist vorhanden. Die üblichen Elektrogeräte sind in einer Standard-Ausführung vorhanden. Ein Glas-keramikfeld wurde eingebaut. Eine Funktionsprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Sanitärausstattung: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Farbe der Elemente ist weiß. Es sind Standardarmaturen und Standardelemente eingebaut. Die Wandflächen sind umlaufend deckenhoch hell gefliest.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen in der Wohnung sind weiß gestrichen.

Balkone: Der Zugang zu dem östlichen, großen Balkon kann sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche aus erfolgen. Ein verzinktes Metallsprossengeländer ist als Absturzsicherung montiert. Eine textile helle Umspannung ist als Sichtschutz angebracht. Der Bodenbelag besteht aus Holzstäbchen.

Ein zweiter, kleiner Balkon ist vom westlichen Zimmer aus zu betreten. Er ist ebenfalls mit einem Holzstäbchenbelag ausgestattet und verfügt über ein verzinktes Metallsprossengeländer.

Abstellraum: Der separate Abstellraum der Wohnung ist im Kellergeschoss belegen. Eine natürliche Belichtung / Belüftung ist nicht vorhanden.

In der Wohnung ist eine kleine Abstellkammer vorhanden, die aus einem Zimmer zu betreten ist.

Sonstiges: Das Sondernutzungsrecht an der Außenfläche Nr. 2 befindet sich östlich des Mehrfamilienhauses (Siehe beiliegenden Lageplan in der Anlage des Gutachtens). Die Fläche wird als Kfz-Stellplatz genutzt und ist mit Rasengittersteinen befestigt.

Gesamteindruck: Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss und eine zeitgemäße Ausstattung. Sie liegt im Hamburger Stadtteil Rothenburgsort in einer zentralen, verkehrsgünstigen Lage. Wertmindernde Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht festgestellt.

2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 6 m entfernt von der westlichen Grundstücksgrenze errichtet, sodass ein schmaler Vorgartenbereich vorhanden ist. Der Zugang zum Haus liegt ca. 1 m unterhalb des Höhenniveaus der Straße. Eine fünfstufige Betontreppe aus Tritt- und Setzstufen führt zum Hauseingang. Ferner führt eine mit Betonverbundsteinen befestigte Zuwegung barrierefrei zum Hauseingang. Die Müllcontainer befinden sich rechts vom Hauseingang hinter einer Hecke. Diese werden in einer gemauerten Müllbox mit Metalltüren und Metallklappen eingestellt. Die Vorgärten sind den Wohnungen im Erdgeschoss als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Die Zufahrt zum Hinterhof mit den Stellplätzen erfolgt über die angrenzenden Nachbargrundstücke. Die Zufahrt ist mit einem Grandbelag befestigt. Die Verkehrsfläche vor der Rückfassade ist mit Betonverbundsteinen angelegt. Im Bereich der 6 Außenstellplätze sind Rasenverbundsteine verlegt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Kinderspielplatz sowie eine Netzstation. Die Bepflanzung des weiteren Grundstücks besteht hier überwiegend aus einer Rasenfläche und kleinen Büschen.

2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse, vorhandene Baumängel und Bauschäden oder sonstige wertmindernde Einflüsse auf die Nutzung.

Der Sachverständige konnte anlässlich der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag am Sonder- und Gemeinschaftseigentum keine wertbeeinflussenden Mängel feststellen. Der Sachverständige macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass nur ein geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnte und das Vorhandensein von Mängel in den nicht besichtigten Bereichen nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Protokoll der Eigentümerversammlung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eine Aussage zu etwaige vorhandenen Beschlüssen kann daher nicht gemacht werden.

In der Eigentumswohnung Nr. 15 und auch im besichtigten Bereich des Gemeinschaftseigentums konnten keine wertbeeinflussenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden. Soweit sichtbar, befindet sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Ausstattungszustand. Funktionsprüfungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung nach DIN liegt dem Sachverständigen nicht vor. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 100,15 m² angegeben. Der Sachverständige hat diese Wohnflächenangabe anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) überprüft und keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich wie folgt:

Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, ETW 15

3. Obergeschoss rechts:

Wohnen, Kochen	ca.	30,83 m ²
Balkon anteilig 50%	ca.	3,75 m ²
Balkon anteilig 50%	ca.	0,95 m ²
Flur	ca.	13,56 m ²
Abstellkammer	ca.	1,96 m ²
Bad	ca.	6,22 m ²
Zimmer	ca.	13,01 m ²
Zimmer	ca.	12,95 m ²
Zimmer	ca.	16,92 m ²
Gesamt	ca.	<u>100,15 m²</u>

Da bei dem überschlägigen Aufmaß Messungenauigkeiten vorhanden sein können, geht der Sachverständige im Rahmen dieser Wertermittlung von einer Wohnfläche von ca. 100,15 m², gemäß den Angaben der Teilungserklärung, aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

2.5. Bewirtschaftungskosten

Für den Erwerber einer Eigentumswohnung ist es, im Rahmen seiner Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung, die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten zu erfahren. Aus diesem Grund ist es die Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen des Verkehrswertgutachtens auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hinzuweisen und gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert zu untersuchen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird gemäß den vorliegenden Unterlagen von einer Hausverwaltungsfirma verwaltet. Die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2022 für die Eigentumswohnung Nr. 15 wurde dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Aus den Unterlagen sind folgende Inhalte zu entnehmen:

- Das monatliche Wohngeld für die Eigentumswohnung Nr. 15 beträgt € 296,45 inkl. umlagefähiger und nicht umlagefähiger Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltergebühr, Reparaturen und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

- Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrug anteilig für das Bewertungsobjekt € 188,95.

Die Abrechnung der einzelnen Kostenpositionen erfolgt gemäß der vorliegenden Wohngeldabrechnung mit den nachfolgenden Verteilerschlüsseln:

- Die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten werden überwiegend nach Miteigentumsanteilen abgerechnet.
- Die Verwaltergebühr sowie die Kosten für das Kabelfernsehen werden nach der Anzahl der Wohneinheiten abgerechnet.
- Die Kosten für den Aufzug werden nach den Miteigentumsanteilen berechnet, wobei die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen nicht an den Kosten beteiligt werden.
- Die Heiz- und Warmwasserkosten werden über eine verbrauchsabhängige Abrechnung individuell pro Nutzungseinheit abgerechnet.

Gemäß der Wohngeldabrechnung 2022 sind nachstehende Kosten vorhanden gewesen:

- Die Gesamtkosten betragen für die Eigentumswohnung Nr. 15 € 2.812,50 inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Reparaturen, sonstigen Kosten, der Verwaltergebühr und der Zuführung zu den Instandhaltungsrücklagen. Dieses entspricht bei einer Wohnungsgröße von ca. 100,15 m² monatlichen Kosten von ca. € 234,38 bzw. rd. € 2,34 / m² Wohnfläche.
- Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Grundsteuer, Heiz- und Warmwasserkosten) der Eigentumswohnung Nr. 15 werden mit € 1.549,05 bzw. ca. € 1,29 / m² Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von rd. 100,15 m²) monatlich veranschlagt und befinden sich somit im Vergleich zu anderen Wohnungseigentümergeinschaften in einem leicht unterdurchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Betriebskosten in Höhe von ca. € 1,45 / m² Wohnfläche zu kalkulieren. Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung ist hier vermutlich zukünftig von höheren Kosten auszugehen.
- Die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten beträgt gemäß der vorliegenden Heizkostenangabe € 419,37 p.a. und entspricht einem Betrag in Höhe von rd. € 0,35 / m² Wohnfläche monatlich. Dieser Kostenansatz befindet sich im Vergleich zu anderen Wohnungseigentumsanlagen in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Heizkosten in Höhe von mindestens ca. € 0,90 / m² Wohnfläche zu kalkulieren. Der Kostenansatz ist jedoch wenig aussagefähig, da diese Kosten stark von den Heiz- und Nutzungsgewohnheiten des jeweiligen Bewohners abhängig sind. Durch die aktuellen Entwicklungen ist hier zukünftig vermutlich von deutlich höheren Kosten auszugehen.

- Die Verwaltungskosten der Wohnung befinden sich für eine Wohnungseigentümergeinschaft in der vorhandenen Größe mit € 357,00 p.a. bzw. rd. € 29,75 monatlich auf einem, für die Größe der Wohnungseigentümergeinschaft, durchschnittlichen Niveau.
- Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt € 188,95 p.a. bzw. rd. € 1,89 / m² Wohnfläche p.a. und liegt deutlich unterhalb der allgemeinen Empfehlung zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Richtwerte der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geben in § 28 Kostenansätze von € 7,10 / m² Wohnfläche bis € 11,50 / m² Wohnfläche pro Jahr als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten im sozialen Wohnungsbau an. Je älter die Immobilie, desto höher der Ansatz an Instandhaltungskosten.
- Der Bestand der Instandhaltungsrücklage wird per 31. Dezember 2022 mit € 12.724,34 ausgewiesen. Auf Grund des Alters des Gebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft und des gepflegten Zustandes sollte diese Höhe der Instandhaltungsrücklage aktuell als ausreichend angesehen werden können. Zukünftig sollte eher eine höhere Instandhaltungsrücklage angesammelt werden.

Übersicht Wohngeldabrechnung 2022

Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg, ETW-Nr. 15

	Gesamtbetrag	€ / m ² WF	
umlagefähige Betriebskosten	1.549,05 €	1,29 €	je Monat
Heizkosten	419,37 €	0,35 €	je Monat
Verwaltungskosten	357,00 €	0,30 €	je Monat
Instandhaltungsrücklage	188,95 €	1,89 €	je Jahr

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz

- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zu den gültigen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung.

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bausachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen, beispielsweise auf Grund der nur auszugsweise vorliegenden Baubeschreibung, nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40ff i.V. mit §§ 13 ff), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen hat sich der Vergleichswert, definiert im Maßstab „€/m² Wohnfläche“, als der absolut wesentliche Einflussfaktor für die Preisbildung herausgestellt. Insofern soll der Verkehrswert des Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren, gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, also durch Preisvergleich mit ähnlichen, d.h. annähernd vergleichbaren Objekten ermittelt werden.

In der Wertermittlungspraxis wird häufig die Auffassung vertreten, die Verkehrswertermittlung auch im Rahmen des Sachwert- oder des Ertragswertverfahrens durchführen zu können.

Dieser Auffassung schließt sich der Sachverständige nur mit Einschränkungen an, da:

- die Bestimmung des anteiligen Boden- und Bauwertes des Bewertungsobjektes aus dem jeweiligen Gesamtwert in der Regel prozentual erfolgt. Dieses Vorgehen muss mit Unsicherheiten behaftet sein, da der genaue Wertanteil nicht exakt bekannt ist und üblicherweise die Anwendung von nicht belegbaren Erfahrungswerten (z.B. Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche, Herstellungskosten pro m² Wohnfläche oder ideelle m³ - Anteile aus dem Ausbauverhältnis) erfordert.
- die Boden- und Bauwertermittlung aus dem Gesamtwert über den Miteigentumsanteil gemäß Teilungserklärung wenig sachgerecht ist, da dieser Miteigentumsanteil normalerweise allein nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander bestimmt ist und sonstige Einflussfaktoren (z.B. abweichende Anteile an Gemeinschaftseinrichtungen, Wertunterschiede durch abweichende Geschosslagen) unbeachtet bleiben.
- Eigentumswohnungen üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden. Insofern kann das Ertragswertverfahren - ähnlich wie bei Einfamilienhäusern - nicht für den normalen Bewertungsfall geeignet sein, sondern nur eine unterstützende Funktion im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung haben. Ausnahmen, wie zum Beispiel im anlageorientierten sozialen Wohnungsbau oder bei Ferienwohnungen, sind möglich. Hier wäre das Ertragswertverfahren vorzuziehen.

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz

Das zu bewertende Wohnungseigentum besitzt einen Miteigentumsanteil von 568/ 10.000stel an dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück. Rein rechnerisch könnte aus dem Bodenwert des gesamten Grundstücks somit der anteilige Bodenwert des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Auf dem Grundstücksmarkt werden Eigentumswohnungen jedoch nicht nach Teilwerten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum bewertet, sondern insgesamt nach dem Maßstab € / m² Wohnfläche. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist hierin berücksichtigt. Insofern ist auf die eigenständige Wertermittlung des Grund und Bodens zu verzichten, wenn der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorwiegend vergleichswertorientiert ist.

3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz

In bestimmten, oben genannten Fällen hat der Ertragswert des Wohnungseigentums eine unterstützende Funktion für den zu ermittelnden Verkehrswert. Auch kann eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll sein. Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Plausibilitätskontrolle

sinnvoll zu sein, da aufgrund der Konzeption der Wohnungseigentumsanlage auch durchaus eine Investition als Kapitalanlage in Betracht kommen kann. Eine Ertragswertermittlung wird somit durchgeführt.

4.0. Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung erfolgt über das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die §§ 24-26 ImmoWertV.

4.1. Allgemeine Aussagen

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen wird der Wert einer Eigentumswohnung durch nachstehende Faktoren wesentlich beeinflusst:

- Baujahr
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohn- und Verkehrslage

Die Wohn- und Verkehrslage stellt von den vorgenannten Punkten das überragende, also wichtigste Kriterium da. Ferner hat die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Größe der Wohnanlage und sonstige Faktoren (z.B. vorhandene Sondernutzungsrechte, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Höhe der Instandhaltungsrücklage) wertbestimmenden Einfluss.

Bei sachgerechter Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf der Vergleichswert nur aus Kaufpreisen veräußerter Eigentumswohnungen gebildet werden, die ein hohes Maß an Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt haben. So ist es selbstverständlich, dass z.B. Neubauwohnungen nicht mit unsanierten Altbauwohnungen und große Wohnungen nicht mit wesentlich kleineren Wohnungen verglichen werden dürfen.

Dem zufolge ist die Vergleichswertermittlung aus den gezahlten Kaufpreisen solcher Objekte vorzunehmen, die bezugsnah zum Bewertungsstichtag veräußert wurden, eine annähernd gleiche Ausstattung und Wohnungsgröße besitzen und in den inneren und äußeren Lagefaktoren weitgehend übereinstimmen. Die geforderte Übereinstimmung in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen ist naturgemäß bei den Vergleichsobjekten gegeben, die aus der Gesamtanlage selbst stammen.

Die Vielzahl der wertbeeinflussenden Merkmale erfordert eine entsprechend hohe Anzahl von bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte. Diese Vergleichswerte sollten innerhalb der

Gesamtanlage des Bewertungsobjektes oder umliegender Wohnungseigentumsanlagen bekannt geworden sein, auch wenn die zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht unbedingt gegeben ist.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist es sinnvoller, Vergleichspreise aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und eine zeitliche Wertanpassung vorzunehmen, als eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, da hierdurch Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltungszustandes der Vergleichsobjekte entstehen können.

4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Eigentumswohnung werden die Vergleichskaufpreisangaben aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Vergleichskaufpreisangaben aus dem Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) berücksichtigt.

Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2023, der die Kaufpreise des Jahres 2022 auswertet, wurden folgende Vergleichskaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen aufgrund von aktuellen Verkäufen im Jahr 2022 veröffentlicht:

- Bei einem Baujahr ab 2010 liegt der Mittelwert für eine frei lieferbare Wohnung in einer mäßigen Ortslage (hierin ist das Bewertungsobjekt gemäß der Lageklassendefinition des Gutachterausschusses einzuordnen) bei € 6.215,00 / m² Wohnfläche. Der Maximalwert beträgt hiernach € 8.138,00 / m² Wohnfläche, der Minimalwert beträgt € 2.549,00 / m² Wohnfläche.

In der Stadtteilübersicht wurden für den Stadtteil Rothenburgsort mittlere Kaufpreise in Höhe von € 4.846,00 / m² Wohnfläche, unabhängig vom Baujahr des Bewertungsobjektes, ermittelt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 13 Eigentumswohnungen im Stadtteil Rothenburgsort verkauft.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

- Der Stadtteil ist als unterdurchschnittlich nachgefragt anzusehen.
- Die Ortslage im Stadtteil wird an durch die Lage an einer stark frequentierten Haupterschließungsstraße, den umliegenden Gewerbebetrieben sowie den Beeinträchtigungen durch den nahegelegenen Schienenverkehr beeinträchtigt.

- Die Wohnung weist mit 4 Zimmern und zwei Balkonen sowie einer Größe von ca. 100,15 m² Wohnfläche eine funktionale Grundrissgestaltung auf.
- Das vorhandene Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Außenstellplatz erhöht die Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt.
- Das geringe Baujahr der Wohnungseigentumsanlage wirkt sich ebenfalls werterhöhend aus.
- Der Gesamteindruck des Hauses ist als gepflegt angesehen. Am Wertermittlungsstichtag wurden keine wertbeeinflussenden Instandhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum festgestellt.

Gemäß der Formel des Gutachterausschusses für die Vergleichswertberechnung von Eigentumswohnungen (siehe Immobilienmarktbericht 2023 S. 169 ff), in der die Lage, das Baujahr, die Wohnungsgröße und den Modernisierungsgrad des Bewertungsobjektes berücksichtigt werden, ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von € 5.530,93 / m² Wohnfläche für eine frei lieferbare Eigentumswohnung. Die Berechnung ist in der Anlage des Gutachtens beigelegt.

Gemäß der Formel des Gutachterausschusses für die Vergleichswertberechnung von Stellplätzen (siehe Immobilienmarktbericht 2023 S. 177) ergibt sich ein Vergleichswert rd. € 11.000,00 / Stellplatz. Hierbei handelt es sich allerdings um einen Außenstellplatz in Form eines Teileigentums. Ein Teileigentum verfügt jedoch über ein eigenes Grundbuch und ist somit frei veräußerbar. Ein Sondernutzungsrecht ist jedoch Teil eines Sondereigentums aus der Wohnungseigentumsanlage zu der es gehört. Ein Verkauf kann also nur durch Übertragung an einen Miteigentümer aus der Wohnungseigentumsanlage erfolgen. Hierdurch ist nur eine eingeschränkte Marktfähigkeit gegeben, die sich verkehrswertmindernd auswirkt. Der Sachverständige schätzt den diesbezüglichen Abschlag auf rd. 20 Prozent und berücksichtigt dies bei der Wertermittlung.

Zu berücksichtigen ist die konjunkturelle Entwicklung der Immobilienwerte bis zum Bewertungsstichtag. Die dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Daten sind zum Wertermittlungsstichtag bereits mindestens ca. 12 Monate alt und berücksichtigen nicht, dass die Immobilienpreise in dieser Zeit weiter gesunken sind. Die Gründe sind unverändert im Anstieg des Zinsniveaus, der Energiepreise, der Baukosten sowie der schwachen konjunkturellen Lage zu sehen. Dies hat deutliche Auswirkungen auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und auch auf den Wert des Sondernutzungsrechtes. Insgesamt schätzt der Sachverständige den Rückgang der Immobilienwerte bis zum Wertermittlungsstichtag auf 5 Prozent und berücksichtigt dies im Rahmen dieser Vergleichswertermittlung. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Die Berechnung des Vergleichswertes ist somit wie folgt:

Wohnfläche der Wohnung ca. 100,15 m ² x € 5.530,93 / m ² x 0,95 = rd.	€ 526.000,00
abzüglich Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	€ 0,00
zuzüglich Sondernutzungsrecht Außenfläche Nr. 2	rd. € 9.000,00
Ergebnis Vergleichswert	<u>€ 535.000,00</u>

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 15 mit dem Sondernutzungsrecht an der Außenfläche Nr. 2, Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg-Rothenburgsort wird somit mit rd. € 535.000,00 am Wertermittlungsstichtag 28. Dezember 2023 ermittelt.

Der vorstehend ermittelte Vergleichswert wird im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle anhand der nachstehenden Vergleichskaufpreisangaben des IVD Preisspiegels überprüft.

Jahr	Kaufpreise in € / m ²				Index in % für den Wohnwert			
	für eine 80 m ² große bezugsfreie ETW				bezogen auf das Basisjahr 2018			
	3 Zimmer in folgender Wohnwert							
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
2013/2014	1.450,00	1.900,00	2.600,00	4.000,00	71	66	67	70
2014/2015	1.550,00	2.100,00	2.900,00	4.300,00	76	72	74	75
2015/2016	1.650,00	2.300,00	3.000,00	4.500,00	80	79	77	79
2016/2017	1.850,00	2.500,00	3.400,00	5.000,00	90	86	87	88
2017/2018	1.950,00	2.700,00	3.600,00	5.400,00	95	93	92	95
2018/2019	2.050,00	2.900,00	3.900,00	5.700,00	100	100	100	100
2019/2020	2.250,00	3.200,00	4.200,00	6.000,00	110	110	108	105
2020/2021	2.400,00	3.450,00	4.500,00	6.600,00	117	119	115	116
2021/2022	2.700,00	3.900,00	4.950,00	7.300,00	132	134	127	128
2022/2023	3.158,00	4.238,00	5.434,00	8.096,00	154	146	139	142
2023	2.900,00	3.730,00	4.900,00	7.870,00	141	129	126	138

Hiernach wird für einen guten Wohnwert in Hamburg ein Kaufpreis von durchschnittlich € 4.900,00 / m² Wohnfläche ermittelt. Der Wohnwert entspricht nicht der Wohnlage, sondern berücksichtigt auch Einflussfaktoren wie Baujahr, Ausstattung, Grundriss, Ausrichtung und Bewirtschaftungskosten der Wohnung.

Der ermittelte Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 15 mit dem Sondernutzungsrecht an der Außenfläche Nr. 2, Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg von rd. € 535.000,00 wird insbesondere aufgrund des noch jungen Baujahrs, der zeitgemäßen Heizungsart und den geringen Betriebskosten als bestätigt angesehen und als Vergleichswert für die frei lieferbare Eigentumswohnung angesetzt.

5.0. Ertragswertverfahren

5.1. Allgemeine Aussagen

Da die zu beurteilende Wohnung sowohl nach der äußeren und der inneren Lage als auch nach der Gebäudestruktur nicht unbedingt eine Wohnung ist, die ausschließlich einer Eigennutzung vorbehalten ist, soll zusätzlich, aus Plausibilitätsgründen, der Ertragswert der Wohnung berechnet werden. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Nettokaltmiete einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Alle Erträge aus einer Vermietung der Wohnung und des Außenstellplatzes sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die etwa vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bewertungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert-Verzinsung § 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§§ 33-34 ImmoWertV). Maßgebend ist

derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer ist anzumerken, dass das Mehrfamilienhaus der Wohnungseigentümergeinschaft ca. im Jahr 2016/2017 errichtet wurde und das Baualter am Wertermittlungsstichtag ca. 7 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer ist üblicherweise mit 80 Jahren anzusetzen, womit die rechnerische Restnutzungsdauer noch ca. 73 Jahre beträgt. Hiervon wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Die Eigentumswohnung Nr. 15 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 2 sind am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Der Ansatz der marktüblichen monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung und den Außenstellplatz erfolgt daher kalkulatorisch.

Für die Berechnung des Rohertrags müssen die ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Mietpreise angesetzt werden. Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der marktübliche Mietertrag und nicht die ortsübliche Miete gemäß dem Mietenspiegel.

Für die Ermittlung des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Hamburger Mietenspiegel (Stand 2023) Anwendung finden. Eine Überprüfung erfolgt durch Nachfrage bei Hauseigentümern, Hamburger IVD - Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Gemäß Wohnlagenverzeichnis des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ist die Straße Billhorner Deich im Bereich des Bewertungsobjektes als normale Wohnlage eingestuft.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 weist bei Wohnungen in einer normalen Wohnlage (gemäß Wohnlagenverzeichnis) mit einem Baujahr von 2016 bis 2022 und bei einer Wohnungsgröße ab 91 m² einen ortsüblichen Mietwert (Mittelwert) von € 14,65 / m² Wohnfläche

bei einer Bandbreite zwischen € 12,07 / m² Wohnfläche und € 17,34 / m² Wohnfläche (Mietenspiegelfeld O 4) aus.

Der vorstehend genannte Mittelwert des Mietenspiegels ist, gemäß der Marktkennntnis des Sachverständigen und der Aussage der vorgenannten Quellen, aufgrund der Ortslage, der Wohnungsgröße, der Lage im 3. Obergeschoss mit Aufzug, der Ausstattung der Wohnung und der Ausstattung mit zwei Balkonen als zu gering anzusehen.

Gemäß Aussage der vorgenannten Quellen ist von einem marktüblichen Mietertrag von € 15,50 / m² - Wohnfläche für die Wohnung auszugehen.

Für den Außenstellplatz kann von einem marktüblichen monatlichen Mietertrag von € 50,00 ausgegangen werden.

Ermittlung des monatlichen Rohertrages

Billhorner Deich 88, 20359 Hamburg, ETW-Nr. 15 mit SNR Außenfläche Nr. 2

Lage	m ²	Istbetrag nettokalt	Mittelwert Mietenspiegel	marktüblicher Betrag nettokalt
Eigentumswohnung Nr. 15	100,15	unvermietet	14,65 €	1.552,33 €
Außen-Stellplatz Nr. 2				50,00 €
				<u>1.602,33 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag in Höhe von rd. **€ 1.600,00** für das Bewertungsobjekt.

5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten für die WEG - Verwaltung aufgrund der vorliegenden Wohngeldabrechnung mit € 357,00 p.a. berechnet. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung werden pauschal mit € 150,00 p.a. angesetzt. Insgesamt betragen die jährlichen Verwaltungskosten somit rd. € 507,00 p.a..

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV) sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen oder Wohnraum neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden. Die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) gibt in § 28 Beträge € 7,10 / m² Wohnfläche bis € 11,50 / m² Wohnfläche als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten im sozialen Wohnungsbau an. Je älter die Immobilie, desto höher der Ansatz an Instandhaltungskosten.

Die Wohnungseigentumsanlage ist zum Bewertungsstichtag ca. 7 Jahre alt, sodass aktuell noch nur geringe laufende Instandhaltungsmaßnahmen auszuführen sind. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Instandhaltungszustandes der Immobilie werden die kalkulatorischen Instandhaltungskosten mit ca. 5,7 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem anteiligen Instandhaltungsaufwand von rund € 11,00 / m² Wohnfläche pro Jahr für die Eigentumswohnung Nr. 15, Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg.

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer etwaigen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird bei dem Bewertungsobjekt aufgrund der Stadteillage, der Ortslage im Stadtteil Rothenburgsort, der Geschosslage und der Wohnungsgröße mit 2 % p.a. des Rohertrages berechnet.

5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 21 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2,0 % - 3,5 %
- Reine Mietwohngrundstücke 4,0 % - 5,0 %
- gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen

Mietanteil am Rohertrag von bis zu 50 Prozent	4,5 % - 5,5 %
• gewerblich genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag über 50 Prozent	5,0 % - 6,0 %
• Geschäftsgrundstücke (je nach Größe der Gemeinde)	5,5 % - 7,5 %
• Lagerhallen	6,0 % - 7,0 %
• Fabrikationshallen	6,5 % - 8,0 %

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.
- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.
- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Der Liegenschaftszins ist, ausgehend von einem reinen Mietwohngrundstück und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie aufgrund der Restnutzungsdauer mit 3,5 % anzusetzen. Dieser entspricht einerseits dem tatsächlichen Zins aus vergleichbaren Verkaufsfällen (Verkauf aller Eigentumswohnungen als Renditeobjekte in vermietetem Zustand an Investoren) und andererseits der Plausibilität, wenn man bedenkt, dass:

- der Liegenschaftszins für aufgeteilte Mehrfamilienhäuser zwischen 0,25 und 0,75 unterhalb sonst vergleichbarer, nicht aufgeteilter Objekte (wegen höherer Kaufpreise bei unveränderter Miete) liegt, diese liegen zwischen 4 % und 5 %
- der Liegenschaftszins bei Aufteilung einer Gesamtwohnanlage sich den Zinssätzen für Ein- / Zweifamilienhäuser (3 % bis 3,5 %) annähert.

Der Sachverständige geht daher von einem Liegenschaftszins von 3,5 Prozent aus.

5.6. Ermittlung des Barwertfaktors

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 73 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß § 34 Absatz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % = 26,25. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils

Nach §§ 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 28. Dezember 2023. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

Hierzu gehören insbesondere

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Für die Bodenwertermittlung ist vorrangig das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV lässt nach § 40 Abs. 2 die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch gemäß §§ 13 ff ImmoWertV ermittelte Bodenrichtwerte zu. Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksgröße von ca. 917 m² auf. Die Miteigentumsanteile des Bewertungsobjektes am Grundstück betragen 568 / 10.000 stel. Die Wohnfläche der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen insgesamt rd. 1.763 m².

Eine GFZ Berechnung ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Der Sachverständige geht daher von der vorhandenen Wohnfläche des Gebäudes aus und setzt einen pauschalen Zuschlag von 28 Prozent an, um die Geschossfläche (nach BauNVO 86) zu erhalten. Die so berechnete Geschossfläche beträgt rd. 2.257 m². Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird somit aus den vorstehend genannten Einflussfaktoren mit rd. GFZ 2,46 (= 2.257 : 917) ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat für die Ortslage des Grundstücks der Wohnungseigentümergeinschaft in HH-Rothenburgsort den Bodenrichtwert in Höhe von rd. € 1.827,22 / m² Grundstücksfläche bei einer GFZ (Geschossfläche : Grundstücksfläche) von 2,46 zum Wertermittlungsstichtag 1. Januar 2023 ermittelt.. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss auf die bauliche Auslastung des Grundstückes berechnet, sodass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

Ein aktuellerer Bodenrichtwert wurde bisher nicht veröffentlicht. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungsstichtag ist zu berücksichtigen, da die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag bereits ca. 12 Monate zurückliegt und die Immobilienpreise in dieser Zeit weiter gesunken sind. Die Gründe sind der Anstieg des Zinsniveaus, der Energiepreise, der Baukosten sowie der schwachen Konjunktur. Dies hat Auswirkungen auf die Kaufpreise und somit auch auf die Bodenwerte. Insgesamt schätzt der Sachverständige den Rückgang der Bodenwerte bis zum Wertermittlungsstichtag mit 5 Prozent und berücksichtigt dies im Rahmen dieser Bodenwertermittlung. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Der Bodenwert des Grundstücks Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche 917 m² x € 1.827,22 / m² x (1-0,05) = € 1.591.782,70

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 15 ergibt sich wie folgt:

€ 1.591.782,70 ./ 10.000 x 568 = € 90.413,26

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 15, Billhorner Deich 88, 20359 Hamburg beträgt folglich rd.

€ 90.000,00

5.8. Berechnung des Ertragswertes**Billhorner Deich 88, 20359 Hamburg, ETW Nr. 15, Außenstellplatz Nr. 2**

Jahresrohertrag marktüblich	1.600,00 € mtl.	p.a.	19.200 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten sowie Sondereigentumsverwaltung			507 €
Instandhaltungskosten	rd. 5,70% des Jahresrohertrags		1.094 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags		384 €
Jahresreinertrag			17.215 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	3,50%	90.000,00 €	3.150 €
Reinertrag der baulichen Anlage			14.065 €
Vervielfältiger bei 73 Jahren Restnutzungsdauer, 3,5 % Liegenschaftszins			26,25
Ertragswert der baulichen Anlage			369.196 €
abzüglich objektspezifische Besonderheiten gemäß Abschnitt Nr. 2.3. dieses Gutachtens			0 €
zuzüglich Bodenwertanteil			90.000 €
Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 15 und SNR Außenstellpl. Nr. 2			459.196 €
		gerundet	459.000 €

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 15 mit dem Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 2, auf dem Grundstück Billhorner Deich 88, 20359 Hamburg wird somit mit rd. € 459.000,00 ermittelt.

6.0. Verkehrswert

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert hat dann üblicherweise nur eine ergänzende Funktion. Der Vergleichswert wurde gemäß der Berechnung nach der Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg mit € 535.000,00 ermittelt. Der Ertragswert wurde mit € 459.000,00 ermittelt.

Da die über das Ertragswertverfahren durchgeführte Plausibilitätskontrolle einen geringeren Wert als den errechneten Vergleichswert ergeben hat, sieht der Sachverständige den ermittelten Vergleichswert als bestätigt an. Dies insbesondere, da im Vergleichswert auch eine mögliche Eigennutzung berücksichtigt ist und dieser üblicherweise über dem Ertragswert liegt. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Vergleichswert die geeignete Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes ist.

Weiterhin ist gemäß der ImmoWertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt, also die Marktsituation des Bewertungsobjektes, zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage, die vorhandene Bebauung und die allgemeine wirtschaftliche Situation auf dem Immobilienmarkt zu betrachten. Diese Kriterien sind im Rahmen des ermittelten Vergleichswertes bereits berücksichtigt, sodass keine Korrekturen größeren Ausmaßes notwendig sind. Diese wären dann erforderlich, wenn:

- die individuelle Lage des Bewertungsobjektes gegenüber der Durchschnittslage des Vergleichswertes wesentlich nach oben oder unten abweicht
- die Ausstattung der Wohnung wesentlich von der unterstellten Ausstattung abweicht
- die Bewirtschaftungskostensituation sich in besonderem Maße von üblichen Gegebenheiten positiv oder negativ unterscheidet
- der Unterhaltungszustand der Wohnung vernachlässigt ist und eines überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwandes bedarf

- das Gemeinschaftseigentum in der Pflege und Unterhaltung Anlass zu größeren Reparaturennotwendigkeiten gibt und dafür keine ausreichende Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.
- Die Grundrissgestaltung sehr nachteilig ist.

Im Rahmen der Wertermittlung bestehen die vorstehend genannten Indikatoren nicht bzw. wurden bereits im Rahmen der Vergleichswertberechnung berücksichtigt, sodass eine weitere Berücksichtigung nicht erforderlich ist.

Weitere Gründe für einen Zu- oder Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert liegen nicht vor. Sämtliche Einflussfaktoren wurden in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt und werden nicht weiter in Abzug gebracht.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **28. Dezember 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der **4-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 15** im 3. Obergeschoss rechts verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Außenstellplatz Nr. 2 auf dem Grundstück **Billhorner Deich 88, 20539 Hamburg-Rothenburgsort** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 24-26 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes mit rd.

€ 535.000,00

(in Worten: fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro).

7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit den Eigentümern, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 06. Mai 2024

Torsten Imbeck
Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken

8.0. Anlagenverzeichnis

Blatt Nr.	Inhalt
1	Stadtteilprofil Rothenburgsort Bevölkerung
2	Stadtteilprofil Rothenburgsort Sozialstruktur
3	Auszug aus dem Stadtplan der Freien und Hansestadt Hamburg im Maßstab 1 : 20.000
4	Auszug aus dem Stadtplan der Freien und Hansestadt Hamburg im Maßstab 1 : 5.000
5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1 : 1.000
6	Lageplan mit Stellflächen
7	Kellerplan
8	Wohnungsgrundrisskizze ETW Nr. 15
9	Vergleichswertberechnung Eigentumswohnung Nr. 15 gemäß der Formel des Gutachterausschusses
10-18	22 Bilder vom Bewertungsobjekt

9.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,

in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2022

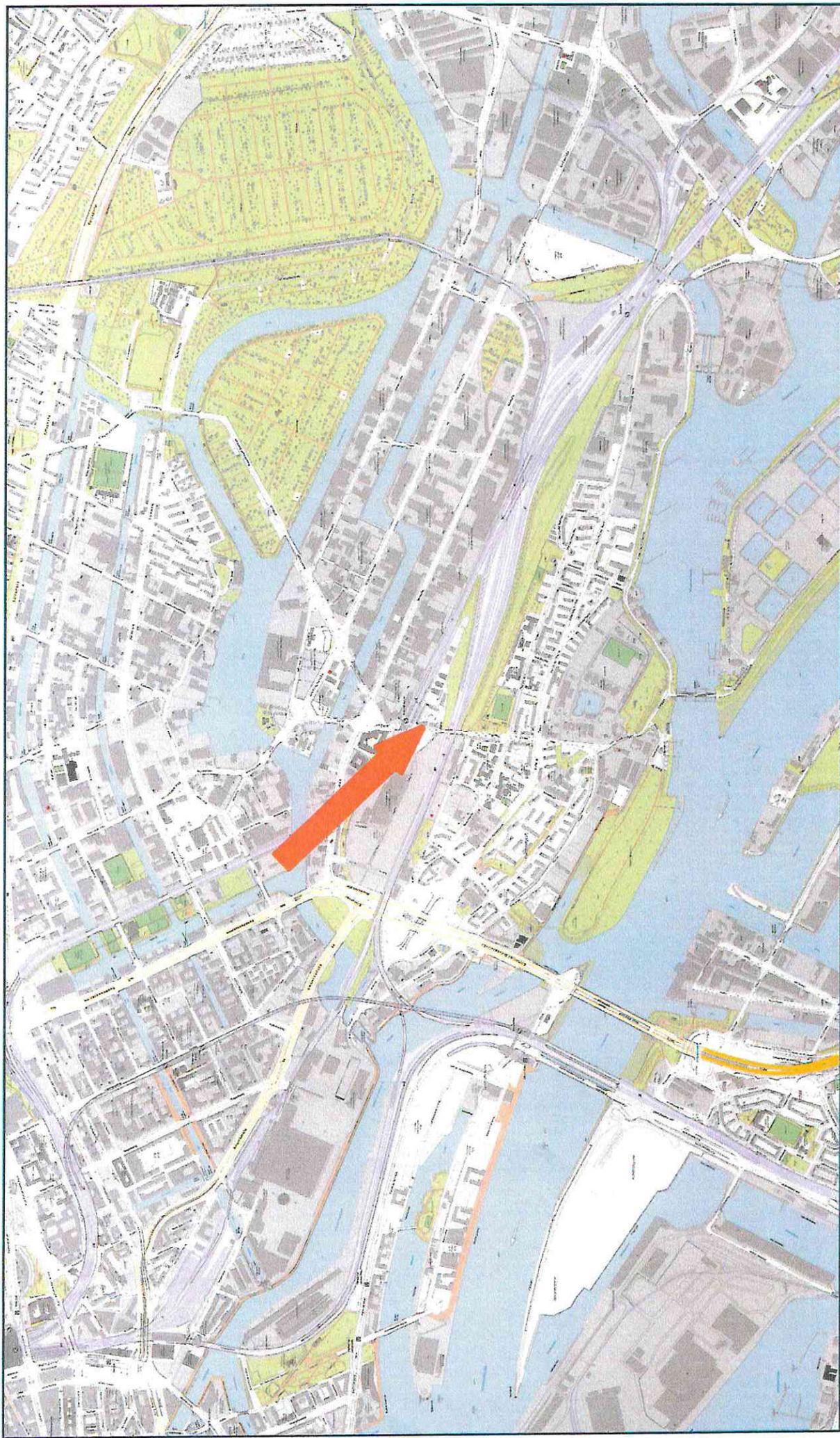
Rothenburgsort

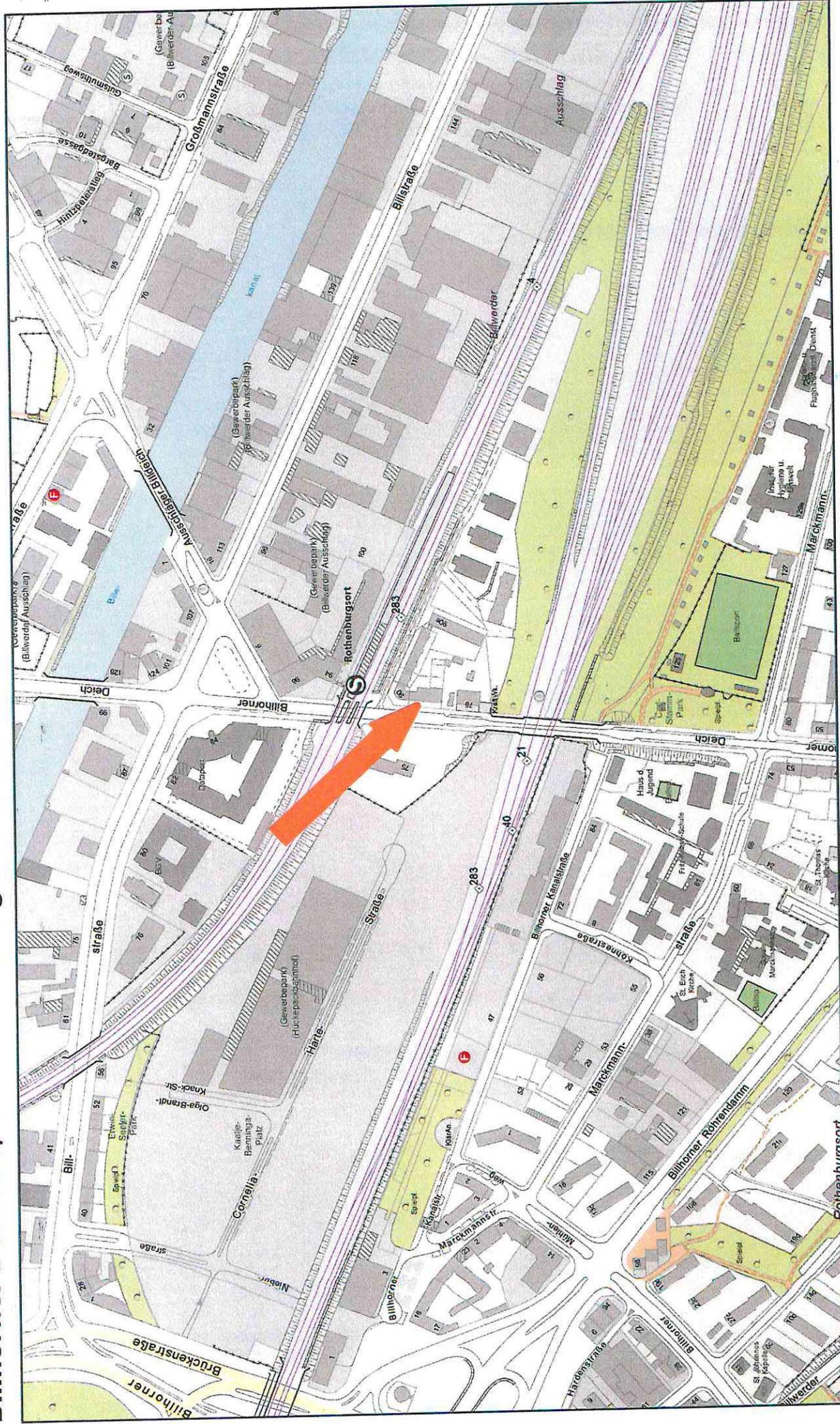
	Stadtteil	Bezirk Hamburg-Mitte	Hamburg
Bevölkerung und Haushalte			
Bevölkerung	9 641	307 677	1 945 532
Unter 18-Jährige	1 773	50 661	328 050
in % der Bevölkerung	18,4	16,5	16,9
65-Jährige und Ältere	1 362	43 748	346 658
in % der Bevölkerung	14,1	14,2	17,8
Ausländer:innen	3 363	92 034	388 153
in % der Bevölkerung	34,9	29,9	20,0
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	5 982	161 881	762 384
in % der Bevölkerung	62,0	53,6	39,3
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	1 461	37 147	183 431
in % der unter 18-Jährigen	82,6	73,6	56,1
Haushalte	5 276	169 512	1 061 232
Personen je Haushalt	1,8	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte	2 992	97 982	578 141
in % der Haushalte	56,7	57,8	54,5
Haushalte mit Kindern	967	28 574	190 617
in % der Haushalte	18,3	16,9	18,0
Alleinerziehende	330	8 656	49 030
in % der Haushalte mit Kindern	34,1	30,3	25,7
Fläche in km ²	7,2	142,3	755,1
Einwohner:innen je km ²	1 341	2 163	2 577
Bevölkerungsbewegung			
Geburten	95	3 092	19 054
Sterbefälle	128	2 750	19 877
Zuzüge	2 057	44 159	127 331
Fortzüge	1 030	27 859	86 099
Wanderungssaldo	1 027	16 300	41 232
Sozialstruktur			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	3 807	130 834	810 778
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	56,0	59,2	61,4
Arbeitslose	751	17 016	74 719
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	11,0	7,7	5,7
Jüngere Arbeitslose	51	1 363	5 399
in % der 15- bis unter 25-Jährigen	4,6	3,9	2,7
Ältere Arbeitslose	125	2 977	14 681
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	10,6	7,9	5,8

Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2022

Rothenburgsort

	Stadtteil	Bezirk Hamburg-Mitte	Hamburg
noch: Sozialstruktur			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	2 251	47 772	193 620
in % der Bevölkerung	23,3	15,5	10,0
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	609	13 493	55 513
in % der unter 15-Jährigen	41,1	31,5	20,0
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	1 176	24 287	98 727
Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter	269	6 600	29 313
in % der 65-Jährigen und Älteren	19,8	15,1	8,5
Wohnen			
Wohngebäude	535	24 534	259 043
Wohnungen	4 595	151 970	992 608
darunter bezugsfertige Wohnungen	-	1 915	9 234
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	138	13 516	195 308
in % der Wohnungen insgesamt	3,0	8,9	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	62,6	66,3	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m ²	29,8	32,8	38,9
Sozialwohnungen	916	21 301	78 191
in % der Wohnungen insgesamt	19,9	14,0	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2028	146	6 803	22 058
in % der Sozialwohnungen	15,9	31,9	28,2
Immobilienpreise in Euro je m ² für			
Grundstücke	585	.	1 230
Ein- und Zweifamilienhäuser	.	.	5 684
Eigentumswohnungen	4 451	.	6 166
Infrastruktur und Verkehr			
Kindergärten (2023)	4	148	1 176
Grundschulen	1	31	211
Schüler:innen der Sekundarstufe I (Wohnort)	513	15 139	101 081
in Stadteilschulen in %	68,6	63,9	49,7
in Gymnasien in %	27,1	31,8	45,5
Niedergelassene Ärztinnen/Ärzte	6	821	5 146
darunter Allgemeinärztinnen/-ärzte	5	248	1 262
Zahnärztinnen/-ärzte	6	319	1 740
Apotheken	2	69	376
Private PKW	2 317	79 123	645 494
je 1 000 der Bevölkerung	240	257	332
Elektro-PKW	178	5 206	20 585





1:5000

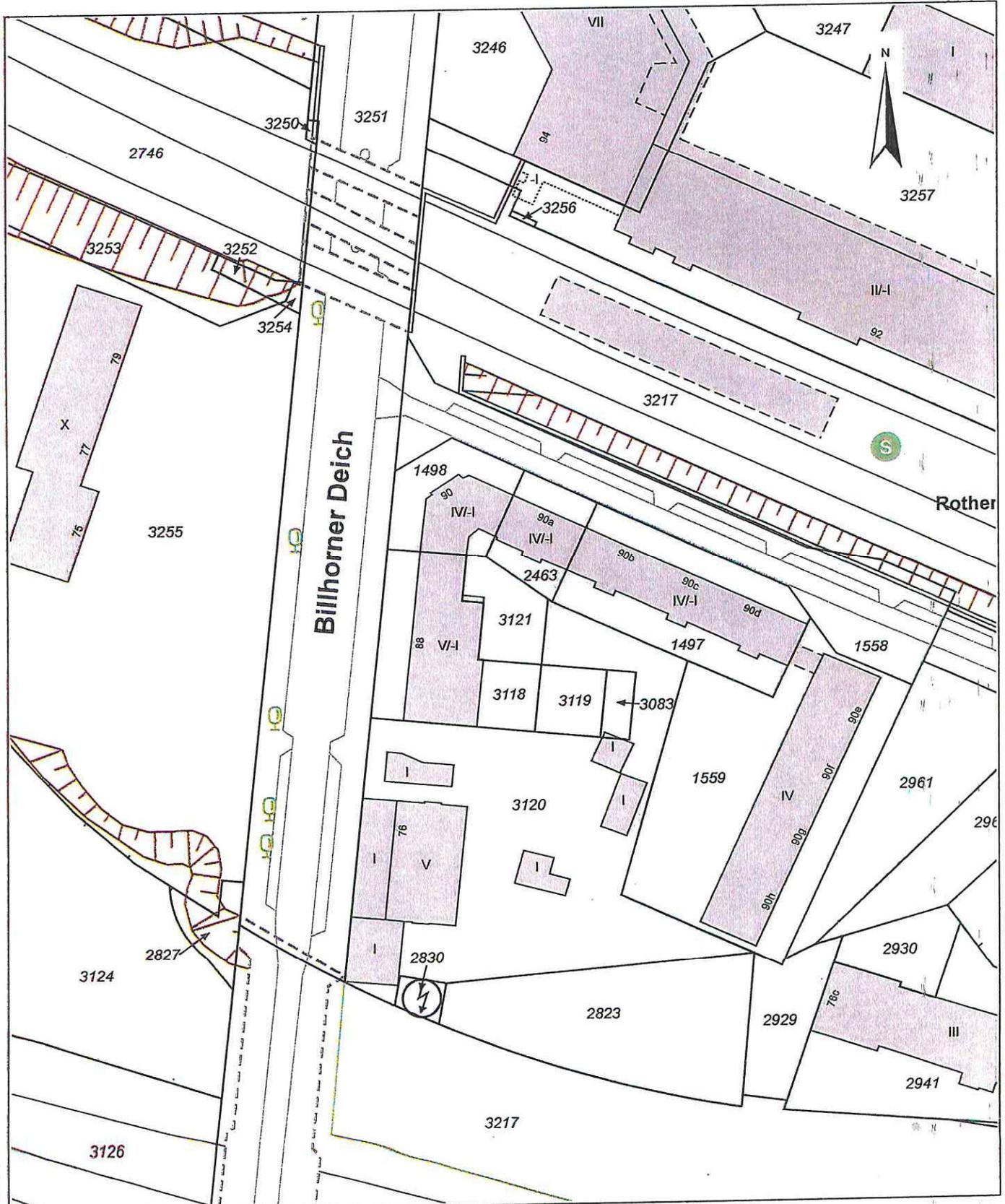
Herausgeber:
 Freie und Hansestadt Hamburg
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





Flurstück: 3121

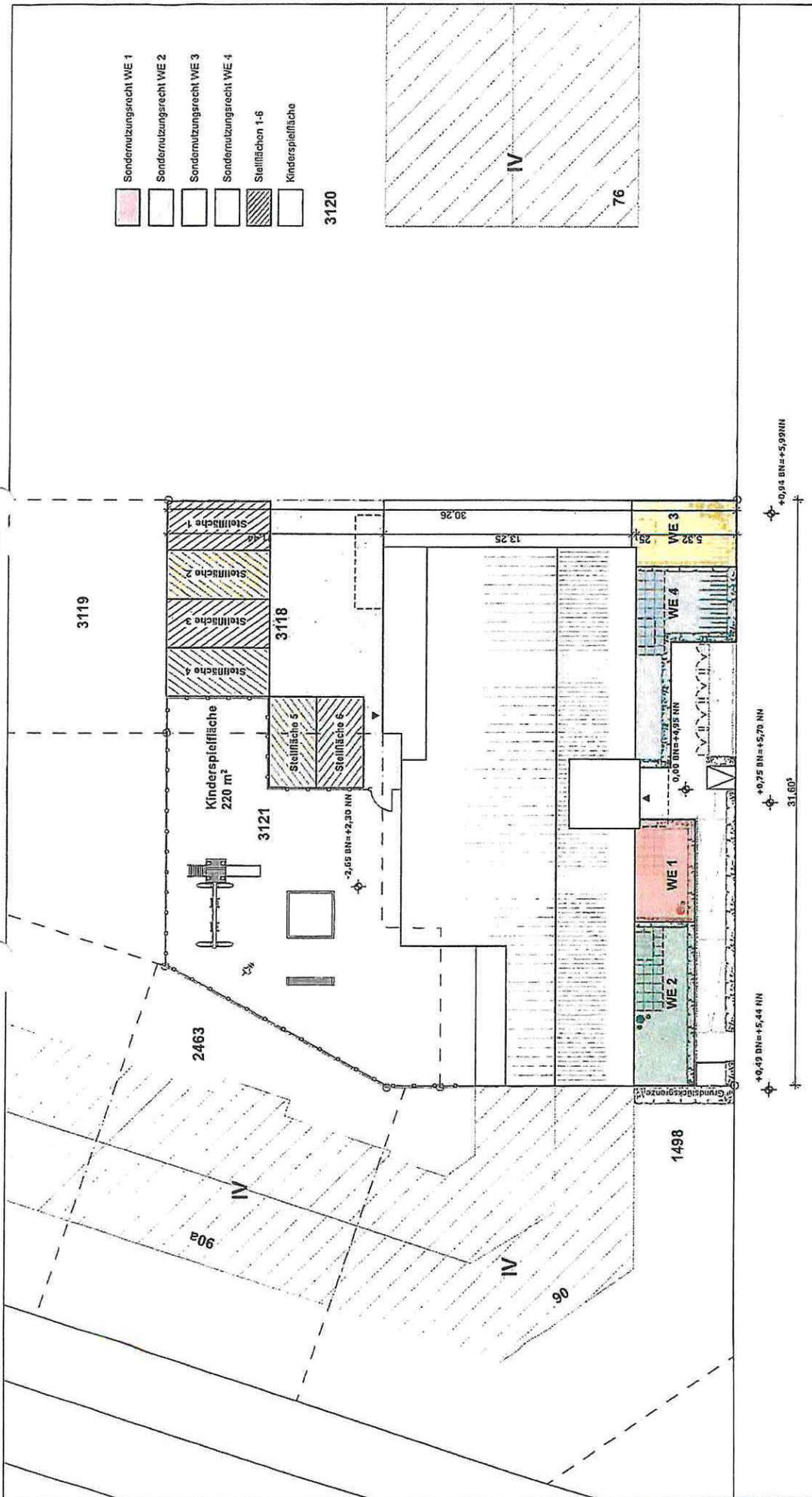
Gemarkung: Billwerder Ausschlag



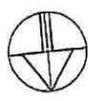
32569028

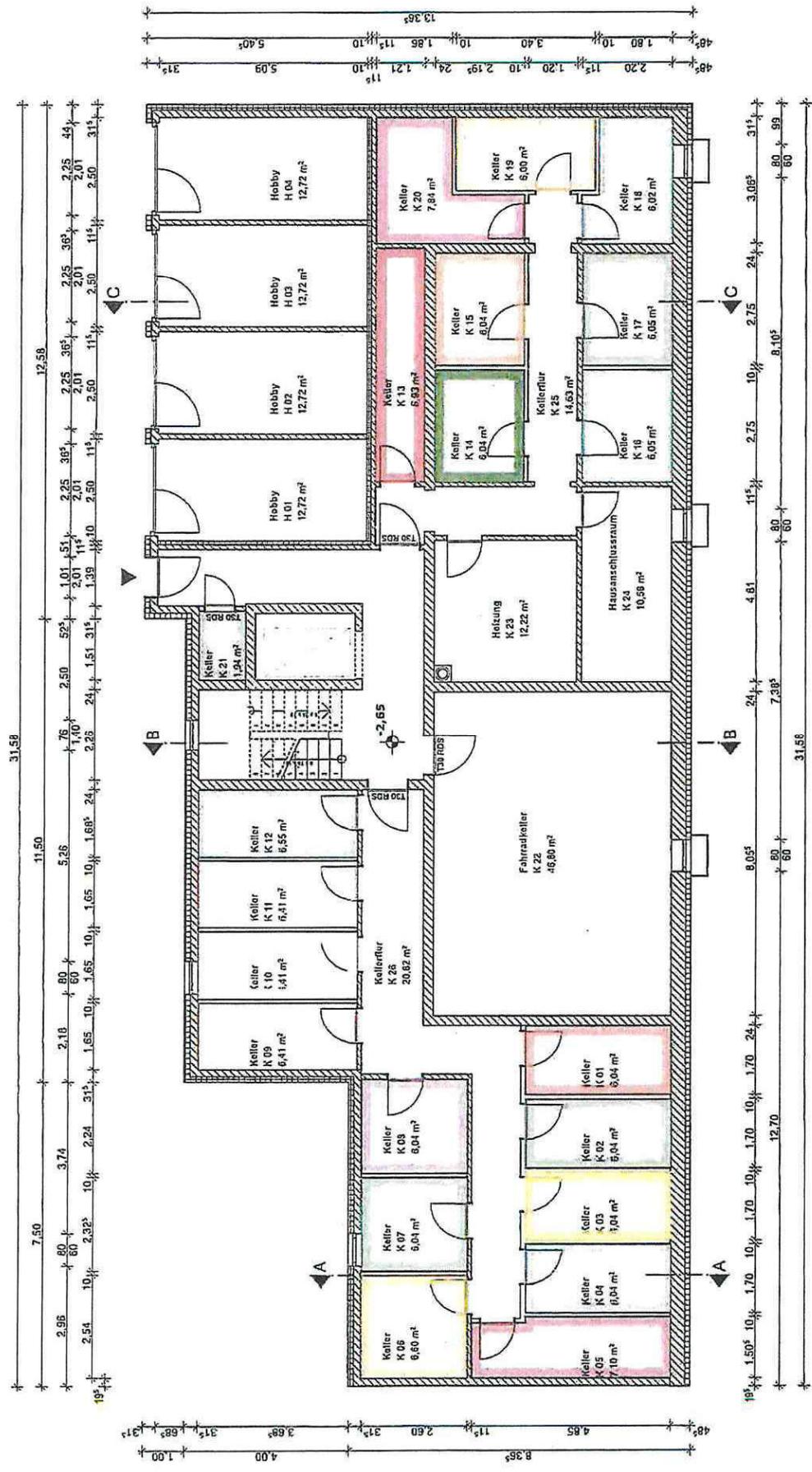
5932538

0 10 20 30 Meter



Billhorner Deich		Genehmigungsplanung/Teilungspläne		Datum: 20.07.2016
		Bau eines Mehrfamilienhauses		Maßstab: 1:200
Projekt Mehrfamilienhaus BHD 80 Billhorner Deich 80 20539 Hamburg		Lageplan mit Stellflächen		Plan-Nr.: BHD 80 TP LPS - gez.: E.R.





Projekt
**Mehrfamilienhaus
 BHD 80**
 Billhomer Deich 40
 20559 Hamburg

Bau eines
 Mehrfamilienhauses
Kellergeschoss

Datum: 18.07.2016
 Maßstab: 1:100
 Plan-Nr.: BHD 80 TP KG
 get.: E.R.

**Vergleichspreisberechnung nicht vermietete ETW lt. GAA
lt. Grundstücksmarktbericht 2023
Billhorner Deich 88, 20259 HH ETW 15**

Ergebnis: Formel: 5.530,93 € /m² Wohnfläche

Lagefaktor: NormBRW 18 MFH bei GFZ 1,0 710,00 €
Alter: Kalenderjahr-Baujahr wenn Alter <30 1,3174

wenn Erstbezug: => 1,09 1,00

Baujahrsfaktor:

Baujahr: bis 1919 => 1,29
Baujahr: 1920-1929 => 1,2
Baujahr: 1930-1939 => 1,21
Baujahr: 1940-1949 => 1,16 1,00
Baujahr: 1950-1959 => 1,09
Baujahr: 1960-1969 => 0,99
Baujahr: 1970-1979 => 0,96
Baujahr: 1980-1989 => 1,0
Baujahr ab 1990 => 1,0

Lage im Gebäude:

Erdgeschoss = 0,98 1,00
kein EG = 1

Aufzug vorhanden => 1,05 1,05
Einbauküche vorhanden: => 1,04 1,04

Wohnfläche in m²: 100,15 0,89912

Aktualisierungsfaktor

2014	0,72
2015	0,77
2016	0,84
2017	0,93 1,532
2018	1,00
2019	1,08
2020	1,22
2020	1,29
01.07.2021	1,408
01.01.2022	1,494
01.01.2023	1,34
Neubauimmobilien	1,532
Stadtteilmultiplikator	Rothenburgsort 1,17

Modernisierungsfaktor	
Formel:	1
tatsächl. Modpunkte	1,8
mittlere Modpunkte	1,8
Baualter	
bis 1919	7,3
1920-1939	7,0
1940-1959	6,2
1960-1969	5,1
1970-1979	4,5
1980-1989	2,8
1990-1999	1,8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umfeld in nördlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in südlicher Richtung



Bild 4: Hauseingang



Bild 5: Briefkastenanlage



Bild 6: Treppenhaus



Bild 7: Fahrstuhl



Bild 8: Zugang zum Hinterhof



Bild 9: Fahrradkeller



Bild 10: Heizungsanlage



Bild 11: Heizungsanlage



Bild 12: Kellerflur



Bild 13: Barrierefreie Zuwegung



Bild 14: Mülltonnen

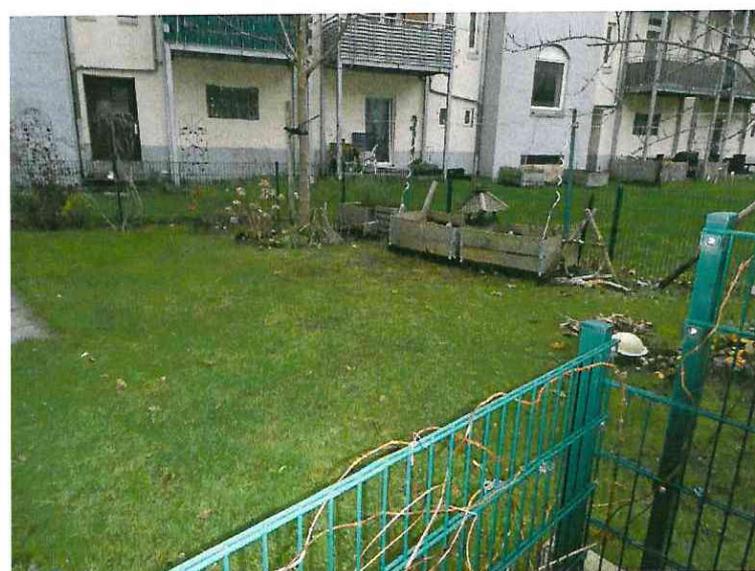


Bild 15: Gemeinschaftliche Gartenfläche



Bild 16: Kinderspielplatz



Bild 17: Zufahrt Stellplätze



Bild 18: Stellplatz



Bild 19: Rückansicht



Bild 20: Rückansicht

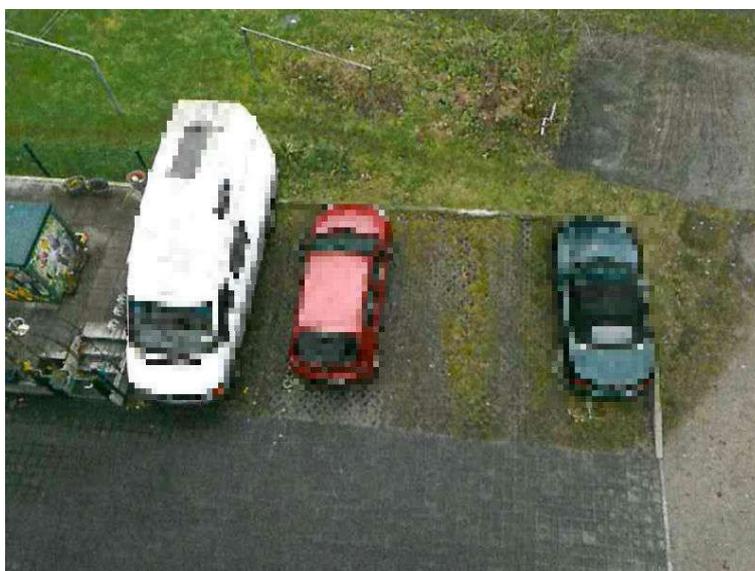


Bild 21: Außenstellplätze



Bild 22: Netzstation



Bild 23: rückwärtige Zufahrt (Nachbargrundstück)



Bild 21: Außenblick nach Westen



Bild 22: Ausblick nach Westen