

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Mitglied und Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung | BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Gutachten-Nr. 2323-0621 vom 08.12.2023

Auftraggeber Amtsgericht Hamburg-Harburg
Bleicherweg 1 | 21073 Hamburg

Bewertungsobjekt 21073 Hamburg
Harburger Ring 2 / Wilstorfer Straße

Aktenzeichen 616 K 21/22

Verkehrswertgutachten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tunnel-, Erd-, 4 Obergeschossen sowie Staffelgeschoss. Ein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden wurde nur eingeschränkt gewährt.

Grundbuch 15953	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Harburg Band 494 Blatt Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Nutzung	wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Leerstand
Wohn/Nutzfläche	rd. 1.175 m ² Nutzfläche im Tunnel-, Erd- und den Obergeschossen rd. 149,00 m ² Wohnfläche im Staffelgeschoss
Grundstücksgröße	229 m ²
Baujahr	1977 Aufstockung Staffelgeschoss 1996
Wertermittlungstichtag	15.08.2023

Verkehrswert I, unbelastet 2.564.000,00 €

Verkehrswert II, unbelastet 2.684.000,00 €

Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen der Sachverständigen.
Das Gutachten besteht aus 73 Seiten zzgl. Anlagenverzeichnis mit 22 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1.	SACHVERHALT	4
1.1.	AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES.....	4
1.2.	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG.....	5
1.3.	BESONDERHEITEN.....	5
1.4.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	6
1.5.	ALLGEMEINE HINWEISE.....	7
2.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
2.1.	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT.....	9
2.2.	LAGEMERKMALE	10
2.4.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	13
2.4.1.	GRUNDBUCH	13
2.4.2.	BAULASTENVERZEICHNIS	14
2.4.3.	ALTLASTENKATASTER	14
2.4.5.	SONSTIGE RECHTE	15
2.4.6.	BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ	15
2.4.7.	ENTWICKLUNGSZUSTAND	16
2.4.7.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	16
2.4.9.	BAURECHTLICHE SITUATION	16
2.4.10.	HAUSVERWALTUNG	22
2.4.11.	MIETRECHTLICHE BINDUNGEN.....	23
3.	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN.....	25
3.1.	ALLGEMEINES.....	25
3.2.	BAUBESCHREIBUNG.....	26
3.2.1.	ALLGEMEINES	26
3.2.2.	AUSFÜHRUNG	27
3.2.3.	AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG	28
3.3.	ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN	30
3.4.	AUSSENANLAGEN	33
3.5.	BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN	33



4.	FLÄCHEN	34
5.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	38
5.1.	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	38
5.2.	BODENWERTERMITTLUNG	42
5.3.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	45
5.3.1.	PRÜFUNG MARKTÜBLICHER ERTRÄGE	47
5.3.2.	WOHNRAUMMIETEN	47
5.3.3.	BÜROMIETEN	52
5.3.4.	EINZELHANDELSMIETEN	53
5.3.5.	ALLGEMEINE BEURTEILUNG UND ABLEITUNG ROHERTRAG	54
5.3.6.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	56
5.3.7.	Gesamt- und Restnutzungsdauer	57
5.3.8.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	58
5.3.9.	ALLGEMEINE UND BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	61
5.3.10.	ERTRAGSWERT I UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSE	64
5.3.11.	ERTRAGSWERT II BEI FREIER LIEFERUNG	65
5.4.	BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH ABTEILUNG II	66
5.5.	PLAUSIBILISIERUNG	68
5.6.	VERKEHRSWERT	70



1. SACHVERHALT

1.1. AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES

Die Gutachtenerstattung erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Mit Beschluss vom 11.11.2022 wurde vom Amtsgericht Hamburg-Harburg die Zwangsversteigerung über den Grundbesitz Gemarkung Harburg Flurstück 4968, eingetragen im Grundbuch von Harburg Band 494 Blatt 15953, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, angeordnet.

Gemäß Beschluss vom 30.05.2023 des Amtsgerichts Hamburg-Harburg bin ich zur Sachverständigen bestellt worden. Gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes erstattet werden. Mit dem Beschluss erfolgt der Hinweis, sollte der Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht werden, erfolgt die Bewertung der Innenausstattung im Wege der Schätzung. Im Regelfall wird in diesem Fall ein Unsicherheitsabschlag vorgenommen. Darauf beruhende Unrichtigkeiten sind nach der Rechtsprechung des BGH kein Beschwerdegrund und hinzunehmen. Vorsorglich sollte deshalb auch für den Fall einer unvorhergesehenen Verhinderung am Ortstermin für eine Vertretung gesorgt werden. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerungen regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.

Sofern Mietverhältnisse vorliegen, sollen zwei Werte ausgewiesen werden (unter Berücksichtigung einer freien Lieferung (Wert II) und unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse (Wert I)).

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

In Abteilung II des Grundbuches sind die unter lfd. Nr. 5 und 10 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird. Mit Schreiben vom 28.09.2023 teilt das Gericht mit, dass von der Bewertung der Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 10) derzeit abgesehen werden kann.

Mit Schreiben vom 02.11.2023 sollte die Gutachtenerstattung ruhen. Mit Schreiben vom 20.11.2023, hier eingegangen am 30.11.2023 soll das Gutachten anhand der bisher gewonnenen Erkenntnisse fertig gestellt werden.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung in den weiteren Räumlichkeiten durchzuführen, scheiterte. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung ohne weitere Innenbesichtigung.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die unter Punkt 1.4. aufgeführten Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

1.4. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Die im Gutachten verwendeten Maße, Flächenangaben u. dgl. wurden aus der Bauakte entnommen. Die Angaben sind im Gutachten entsprechend dargestellt.

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2023
- Kopien aus der Grundakte des Amtsgericht Hamburg-Harburg, Grundbuchamt vom 18.08.2023 (Kopie der UR-Nr. 895/2022 vom 09.06.2022 des Notars Dr. Christian Bücken, Buxtehude
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2023
- Einsicht in die Bauakte des Bezirksamtes Hamburg-Harburg am 13.07.2023
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 18.08.2023 zum Stand des Baulastenverzeichnisses
- Schriftliche Anliegerbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 28.08.2023
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Herr Dennis R. Worobiow vom 12.09.2023 zum Gewerberegister
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Frau Huckschlag, vom 13.09.2023 zum Melderegister
- Messbescheinigung des Schornsteinfegermeisters , Seevetal vom 20.09.2021, übersandt am 16.08.2023
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Herr Thomas Prüfer, vom 20.09.2023 zum Stand des Altlastenhinweiskatasters
- Kopien der Mietverträge für Tunnelgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss
- Planungsrechtliche Gegebenheiten wurden im Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg eingesehen
- Einsicht in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg
- Immobilienmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg
- Marktauskünfte: on-geo, ImmobilienScout24 sowie div. Internetrecherchen



1.5. ALLGEMEINE HINWEISE

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.² Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise oder Verwertung durch Dritte sowie die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlassung angegebenen Zwecken ist nicht gestattet.

Es wird auf die Besonderheiten der Zwangsversteigerung verwiesen. Eine Verwendung des Gutachtens außerhalb der Zwangsversteigerung ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck ggf. ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV³ findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte von Rechten und Belastungen werden, sofern sie bestehen, gesondert ermittelt und ausgewiesen. Des Weiteren bedarf die Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung stets der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Nach § 55 Abs. 2 ZVG⁴ erstreckt sich die Versteigerung auch auf die Zubehörstücke. Der Begriff des Zubehörs ist in § 97 Abs. 1 BGB⁵ gesetzlich definiert. In Bezug auf die Frage, ob Einbauküchen dem Zubehör zuzuordnen sind, ist die Rechtsprechung recht uneinheitlich. Im Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz⁶ wird die Zubehöreigenschaft für Einbauküche gesehen, wenn sie dem wirtschaftlichen Zweck des Wohnhauses gewidmet sind, wie dann, wenn sie aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen entsprechend den Bedürfnissen des Hauses angeschafft und für die konkreten Raummaße angepasst sind. Sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges genannt ist, gehe ich bezüglich eventuell vorhandener Einbauküchen davon aus, dass diese Zubehör darstellen und daher mit versteigert werden. Eventuell aufgestellte Kaminöfen stellen kein Zubehör dar.

Das Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektaufnahme von der Straße bzw. hinter der Absperrung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Es erfolgte keine Untersuchung nach schadstoffhaltigen Baustoffen und nach Bodenverunreinigungen. Es wurden keine

² § 2 Urhebergesetz (UrhG)

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010) m.W.v. 26.11.2015

⁵ Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 396) m.W.v. 21.03.2016

⁶ Stöber, Kurt: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 21. neubearbeitete Auflage, 2016, Verlag C.H. Beck, München



Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon u. dgl.) vorgenommen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Fachleute erforderlich, die im Rahmen der Grundstückswertermittlung nicht erfolgen. Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese im Gutachten dokumentiert. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen und für zurückliegende Stichtage wird durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbarer Recherche der Sachverhalt für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten. Es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden Hilfskräfte in Anspruch genommen.

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Mit der ImmoWertV 2021 wird die ImmoWertV aus dem Jahr 2010 zum 01.01.2022 aufgehoben. Die Rechtsverordnung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die neue Verordnung anzuwenden. Bis zum Ablauf des 31.12.2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinien wurden mit Bekanntmachung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWBS) vom 16.12.2021 für gegenstandslos erklärt. Im Rahmen der Modellkonformität sind bei Nutzung der bestehenden erforderlichen Daten auch die jeweils zugrunde liegenden Richtlinien anzuwenden. Das gilt auch, wenn sie für die ImmoWertV2021 nicht mehr gelten. Bei der Ableitung von neuen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind die Gutachterausschüsse



angehalten nur die ImmoWertV2021 anzuwenden. Sofern dieses nicht erfolgt, ist die Modellkonformität vorrangig zu beachten.

Von der Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber und von ihm beauftragter Personen erteilten Auskünften und überlassenen Unterlagen wird ausgegangen. Eine Berücksichtigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen erfolgte in dieser Bewertung nicht. Nähere Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden von mir nicht vorgenommen. Der angegebene Wert bezieht sich auf ein nicht kontaminiertes Grundstück.

Hinweis zur Datenverarbeitung: Um das Gutachten erstellen zu können, werden die Daten gemäß den Maßstäben der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet. Der Auftraggeber bestätigt mit Auftragserteilung, dass ihm sämtliche notwendige Einwilligungserklärungen gemäß der Datenschutz-Grundverordnung entweder mündlich oder schriftlich vorliegen. Die Daten werden entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gespeichert und anschließend nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht.

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse	Harburger Ring 2 21073 Hamburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Harburg Band 494 Blatt 15953
Katasterangaben	Gemarkung Harburg Flurstück 4968
Grundstücksgröße	229 m ²
Baujahr	1977 Staffelgeschoss 1998
Nutzung	wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung



2.2. LAGEMERKMALE

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg gehört zu den Wachstumsregionen in Deutschland und hat rd. 1,85 Mio. Einwohner (Stand: 31.03.2021). Hamburg bildet das Zentrum der Metropolregion Hamburg und übernimmt innerhalb der Raumordnung die Funktion eines Oberzentrums. Hamburg ist zudem Universitätsstadt und internationaler Messestandort. Die Elbe verläuft innerhalb des Stadtgebiets von Hamburg.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hamburger Stadtteil Harburg. Harburg ist das Zentrum des Bezirks Harburg. An Harburg grenzen die Stadtteile Neuland, Gut Moor und Rönneburg im Osten, Wilstorf im Süden, Eißendorf und Heimfeld im Westen und Wilhelmsburg auf der anderen Seite der Süderelbe im Norden.

Mikromarkt	Hamburg, Harburg
Fläche (km ²)	0,15
Bevölkerungszahl	1.795
Haushalte	1.161
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	11.615

Makromarkt	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Ortsgrößenklasse	500.000 und mehr Einwohner
Bevölkerungszahl	1.852.478
Haushalte	1.042.395
Fläche (km ²)	747,92
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	2.477

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Hedonisten (Milieu der unteren Mitte/Unterschicht)
Vorherrschende Lebensphase ²	Junge Singles
Raumtypologie	Einkaufs-, Kultur- und Freizeitbereiche
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Städtische Problemgebiete: Blockbebauung geringen Standards
Typische Bebauung	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten



Erläuterungen zur Sozialraumbeschreibung Mikromarkt

Überwiegend Einkaufsstraßen oder Einkaufszentren in zentrumsnahen Lagen. Weiterhin geprägt durch verschiedenartige Freizeitangebote und kulturelle Einrichtungen. Aber auch größere Einkaufsgebiete (Gewerbeparks) in städtischen Randlagen. Sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Auto.

LAGE – UND STANDORTDATEN ⁷		
	MIKRO-MARKT	MAKRO-MARKT
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufpreis in Mio. EUR	77	107
Absolute private Kaufkraft in Mio. EUR	34	49.359
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	18.990	26.645
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index private Kaufpreis in Mio. EUR	94	110
Absolute private Kaufkraft in Mio. EUR	10	13.315
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.126	7.187
Kaufkraftbindungsindex im Einzelhandel	216	93
Einzelhandelszentralität	273	111
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle	168	127
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz in Mio. EUR	23	12.420
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	13.249	6.704
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz	256	129

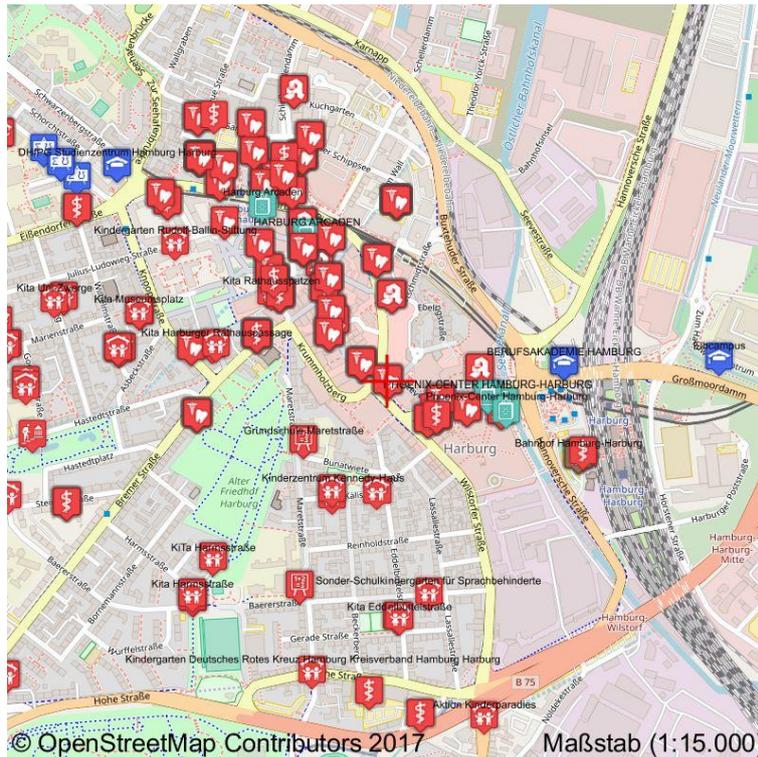
INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Wilstorf (0,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (0,4 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (19,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Harburger Ring (0 km)

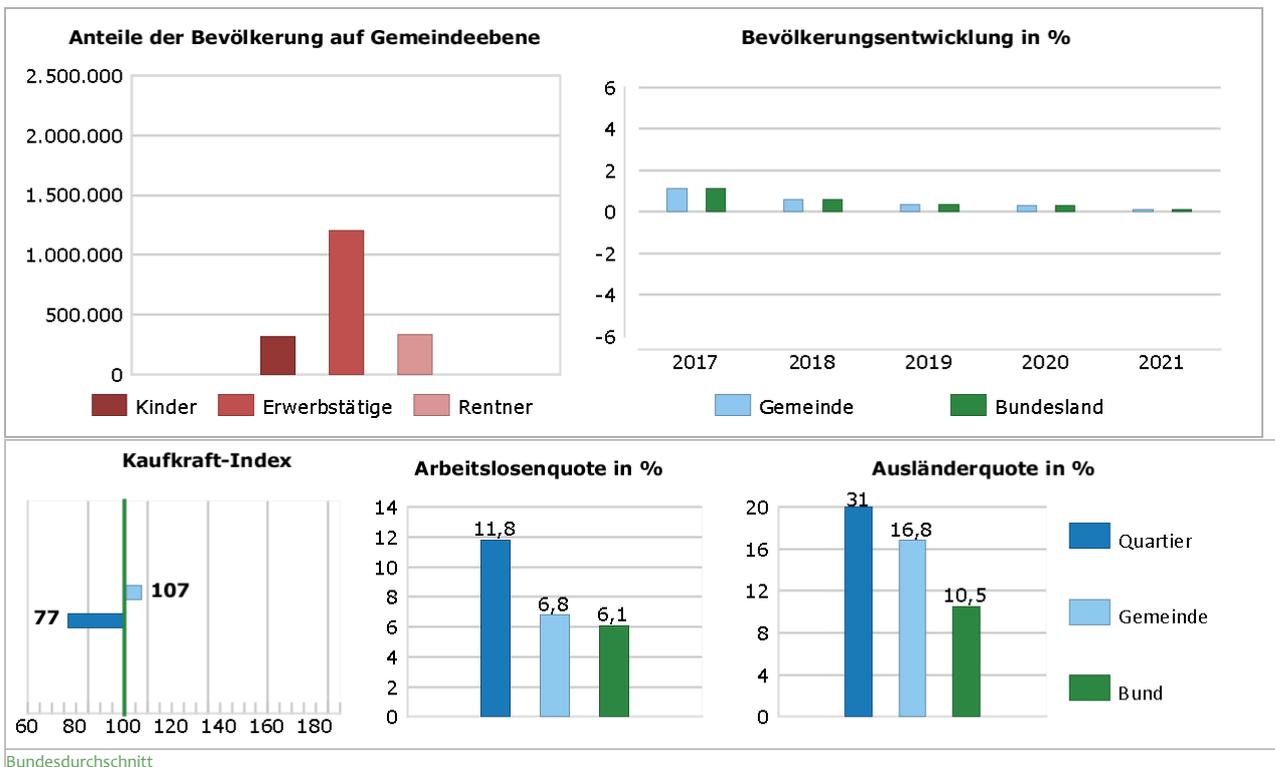
⁷ Bezug BRD = 100



VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemeinarzt	(0,1 km)
	Zahnarzt	(0,0 km)
	Krankenhaus	(2,3 km)
	Apotheke	(0,1 km)
	EKZ	(0,2 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(0,2 km)
	Realschule	(0,1 km)
	Hauptschule	(4,4 km)
	Gesamtschule	(0,7 km)
	Gymnasium	(0,7 km)
	Hochschule	(0,4 km)
	DB-Bahnhof	(0,4 km)
	Flughafen	(19,5 km)
	DB-Bahnhof-ICE	(0,4 km)





Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Sonstiges

Eine Baugrundanalyse war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht vorgenommen bzw. veranlasst und fällt nicht in mein Sachgebiet. Ich gehe im Nachfolgenden von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für die bestehende Bebauung aus.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

2.4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.4.1. GRUNDBUCH

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Harburg vom 31.05.2023 vor. Kopien der Grundakte wurden nicht eingesehen.

Im Nachfolgenden wird nur der Grundbuchstand wiedergegeben, welcher für den Wert des Bewertungsobjektes relevant ist. Eventuell weitere Eintragungen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.

GRUNDBUCH VON HARBURG BAND 494 BLATT 15953					
Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)	Grundlage der Eintragung
2	Harburg	4968	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen Harburger Ring 2 Wilstorfer Straße	229	Nr. 1 bei Umschreibung des Grundbuchs von Harburg Band 197 Blatt 7072 gemäß § 28 der GBVfg. Als Bestand eingetragen am 07.01.1993. Nr. 2 statt Nr. 1 aufgrund des Ersuchens der Stadtentwicklungsbehörde – Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung, SB 240- vom 02.02.1994 (ON 122 in Blatt 6559), Geschäftszeichen: SB 221/626.600-U 232-2c,8, eingetragen am 14.03.1995. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses ist neu ausgewiesen. Aufgrund des Ersuchens der Freien und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde, Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung, vom 27.09.1999 – U 232- (ON 114) gemäß § 74 BauGB eingetragen am 07.12.1999.



Lfd. Nr.	Erste Abteilung: Eigentümer	Grundlage der Eintragung
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.		
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen	Grund der Eintragung
5	Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in der Karte zum Beschluss vom 26.07.1974 nach § 76 des Bundesbaugesetzes braun angelegte und mit „a“ bezeichnete Fläche zu Gehzwecken und für die Verlegung von Versorgungsleitungen, Fernmeldeeinrichtungen und Entwässerungsanlagen zu benutzen. Die Ausübung des Rechts kann auch auf Dritte übertragen werden.	Aufgrund des Ersuchens der Freien und Hansestadt Hamburg -Baubehörde- Amt für Wohnungswesen und Städtebauförderung WS 4-U 232-B 1 – vom 18.11.1974 eingetragen am 20.02.1975 und umgeschrieben am 07.01.1993.
10	Auflassungsvormerkung, bedingt, für – aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt -	Gemäß Bewilligung vom 09.06.2022 UR-Nr. 895/2022 – Notar Dr. Christian Bücken in Buxtehude (ON 154) eingetragen am 15.07.2022.
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen	Grund der Eintragung
11	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 21/22, ON 155)	Eingetragen am 14.11.2022

Abteilung II | lfd. Nr. 5, 10 und 11

Die Wiedergabe des Inhalts der Eintragungen und die Bewertung des Rechts lfd. Nr. 5 erfolgt unter Punkt 5.4. des Gutachtens. Mit Schreiben vom 28.09.2023 teilt das Gericht mit, dass von der Bewertung der Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 10) derzeit abgesehen werden kann.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 11 wird nach Erteilung des Zuschlages bzw. der Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Abteilung III

Etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.4.2. BAULASTENVERZEICHNIS

Gemäß telefonischer Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg⁸ liegen gemäß § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.4.3. ALTLASTENKATASTER

Die Freie und Hansestadt Hamburg⁹ teilt schriftlich mit, dass für das Flurstück 4968 Gemarkung Harburg keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Die Freie und Hansestadt weist daraufhin, dass diese Mitteilung ein tatsächliches Vorhanden-

⁸ Telefonische Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 18.08.2023

⁹ Schriftlich Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Herr Thomas Prüfer vom 20.09.2023



sein von Bodenverunreinigungen nicht ausschließt. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück können Sie mir durch entsprechende Untersuchungen des Geländes erlangen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, die auf Verdachtsmomente von Altlasten schließen lassen. Um den Verdacht auf Altlasten jedoch definitiv ausschließen zu können, müsste ein diesbezügliches Fachgutachten eingeholt werden.

2.4.4. KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN

Hamburg gehört zu den Städten, die im Zweiten Weltkrieg intensiv von den Alliierten bombardiert worden sind. Das Grundstück liegt damit in einem ehemaligen Kriegsschadengebiet. Es sind daher im Boden vorhandene Bombenblindgänger sowie in Teilbereichen der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen und Kampfstoffe nicht auszuschließen. Genauen Aufschluss über Art und Umfang vorhandener Risiken können nur einschlägige Fachgutachten geben. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt. Da weite Teile Hamburgs unter einem allgemeinen Kampfmittelverdacht stehen und weder die Kennzeichnung noch die Nicht-Kennzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche einen gesicherten Hinweis auf die Existenz oder Nicht-Existenz von Kampfmitteln liefert, besteht bei jedem Bau-vorhaben die Pflicht, eine Untersuchung mit geeigneten Maßnahmen (Sondierungen) mit dem Ziel der Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel durchzuführen. Auch bei aktuell als kampfmittelfrei gekennzeichneten Flächen kommt nach § 7 Abs. 4 der Kampfmittelverordnung vom 01.10.2014 bei Vorliegen neuer Erkenntnisse die erneute Einstufung als Verdachtsfläche in Betracht. Dementsprechend hat ein vorhandener oder fehlender Hinweis im Liegenschaftskataster auf Kampfmittelverdacht keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks, da die Verpflichtung zu sondieren davon nicht abhängt. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.5. SONSTIGE RECHTE

Mir sind keine weiteren Rechte oder Belastungen am Grundstück bekannt gemacht worden. Ich gehe daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon aus, dass es keine Verträge oder Vereinbarungen gibt, die den Wert des Bewertungsobjektes beeinflussen, mit Ausnahme der im Gutachten genannten.

2.4.6. BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ

Der Vollständigkeit halber wird hier der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹⁰ hingewiesen. Beeinträchtigungen, die sich aus Ansprüchen gegen das Grundstück richten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

¹⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004



2.4.7. ENTWICKLUNGSZUSTAND

Bei dem Grundstück handelt es sich um baureifes Land nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV¹¹ (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

2.4.7. ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Die Freie und Hansestadt Hamburg teilt in der Anliegerbescheinigung vom 25.08.2023 mit, dass die Straßen Harburger Ring, Wilstorfer Straße und Rieckhoffstraße endgültig hergestellt worden sind. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Front Harburger Ring ist unbesielt. Für die Front Harburger Ring können für die erneute Herstellung eines Schmutz- und Regenwassersiels keine Sielbaubeiträge mehr erhoben werden, da der ehemalige Verlauf der Rieckhoffstraße (heute tlw. Harburger Ring) bereits mit einem Schmutz- und Regenwassersiel besielt war.

Vor der Front zur Wilstorfer Straße liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Siebaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Die Front zur Rieckhoffstraße ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

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

2.4.9. BAURECHTLICHE SITUATION

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Harburg 23“, rechtskräftig seit 18.10.1977 und der heutigen Bebauungspläne „Harburg 52 und 57“. Der Bebauungsplan „Harburg 52“ ist rechtskräftig seit 06.12.1989, 1. Änderung, rechtskräftig seit 11.12.2015 sowie „Harburg 57“ rechtskräftig seit 07.06.1995.

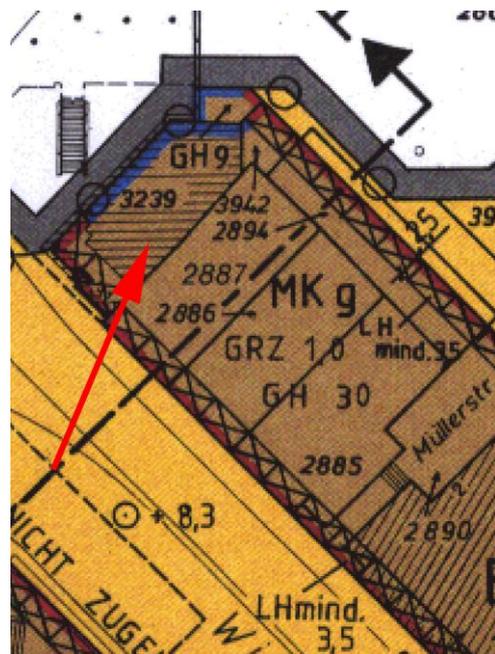
¹¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): im Folgenden ImmoWertV bezeichnet

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Harburg 23“ erfolgte die Neuordnung des östlichen Teils der Innenstadt. Mit dem Bebauungsplan „Harburg 52“ wird im Wesentlichen festgesetzt, dass in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen unzulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Einrichtungen ausgeschlossen.

Mit der 1. Änderung erfolgt folgende Erweiterung: In den Kerngebieten sind Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Gemäß dem Bebauungsplan „Harburg 57“ gelten für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen:

GH 9	Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf NN
MK	Kerngebiet
g	geschlossene Bauweise
GRZ 1,0	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Arkaden
	Baugrenze
	Baulinie



In der Bauakte des Bezirksamt Harburg wurden folgende Unterlagen eingesehen:

- Vereinbarung zwischen den Eigentümer des Bewertungsflurstücks und der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30.05.1974 über die Vorwegnahme einer Entscheidung gemäß § 76 des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Rahmen des Umlegungsverfahrens U 232. Zur Durchführung der Sanierung wird das Grundstück des Eigentümers überwiegend für öffentliche Zwecke benötigt.

Es findet ein Tausch von Grundstücken und eine Ausgleichszahlung statt. Mit der Vereinbarung wird die Freie und Hansestadt Hamburg berechtigt, die vom Eigentümer freizuhaltenen Verkehrsfläche (siehe Angaben zum Grundbuch, Punkt 2.4. Abteilung II lfd. Nr. 5) zu benutzen. Die Ausübung des Rechts darf auf Dritte übertragen werden.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Befestigung des Gehweges und die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Wegefläche zu übernehmen. Die zu errichtende Arkade hat er so zu unterhalten, dass Gefahren für den öffentlichen Verkehr nicht entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg gestattet dem Eigentümer unentgeltlich – vorbehaltlich der Erteilung des Baugenehmigungsbescheides – nach Maßgabe der genehmigten Zeichnungen für die Standdauer des auf dem neuen Grundstück Wilstorfer Straße/ Ecke zukünftiger Innenstadtring zu errichtenden Gebäudes, längstens jedoch bis zu 90 Jahren, die öffentliche Wegefläche durch eine Auskragung vom 1. bis zum 4. Obergeschoss in einer Tiefe von 1 m bzw. 0,5 m und einer Länge von ca. 25,0 m bzw. ca. 4,20 m zu überbauen (braun schraffiert dargestellt) und mit einem Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 88 m² - (gelb unterlegt) zu unterbauen, wobei ein Anschluss an den zurzeit im Bau befindlichen Fußgängertunnel Wilstorfer Straße geschaffen wird.



Die Gestaltung des Anschlusses an den Tunnel hat sich dem Gesamtbild des Fußgängertunnels anzupassen und ist entsprechend der Baugenehmigung auszuführen. Die Beleuchtung im Anschlussbereich (Schaufenster mit Eingang) muss ständig in angemessener Weise durch den Eigentümer gewährleistet sein.



Durch die in den an den Fußgängertunnel angeschlossenen Geschäftsräumen angebotenen Waren dürfen keine Geruchsbelästigungen oder sonstigen Belästigungen für die Benutzer des Fußgängertunnels auftreten. Wird infolge von Änderungen an den Tunnelanlagen oder der darüber befindlichen Straße eine Änderung des Tunnelanschlusses erforderlich, so hat der Eigentümer die erforderlichen Änderungen zu dulden oder durchzuführen. Sofern er die erforderlichen Änderungen nicht selbst durchführt, hat er der Stadt Hamburg die entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Änderungen der Tunnelanlage haben weder der Eigentümer noch die jeweiligen Mieter oder Pächter des Kellergeschosses Ersatzansprüche gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg. Die durch die Überbauung erforderlichen Einrichtungen und Änderungen der öffentlichen Beleuchtung wird durch die Freie und Hansestadt Hamburg hergestellt. Die der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Sondernutzung entstehenden Kosten der Beleuchtung (Baukosten, jährlich wiederkehrende Mehrbetriebskosten und die Änderungskosten) werden von dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks erstattet. Die Mehrbetriebskosten werden durch einen einmaligen Ablösebetrag abgegolten.

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks hat die Baulichkeiten so zu unterhalten, dass Gefahren für den öffentlichen Verkehr und für den Bestand des öffentlichen Weges einschließlich des Fußgängertunnels sowie der dazugehörigen Treppenanlagen und der Versorgungsleitungen nicht entstehen.

Die Vereinbarung wurde ausschließlich schuldrechtlich getroffen. Eine grundbuchliche Absicherung liegt nicht vor.

- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Bewertungsflurstücks und der Freien und Hansestadt Hamburg vom 25.09.1993/04.10.1993 zum Tausch von Flurstücken im Rahmen des Umlegungsverfahrens nebst weiterem Schriftverkehr und Änderung der Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren U 232 vom 29.09.1999.

Baugenehmigungsbescheid Nr. 1941A/73 vom 19.03.1980 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Errichtung eines fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshauses, nebst Ansicht-, Schnitt- und Grundrisszeichnungen. Der Baugenehmigungsbescheid Nr. 1941/73 vom 24.09.1975 ist ungültig. Gebrauchsabnahmeschein vom 11.10.1977.

Befreiung

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Harburg 23 für die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsfläche durch einen Teil des Kellergeschosses wird unter Zugrundelegung der eingereichten Bauvorlagen aufgrund von § 31 BBauG erteilt.



Ausnahmen

Ausnahmen werden u.a. hinsichtlich der Öffnung in der östlichen Brandwand (Anlieferung Kellergeschoss) erteilt. Des Weiteren für den Einbau von Verkaufsräumen im Kellergeschoss unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt: Erforderliche Aufenthaltsräume sind in den Obergeschossen nachzuweisen. Die mit dem Verkaufsraum im Kellergeschoss verbundenen Nachteile sind durch geeignete Maßnahmen, wie durch den Einbau von Klima-, Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen oder durch größere lichte Höhe als 2,50 m, auszugleichen. Ausnahme für innenliegende Aboträume. Erforderliche Ausnahme für die Öffnung in der Decke über dem Erdgeschoss (interne Treppe) wird ebenfalls erteilt.

Die erforderlichen 28 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß Verpflichtungserklärung vom 11.09.1975 auf dem Grundstück Marienstraße 48 zu schaffen. Baulastenblatt 9802 vom 31.01.1983 für den Nachweis der Stellplätze und der dauerhaften Nutzung für das Bewertungsgrundstück.

- Ergänzung zum Baugenehmigungsbescheid vom 14.07.1976 zum Einbau einer gasbeheizten Heizungsanlage.
- Ergänzung zum Baugenehmigungsbescheid vom 14.07.1976 die Konstruktion des Bauvorhabens entsprechend den in statischer Hinsicht geprüften Unterlagen auszuführen.
- Grundrisszeichnung vom 22.03.1984 des 3. Obergeschosses mit behördlichem Stempel vom 06.12.1984 und der Nr. 1061-84 als Anlage zum Bescheid. Der Baugenehmigungsbescheid lag nicht vor.
- Widerruflicher Baugenehmigungsbescheid Nr. 1044/85 vom 03.03.1996 der Freien und Hansestadt Hamburg zum Einbau eines Imbissbetriebes nebst Grundrisszeichnung des Tunnelgeschosses.

Ausnahmen (Bauordnungsrecht)

Nach § 55 Abs. 3 i.V.m. § 52 HBauO für die innenliegenden Abort- und Waschräume.

- Baugenehmigungsbescheid Nr. 3/1323/87 vom 30.05.1988 der Freien und Hansestadt Hamburg zum Umbau und Erweiterung des Imbissbetriebes; Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 15.09.1988 über die Entwässerungsanlage; Ergänzungsbescheid Nr. 2 vom 10.01.1989 über die Wrasenabzugs-Anlage in der Küche und die Einrichtung des Imbisses, nebst Grundrisszeichnung des Tunnelgeschosses.



- Baugenehmigungsbescheid Nr. 3/220/88 vom 31.05.1988 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Einrichtung einer Geschäftsstelle der Barmer Ersatzkasse im 1. Obergeschoss und in Teilen des 2. Obergeschosses, Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 24.01.1990 über die Entwässerungsanlage nebst Grundrisszeichnungen.
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 49/94 vom 26.04.1994 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Errichtung eines Staffelgeschosses; Einbau zweier Wohneinheiten; Umbau im 4. Obergeschoss, nebst Ansicht- und Grundrisszeichnung; Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 04.05.1995 über die bautechnischen Nachweise; Ergänzungsbescheid Nr. 2 vom 23.06.1995 über die Entwässerungsanlage; Ergänzungsbescheid Nr. 3 vom 23.06.1995 über die bautechnischen Nachweise. Gebrauchsabnahmeschein vom 12.02.1996. Ergänzungsbescheid Nr. 4 vom 07.05.1998 über den Nachweis des Schallschutzes mit den Auflagen, dass die Erfüllung der Forderungen nicht ausreicht und Nachweise nachzureichen sind; Ergänzungsbescheid Nr. 5 vom 19.11.1998 über Schallschutznachweise

Befreiung (Bauordnungsrecht)

Verzicht auf Höherführung des Aufzuges bis zum Staffelgeschoss (§ 35 Abs. 1 und 3 HBauO).

Anordnung der neuen Treppe nicht in einem Zuge zum Staffelgeschoss

Ausführung der Treppenraumwände in F 90-A anstelle der Ausführung in der Bauart von Brandwänden (§ 27 Abs. 7 HBauO).

- Widerruflicher Baugenehmigungsbescheid Nr. 521/95 vom 06.10.1995 der Freien und Hansestadt Hamburg zum Anbau eines Vorbaus für Außerhausverkauf (Tunnel) nebst Grundrisszeichnung des Tunnelgeschosses.

Befreiung (Planungsrecht)

Herstellung eines Anbaus außerhalb der Baugrenzen unter Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen. Es ist eine Genehmigungsbeschränkung für die erforderliche Lüftungsanlage vermerkt.

- Baugenehmigungsbescheid Nr. 635/95 vom 1.01.1996 der Freien und Hansestadt Hamburg zum Umbau eines Büros zu einer Zahnarztpraxis (4.OG), nebst Grundrisszeichnungen.
- Widerruflicher Baugenehmigungsbescheid Nr. 809/95 vom 11.07.1996 der Freien und Hansestadt Hamburg zum Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wrasenabzug (Vorbau), Nutzungsänderung zu einem Stehimbüß, nebst Grundrisszeichnung des Tunnelgeschosses.



- Baugenehmigungsbescheid Nr. 437/95 vom 24.06.1998 der Freien und Hansestadt Hamburg zur metallischen Verkleidung der Fassade und Einbau neuer Fenster. Fertigstellungsmitteilung vom 07.07.1998.
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 1777/1999 vom 10.02.2000 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verblendung eines Giebelteiles im Kellergeschoss und der Tunnelseitenwand auf öffentlichem Grund. Grundstücksregelung: Nach Fertigstellung der Verblendung erfolgt ein Aufmass und eine Grenzregelung; die betroffenen Flächen werden ins Eigentum der Beteiligten überführt.
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 470/2007 vom 16.04.2007 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzungsänderung – Immobilienbüro, nebst Grundrissausschnitt des 1. Obergeschosses
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 1452/2010 vom 20.12.2010 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzungsänderung /Auslagerung „Ambulantes Operieren“ vom 2. OG ins 3. OG nebst Grundrissausschnitt des 2. und 3. Obergeschosses

Des Weiteren befindet sich in der Bauakte eine Baugenehmigung des Nachbargebäudes (Multiplex Kino). Infolge der Baumaßnahme war eine Absicherung des Bewertungsgebäudes zur angrenzenden Seite des geplanten Neubaus notwendig:

- Baugenehmigungsbescheid Nr. 1798/98 vom 01.12.1998 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Unterfangung des Gebäudes (Süd-/Ostseite); Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 18.04.2000 über die Prüfung der Standsicherheitsnachweises, nebst Lageplan mit Darstellung der Unterfangung.

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeit und Nutzung wird ausgegangen.

2.4.10. HAUSVERWALTUNG

Die Verwaltung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt durch die Firma
GmbH, , 21073 Hamburg.



2.4.11. MIETRECHTLICHE BINDUNGEN

Die Hausverwaltung überreicht Kopien der Mietverträge. Die Eckdaten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Für das 4. Obergeschoss liegen keine Angaben über Mietverhältnisse vor.

Die Flächen im Erd- und Tunnelgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Augenscheinlich stehen diese Flächen leer. Die Hausverwaltung überreicht eine Kopie eines Mietvertrages für ein Restaurant und Lieferservice. Mietbeginn soll sein, wenn der Vermieter, die gemäß Mietvertrag vereinbarten Modernisierungen bzw. Instandsetzungen vorgenommen hat. Hierzu gehören gemäß Anlage zum Mietvertrag Neubau von Fassaden, Demontage der Innenwände und Deckenplatten, Erhöhung des Bodens um ca. 16 cm oder Einsatz einer Rampe. Alternativ oder ergänzend: Erhöhung der Gehwegfläche außerhalb der Mietfläche bei ebenerdigen Zugang zum Laden, Installation der Lüftungsanlage mit entsprechenden Entlüftungsleitungen bis zur Küche im Untergeschoss, Installation einer neuen Stromverteilung, Instandsetzung der Entlüftungsanlage in den WC-Anlagen, Installation einer neuen Treppe zum Untergeschoss, Antrag und Erstellung von Parkflächen ggf. mit Elektroladestation, Installation einer Wand zur Trennung der beiden Erdgeschoss-Mietflächen.

Der Mieter übernimmt die Installation neuer Sanitäreanlagen, der Küche und aller weiteren zu Betrieb behörenden Anlagen, Trockenbau im Laden, Boden-, Wand- und Deckenarbeiten.

Dem Mietvertrag liegen Grundrisse des Erd- und Tunnelgeschosses für die Umplanung zur Gastronomie aus 2021 bei.



Nr.	Lage	Nutzung	Größe m ²	MV vom	Mietbeginn Laufzeit	Miete p.m.	Miete €/m ²	Besonderheiten
1	EG vorne rechts und UG vorne rechts	Restaurant und Liefer- service	154,70	03.11.2011	Voraus- sichtlich 01.02.2022 bis 31.01.2032	2.475,20 €	20,00 €	Miete zzgl. NK ¹² und MwSt. Vermieter baut die Räum- lichkeiten auf seine Kosten um. Mietvertrag beginnt mit Übergabe und ist ab- hängig von der Fertigstel- lung der Baumaßnahmen. 2 Monate nach Übergabe sind nur NK zu zahlen. Reduzierte Miete ab 1.2.2022 für 5 Jahre, jährlich steigend bis 1.2.2026: 3.094,00€, Preisgleitklausel und Kautiion, Verlänge- rungsoption bis 31.01.2037 und 31.01.2042
2	1. OG	Baubüro und Ausstellungs- raum	196,00	04.05.2018 Nachtrag 11.1.2022	01.05.2018 Nachtrag ab 17.01.2022, Ende 31.12.2024	2.940,00 €	15,00 €	Miete zzgl. NK und MwSt. Zunächst An-mietung von 50 m ² , seit 2022 zusätzliche 146 m ² , Sonderkündigungsrecht für Vermieter
3	2. OG rechts und links 3. OG rechts	2.OG Arztpraxis 3.OG ambulanter OP	260,19	16.06.2010	01.07.2010 bis 30.06.2020 Nachtrag 21.09.2023	2.797,04 €	10,75 €	Miete zzgl. NK. Wertsicherungsklausel und Kautiion. Zuschuss für Umbau 3.OG vom Vermieter. Verlängerungsoption bis 30.06.2025 und 30.06.2030, ab 01.10.2023 Änderung des Mieters
4	3. OG links	Arztpraxis	130,00	20.04.1993 Nachtrag 05.09.2000 und 30.06.2008	01.07.1993	1.923,80 €	14,80 €	Miete zzgl. NK. Wertsicherungsklausel und Kautiion. Mit 2. Nachtrag Verlängerung bis 30.06.2013 und Verlängerungsoption bis 30.06.2018
5	4. OG	nicht bekannt						
6	Staffel rechts	Wohnen	66,00	16.12.2016	01.01.2017	629,00 €	9,53 €	Indexmiete ab 01.01.2018, Kautiion
7	Staffel links	Wohnen	86,00	26.08.2014	01.09.2014	669,00 €	7,78 €	Staffelmiete zum 30.11.2019 und 30.11.2023, ohne Betrag, Kautiion

Die Umbauarbeiten in der Einheit 1 sind nicht abgeschlossen, somit entstehen dort keine Mieteinnahmen. Mieteinnahmen für das 4. Obergeschoss sind nicht bekannt.

Mieteinnahmen p.m. ohne Einheit 1 und 5	8.958,84 €
Mieteinnahmen p.a. ohne Einheit 1 und 5	107.506,08 €

¹² NK = Nebenkosten



3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

3.1. ALLGEMEINES

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind überwiegend die Angaben aus der Bauakte. Da nur eine Teilbesichtigung des Gebäudes und des Grundstücks erfolgen konnte, beziehen sich die überwiegenden Angaben auf die Objektunterlagen aus der Bauakte sowie der Erkenntnis beim Ortstermin (Besichtigung des Treppenhauses, der Gewerbeeinheit im 1. OG sowie der beiden Wohnungen im Staffelgeschoss).

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorhersehenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktionen und Materialien hat nicht stattgefunden. Sämtliche Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare und unzugängliche Bauteile beruhen daher entweder auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit und statische Tragfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktions- und Tragfähigkeit unterstellt. Eine Untersuchung im Hinblick auf brandschutz- oder schallschutztechnische Anforderungen wurde nicht vorgenommen.

Baumängel und –schäden werden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Das in diesem Gutachten ermittelte Ergebnis wurde aufgrund einer überschlägigen groben Schätzung ermittelt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt anders als bei einem Gutachten eines Sachverständigen für Bauschäden keine abschließende Baumängelliste dar und gilt auch nicht als zugesicherte Eigenschaft. Es ist damit nicht auszuschließen, dass Baumängel und/oder Schäden bestehen, die hier nicht aufgeführt sind.

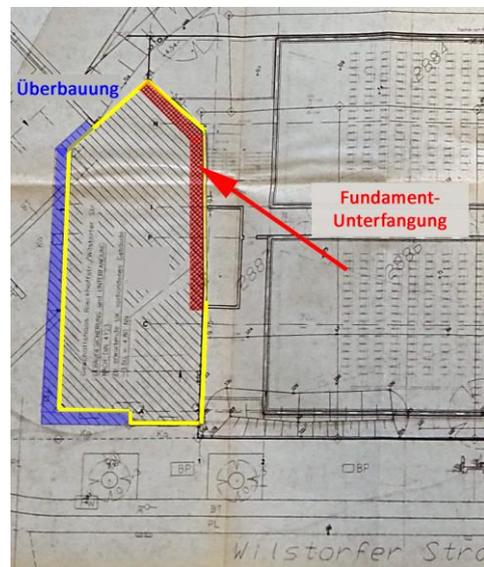
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. BAUBESCHREIBUNG

3.2.1. ALLGEMEINES

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise bebaut ist. Das Gebäude befindet sich in Ecklage an der Kreuzung Harburger Ring und Wilstorfer Straße. Gegenüber der Wilstorfer Straße verläuft die Lüneburger Straße, welche im Bereich der Kreuzung durch den Fußgängertunnel „Gloria Tunnel“ in die Rieckhoffstraße übergeht. Das Tunnelgeschoss des Bewertungsgebäudes grenzt an den Fußgängertunnel und an die Rieckhoffstraße.

Das massive Gebäude wurde 1977 als Büro- und Geschäftshaus mit Vollkeller¹³, Erd- und 4 Obergeschossen errichtet. Ein Teil des Tunnelgeschosses unterbaut die Straßenverkehrsfläche. Die Obergeschosse überbauen zum Teil die Straßenverkehrsfläche. 1994-1998 wird das Gebäude um ein Staffelgeschoss mit zwei Wohneinheiten erweitert. 1998 wird die Fassade mit einer metallischen Verkleidung ertüchtigt sowie neue Fenster eingebaut. Im Zuge des Neubaus des westlich angrenzenden Multiplex-Kinos wurden 1988 die Fundamente des Bewertungsgebäudes zur Sicherung der Giebelseiten mit einer Unterfangung versehen. 1999 kommt es im Zuge des benachbarten Neubaus zu einem Einsturz der angrenzenden Wand in Wohnung 1. Der Schaden wurde augenscheinlich behoben.



Der Teil des Tunnelgeschosses, der an die Rieckhoffstraße grenzt, wird 2000 verblendet. Die übrigen sichtbaren Flächen des Tunnelgeschosses sind mit Fassadenfliesen verkleidet. Die Dachfläche ist als Flachdach ausgeführt.



Die Gewerbeeinheit im Tunnelgeschoss des Gebäudes ist vom Fußgängertunnel zugänglich und war zum Wertermittlungstichtag mit unterschiedlichen Plakaten beklebt und augenscheinlich leerstehend. Die

¹³ und Tunnelgeschoss



Gewerbeeinheit im Erdgeschoss hat Zugänge von der Wilstorfer Straße als auch vom Harburger Ring. Auch diese Einheit war leerstehend. Die weiteren Gewerbe- und die beiden Wohneinheiten werden über einen Eingangsbereich im Treppenhaus auf der Nordseite des Gebäudes erschlossen. Ein Fahrstuhl führt vom Tunnel- bis ins 4. Obergeschoss.

Die Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss konnte in Teilen besichtigt werden, ebenso die beiden Wohneinheiten im Staffelgeschoss. Zu den weiteren Einheiten wurde kein Zugang gewährt.

Die Aufteilung und wesentlichen Bestandteile der Räumlichkeiten, für die nicht besichtigten Einheiten werden aufgrund der Bauunterlagen beschrieben.

3.2.2. AUSFÜHRUNG

WOHNHAUS	
Gebäudeart	Massivbauweise
Fundamente	Flachgründung, Stahlbeton-Sohle
Kellermauerwerk	Sperrbeton, d = 30 bis 37 cm, Pfeiler d = 30 bis 40 cm
Außenwände	Kalksandvoll-Mauerwerk mit gedämmter Vorhangfassade in den Geschossen, Grau. Staffelgeschoss Stahlträgerkonstruktion mit Alu-Glas-Konstruktion. Tunnelgeschoss von außen mit Fliesenfassade oder Verblendstein. Erdgeschoss überwiegend verglaste Alu-elemente und Türen, blau, mit integrierter Beleuchtung
Innenwände	Massiv- und Leichtbauwände, Stützen
Brandwand	24 cm Kalksandstein bis 0,3 m über Dach geführt
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach mit Lichtkuppeln. Stahlträger/Trapezblech/Styropor-Dämmung, Entwässerungseinläufe, Gefällekeile und 3 Lagen Bitumen-Schweißbahn, Attika, Alu-Blech-Einfassung
Dachterrassen	Stabgeländer, Holzbohlen bzw. Roste oberhalb der Bitumen-abklebung
Fenster und Außentüren	Aluminium, Isolierverglasung, vermutlich aus 1998 ¹⁴ , im Erdgeschoss in Blau, in den oberen Geschossen in Weiß. Aluminiumfenster im Staffelgeschoss, Isolierverglasung, Baujahr 1995.
Treppenhaus	Treppenwände in Kalksandlochstein oder Gasbetonstein mit Vorsatzschale, geputzt und gestrichen. Betontreppen mit Terrazzovorsatz, Holzhandlauf bis ins 4. Obergeschoss, zum Staffelgeschoss. Metallhandlauf. Metall-Gittertür grenzt die Treppe zum Tunnelgeschoss ab.

¹⁴ Gemäß Baugenehmigungsbescheid Nr. 437/95 vom 24.06.1998



Hauseingang	Verglaste Aluminiumtür in Grau mit Oberlicht, Türsprech- und Klingelanlage. Seitliche Glaselemente mit Briefkastenanlage.
Eingänge zu den Einheiten	Überwiegend Aluminium-Türen und -zargen, teilweise mit Spion und Gegensprechanlage in Grau, Weiß oder Blau.
Aufzug	Aufzugsanlage H Hütter JR, 1975, 525 kg Tragkraft, 7 Personen Aufzugsanlage vom Tunnelgeschoss bis ins 3. Obergeschoss, im 4. Obergeschoss befindet sich ein Technikraum für den Aufzug.
Elektroinstallation	Soweit Einblick möglich, augenscheinlich baujahrsentsprechend
Heizung	Die Heizung befindet sich im Anschlussraum im 4. Obergeschoss. Ein Zugang war nicht möglich. Gemäß Auskunft des Schornsteinfegers ¹⁵ : Gas-Heizung Viessmann, ATOLA-RN, Baujahr 1995, 88 kW Nennleistung. Brenner ohne Gebläse. Wärmeverteilung, soweit Einblick möglich war über Heizkörper, zum Teil Rippenheizkörper, Handtuchheizkörper in Wohnung 1. Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen über Durchlauferhitzer.
Sonstiges	Augenscheinlich Wrasenabzug für Erdgeschoss und/oder Tunnelgeschoss. An der Außenfassade des 3. Obergeschosses ist ein Klimagerät sichtbar.

3.2.3. AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Die Aufteilung ergibt sich aufgrund der Grundrisse der Bauakte gemäß Anlagenverzeichnis. Zu den Innenräumen der nicht besichtigten Einheiten können keine Angaben gemacht werden. Die Annahmen beruhen ausschließlich aufgrund des äußeren Eindrucks und der Bauakte.

Die besichtigten Wohnungen und die Gewerbeeinheit werden in ihrer vorherrschenden Ausführung und Ausstattung beschrieben, soweit es zur Ableitung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Erdgeschoss

Die Flächen im Erdgeschoss konnten zum Teil von außen eingesehen werden. Sie befinden sich im Rohbauzustand, teilweise sind verputzte Wände sichtbar. Der Zugang erfolgt vom außen.

1. Obergeschoss

Die Flächen im 1. Obergeschoss werden gewerblich als Baubüro und Ausstellungsfläche genutzt. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus. Gewerbeeinheit mit ineinander übergehenden Räumen sowie WC. In der Gewerbeeinheit ist eine Musterwohnung des Mieters eingebaut.

¹⁵ Schornsteinfegermessbescheinigung des Schornsteinfegerbetriebes _____, Seevetal vom 20.09.2021



Fußboden überwiegend mit Teppichbodenbelag mit Bodensteckdosen, im WC mit Fliesenbelag. Wände überwiegend mit Raufasertapetenbehang, teilweise Glasfasertapetenbehang. Akustikdecken, zum Teil Raufasertapetenbehang.

Innentüren aus Holz mit Stahlzargen. WC, Vorraum mit Waschbecken und ein separat abgetrennter Raum mit wandhängendem WC. Sanitärobjekte in Weiß. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Fußboden und Wände ca. 1,5 m hoch mit Fliesenbelag, Grau und Weiß. Das WC ist innenliegend.

3. Obergeschoss

Die Flächen im 3. Obergeschoss werden gewerblich genutzt. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus. Es konnte in der größeren der beiden Einheiten der Empfangsraum besichtigt werden. Augenscheinlich ähnliche Ausstattung wie in der Gewerbeinheit im 1. Obergeschoss.

4. Obergeschoss

Über die Nutzung der Flächen im 4. Obergeschoss liegen keine Angaben vor. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus.

WOHNUNG 1 | Staffelgeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer/Küche mit Dachterrasse, Duschbad und einem kleinen Abstellraum. Wohnzimmer/Küche ist ein Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, das Duschbad ist ein Durchgangszimmer zum Abstellraum.

Eingangstür zum Treppenhaus: Aluminium, Weiß mit Kassetten. Gegensprechanlage mit Türöffner neben der Eingangstür.

Fußböden mit Fliesen- oder Laminatbodenbelag. Wände mit Glasfasertapetenbehang, Decken mit Raufasertapetenbehang, teilweise Einbauleuchten. Wärmeverteilung über Flachheizkörper. Innentüren und -zargen aus Holz mit Kassetten in Weiß, teilweise mit Glasausschnitt.

Duschbad: Fußboden und Wände mit weißem Fliesenbelag und Bordüre. Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Bidet, Doppelwaschbecken und Duschwanne ohne Abtrennung sowie Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper. Eine Lichtkuppel sorgt für Belichtung und Belüftung. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

Einbauküche mit Unterschränken sowie E-Geräten.

WOHNUNG 2 | Staffelgeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Wohnzimmer mit Dachterrasse, Küche, Schlafzimmer, Bad und zwei kleinen Abstellräumen. Das Duschbad ist ein Durchgangszimmer zu einem Abstellraum.



Eingangstür zum Treppenhaus; Aluminium, Weiß mit Kassetten. Gegensprechanlage mit Türöffner neben der Eingangstür.

Fußböden mit Fliesen- oder Laminatbodenbelag. Wände mit Glasfasertapetenbehang, Decken mit Raufasertapetenbehang, teilweise Einbauleuchten. Innentüren und -zargen aus Holz mit Kassetten in Weiß, teilweise mit Glasausschnitt. Wärmeverteilung über Flachheizkörper, im Schlafzimmer Rippenheizkörper.

Duschbad: Fußboden und Wände mit Fliesenbelag. Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Bidet, Doppelwaschbecken und Duschwanne ohne Abtrennung sowie Handtuchheizkörper. Ein Fenster sorgt für Belichtung und Belüftung. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in einem der Abstellräume.

3.3. ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN

Ein Energieausweis wurde für das zu bewertende Gebäude nicht vorgelegt.

Das Ursprungsgebäude wurde 1977 errichtet. 1994-1996 wurde das Gebäude um ein Staffelgeschoss erweitert. Zwischen 1994 und 1998 wurde die Fassade und Fenster erneuert (soweit Einblick möglich war). Die Heizung wurde 1995 ausgetauscht und ist zum Wertermittlungstichtag 28 Jahre alt. Weitere Modernisierungen haben, soweit ein Einblick möglich war, augenscheinlich nur in geringem Umfang oder nicht stattgefunden. Einige der Gewerbeeinheiten stehen zum Wertermittlungstichtag leer und befinden sich im Umbau.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes spielt eine entscheidende Rolle für den Wert einer Liegenschaft.

Erstmals wurde 1977 mit der Wärmeschutzverordnung eine öffentlich-rechtliche Vorschrift für den energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden erlassen. 2002 tritt die erste Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft und wurde seither in mehreren Stufen weiterentwickelt. Ein wesentliches Ziel der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ ist es, den Energieverbrauch von Neu- und Altbauten künftig weiter zu reduzieren.

Bundes-Klimaschutzgesetz

In Deutschland trat am 18.12.2019 das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in Kraft. Es verankert gesetzlich die nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021 und mit Blick auf das europäische Klimaziel für das Jahr 2030 trat am 31.08.2021 das geänderte Klimaschutzgesetz in Kraft.



Die wichtigsten Inhalte sind:

1. Bis 2030: Reduktion der Co²-Emissionane um 65%
2. Bis 2045 Klimaneutralität
3. Das Gesetz beinhaltet Co²-Absenkpfade für alle wesentlichen Wirtschaftssektoren, worunter auch der Gebäudesektor fällt

Im Gebäudesektor wurden die Reduktionsziele in den vergangenen 3 Jahren knapp verfehlt. Aufgrund der Zielverfehlung im Jahr 2021 hat der Gesetzgeber u.a. das Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG) verschärft – insofern nimmt das Klimaschutzgesetz mittelbar Einfluss auf die konkrete Gesetzgebung im Gebäudesektor. Von weiteren Verschärfungen bei den künftigen Novellen des GEG ist auszugehen. Das Gesetz bringt erhöhte Neubauanforderungen sowie strenge Vorgaben beim Einbau neuer Heizungen zur Unterstützung der Wärmewende mit sich.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das GEG setzt hierbei die EU-Gebäuderichtlinie von 2018 um. Die Novellen des GEG werden hierbei maßgeblich durch die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) mitbestimmt, welche sich aktuell noch in der Novellierung befinden. Die Um-setzung in nationales Recht erfolgt im Anschluss.

Für ältere Gebäude fordert das GEG bestimmte Maßnahmen, u.a.

- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Heizungen bestimmter Baujahre müssten erneuert und die Leitungen und Armaturen gedämmt werden bzw. fehlende Regelungen eingebaut werden.
- Heizungsanlagen mit Wasser-Wärmeträgermedium müssen mit einer Einzelraumregelung ausgestattet sein. An Heizkörpern sind dazu nach EnEV-Thermostate zu installieren.
- die EnEV-Anforderungen müssen eingehalten werden, wenn mehr als 10 Prozent der Fläche eines Außenbauteils (Außenwand, Dach, Fenster oder Decke) verändert, ersetzt oder neu eingebaut werden.

Das Gebäudeenergiegesetz löst die Energieeinsparungsverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab.

Die Kerninhalte des Gesetzes im Überblick:

1. Energetische Qualität von Gebäuden
2. Erstellung von Energieausweisen
3. Einsatz von erneuerbarer Energie in Gebäuden



Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. „65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe“ soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereit-gestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt.

Am 08.09.2023 wurde im Bundestag die Novelle des GEG beschlossen. Die wichtigsten Kerninhalte der Novelle sind:

1. In Neubaugebieten muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen.
2. Für Heizungen in Bestandsgebäuden und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten ist diese Regelung erst vorgesehen, wenn kommunale Wärmeplanungen vorliegen, d.h. in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern spätestens ab 01.07.2026, in kleineren Kommunen ab 01.07.2028.
3. Bestehende Heizungen sind von den Regelungen nicht betroffen und können weiter genutzt werden
4. Der Umstieg auf Erneuerbare erfolgt technologieoffen. Bei einem Heizungseinbau oder -austausch können Eigentümer frei unter verschiedenen Lösungen wählen. Beispielsweise Öl- und Gasheizungen, die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut werden, müssen ab 2029 stufenweise ansteigende Anteile von grünen Gasen oder Ölen verwenden (2029: 15 %, ab 2035: 30 % und ab 2040: 60 %).

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das GEIG trat am 25.03.2021 in Kraft und setzt die Anforderungen der EPBD 2018 zur Elektromobilität um. Es stellt Anforderungen an Neubauten und an Bestandsobjekte in Bezug auf die Bereitstellung von Leitungsinfrastruktur und Ladepunkte.

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) vom 12.12.2019

Der deutsche Gesetzgeber hat zum 01.01.2021 mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz erstmalig ein nationales CO²-Emissionshandelssystem eingeführt mit dem Zweck, fossile Treibhausgasemissionen mit Kosten zu belegen. Die CO² Abgabe betrifft neben Kraftstoffen im Verkehrsbereich auch Brennstoffe wie Heizöl, Erdgas und Flüssiggas, die im Gebäudebereich insbesondere für Heizzwecke zum Einsatz kommen.

Im Brennstoffemissionshandelsgesetz sind feste Preise für Emissionszertifikate für den Zeitraum 2021-2026 festgelegt. Flankiert wird das Gesetz durch die Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV) vom 17.12.2020, in welcher weitere Details zu den Berechnungsmethoden geregelt sind. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 regelt die quotale Aufteilung der Co²-emissionsbedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023.



Bei Wohngebäuden ist ein Stufenmodell anzuwenden, wonach der vom Vermieter zu tragender Anteil umso höher ist, je höher der spezifische CO²-Ausstoß je m² und Jahr ist. Bei energetisch schlechten Wohngebäuden kann dieses dazu führen, dass der Vermieter bis zu 95% der Mehrkosten nicht auf den Mieter umlegen kann. Bei Nichtwohngebäuden gilt zunächst eine hälftige Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter. Weiterhin bestehen Sonderregelungen für bestimmte Objekte wie z.B. beim Denkmalschutz.

Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt durch die steigenden Energiepreise und weiterer gesetzliche Vorgaben sind bereits spürbar und es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren für energetisch unzureichend ausgerüstete Gebäude steigende Wertminderungen zu verzeichnen sein werden.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus eventuell resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Energieberater) angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.4. AUSSENANLAGEN

Das Grundstück ist fast komplett vom Bewertungsgebäude bebaut. Die westliche Gebäudeecke springt etwas rein, hier ist der durch das darüber liegende Geschoss überdachte Bereich mit anthrazitfarbenen Betonsteinen gepflastert. Der ebenfalls einspringende Eingang zum Treppenhaus auf der nördlichen Seite ist mit Terrazzoplatten befestigt.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Abwasser sind auf dem Grundstück verlegt.

3.5. BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadengutachten handelt. Ich habe das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerks die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht untersucht. Es kann somit von mir nicht betätigt werden, dass sich solche Teile in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Der äußere Zustand des Bewertungsobjektes stellt sich zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich mit Instandhaltungs- und Fertigstellungszustand dar. Die beiden Wohneinheiten stellen einen durchschnittlichen Standard dar.

Im Nachfolgenden werden die wesentlichen, augenscheinlichen Baumängel und Bauschäden dargestellt (soweit einsehbar):



Die Fensterelemente im Erdgeschoss weisen diverse Abplatzungen auf. Teilweise sind Löcher in den aufs Terrain grenzenden Elementen vorhanden, die einen Zugang u.a. für Tiere ermöglichen.

Die Decken-Verkleidung liegt im Bereich der Überbauung und im zurückspringenden Bereich des Erdgeschosses offen.

Die Verblendsteinwand des Tunnelgeschosses ist mit Graffiti besprüht.

Die Außenwand des Treppenhauses ist augenscheinlich durchfeuchtet. Es bildet sich Moos.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befindet sich im Rohbau.

In der Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss wurden zwei Feuchteschäden in der Akustikdecke festgestellt. Ein senkrechter Kabel-Kanal war teilweise unverschlossen.

Die Dachterrassen der beiden Wohnungen im Staffelgeschoss weisen einen starken Grünbelag auf den Holzbohlen auf.

Ein weiterer Einblick war nicht möglich, insofern ist nicht bekannt, ob weiterer Instandhaltung- oder Fertigstellungstau bestehen.

Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungszustand sind mangels eingeschränkten Zugangs nur unzureichend bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungstau und Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag bei Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

4. FLÄCHEN

Für die Wertermittlung ist unter anderem das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Entsprechend werden die Grundfläche und die Grundflächenzahl ermittelt. Außerdem wird die Wohn-/Nutzfläche dargestellt.

Grundfläche

Die Grundfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln. Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche



Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bleiben dabei zunächst unberücksichtigt¹⁶.

Die Ausführung des Erdgeschosses ist abweichend der Zeichnungen aus dem Neubau (1977) ausgeführt worden. Die Zeichnung wurde durch den Architekten _____, Hamburg, am 04.08.1976 erstellt. Maße konnten beim Ortstermin aufgrund einer baulichen Absperrung nicht genommen werden¹⁷.

Grundfläche Erdgeschoss 197,69 m²

Grundstücksgröße 229,00 m²

Die Grundflächenzahl¹⁸ (GRZ) gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße an und ergibt sich aus dem Quotienten von Grundflächen und Grundstücksfläche.

$$197,69 \text{ m}^2 / 229,00 \text{ m}^2 = 0,863$$

GRZ 0,87

zulässig gemäß B-Plan 1,0

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Bei mehrgeschossig bebauten Grundstücken kommt es für die Bodenwertermittlung nicht nur auf die Grundstücksgröße und die Zahl der Vollgeschosse an, sondern insbesondere auf die Geschossfläche bzw. das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, jedoch dem wirtschaftlichen Nutzen dienen. Diese Geschossfläche wird als wertrelevante Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet und ist in § 16 Abs. 4 ImmoWertV und den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Hamburg definiert.

Danach sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberflächen hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der oberen Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

¹⁶ Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

¹⁷ Die Nutzfläche wurde mit Hilfe des Programms Datinf Measure ermittelt. Datinf® Measure ist ein flexibles Programm zur Längen- und Flächenbestimmung in digitalen Bildern. Über den einstellbaren Maßstab kann ein Referenzmaßstab festgelegt werden. Datinf® Measure verfügt über vektorbasierte Messobjekte, die ähnlich der Anwendung in Zeichenprogrammen über das Originalbild gelegt werden. Die Messgenauigkeit hängt vor allen Dingen von der Bildqualität ab.

¹⁸ gem. § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Der hier verwendete Begriff ist nicht identisch mit der Geschossfläche in Sinne des § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete WGFZ ist abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand im Baublock, in Neubaugebieten aus der Planung. In dünn bebauten Gebieten wurde eine Mindest-WGFZ von 0,5 unterstellt.

Die Änderung der Definition der WGF durch die ImmoWertV2021 hat auf die Bodenrichtwerte keine Auswirkung. Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzflächen (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGFZ betragen.

Das Tunnelgeschoss liegt außerhalb des Bewertungsflurstück. Aufgrund der Vereinbarung vom 30.05.1974 mit der Freien und Hansestadt Hamburg darf das Tunnelgeschoss für die Standdauer des Gebäudes unentgeltlich genutzt werden und wird daher als wertrelevantes Geschoss in die Berechnung der WGFZ einbezogen.

Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	WGFI	WGFZ
Tunnelgeschoss	277,75	355,52	1,55
Erdgeschoss	149,07	190,8096	0,83
1. Obergeschoss	187,03	239,3984	1,05
2. Obergeschoss	187,03	239,3984	1,05
3. Obergeschoss	187,03	239,3984	1,05
4. Obergeschoss	187,03	239,3984	1,05
Staffelgeschoss	149,01	190,7328	0,83
	1.323,95	1.694,66	7,40
Grundstücksgröße			
	229		

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und der Landesbauordnung, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Flächen dargestellt. Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand der Bewertung. Ein Aufmaß hat nicht stattgefunden.

Die Geschosse konnten im Ortstermin nur in Teilen besichtigt werden. Abweichende Raumaufteilungen sind nicht bekannt und konnten daher nicht erfasst werden. In der Bauakte wurden Wohn- und Nutzflächenberechnung vorgefunden, die teilweise für das Unter- und Staffelgeschoss übernommen wurden. Die Nutzfläche für das Untergeschoss wurde der Bauakte (1977-Neubau eines fünfgeschossigen Büro- und Geschäftshauses) entnommen. Die



Berechnung trägt kein Datum, es ist kein Verfasser vermerkt. Die Erweiterung des Untergeschosses (1995-Anbau eines Vorbaus für Außerhausverkauf im Tunnel) wurde abweichend von den Grundrisszeichnungen ausgeführt. Die Außenmaße konnten im Ortstermin erfasst werden, die Berechnung wurde um diese Fläche erweitert. Die Ausführung des Erdgeschosses ist ebenfalls abweichend der Zeichnungen aus dem Neubau (1977). Maße konnten beim Ortstermin aufgrund einer baulichen Absperrung nicht genommen werden. Die Nutzfläche wurde mit Hilfe des Programms Datinf Measure ermittelt, für Innenwandflächen wurden pauschal mit 5 % abgezogen. Die Obergeschosse wurden augenscheinlich gemäß den Bauzeichnungen ausgeführt, abweichende Raumaufteilung im Inneren wurde nicht erfasst bzw. konnte nicht erfasst werden. Die Nutzfläche in den Obergeschossen wurde mit Hilfe des Programms Datinf Measure ermittelt, für Innenwandflächen wurden pauschal 5 % abgezogen. Gemäß Wohnflächenverordnung werden üblicherweise Terrassenflächen, Balkone und Loggien zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte für die Wohnflächenberechnung einbezogen. Die Terrassen des Staffelgeschosses sind überdacht und werden daher zur Hälfte berücksichtigt. Die Fläche der beiden Wohnungen im Staffelgeschoss konnte der Wohnflächenberechnung, aufgestellt von Dipl.-Ing. , Seevetal, am 20.12.1993, entnommen werden. Die Flächen wurden um den üblichen Putzabzug von 3 % korrigiert.

Nutzfläche		m ²
Tunnelgeschoss		277,75
Erdgeschoss		149,07
1. Obergeschoss		187,03
2. Obergeschoss		187,03
3. Obergeschoss		187,03
4. Obergeschoss		187,03
Summe Nutzfläche		1.174,94
Wohnfläche		m ²
Staffelgeschoss	Wohnung 1	74,25
	Wohnung 2	74,76
Summe Wohnfläche		149,01
Wohn- Nutzfläche gesamt		1.323,95
Wohn- Nutzfläche gesamt, rd.		1.324,00



5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

5.1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“

Definition der Europäischen Union:

„Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) wie folgt:

„als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht“.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen Paragraphen beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.



Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Absatz 2 und 3 berücksichtigt werden. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach § 9 Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Absatz regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.



Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Absatz 3 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren gemäß § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren gemäß 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert.



Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertverfahren gemäß § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 zu begründen.

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Wohn- und Geschäftshaus dient in erster Linie der Vermietung und somit der Renditeerzielung. Es wird daher der **Ertragswert** der Liegenschaft ermittelt.

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Hamburg-Harburg sollen, sofern Mietverhältnisse vorliegen, zwei Werte ausgewiesen werden. Wert I unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse und Wert II unter Berücksichtigung einer freien Lieferung.

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



5.2. BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenwert ist nach §§ 24 bis 26 vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone¹⁹ übereinstimmen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwertgrundstück.

Sind die Basisdaten hinsichtlich des Bezuges auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nichtzutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Nach § 10 Absatz 1 ist bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Nach dem Grundsatz der Modelkonformität ist die Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert angezeigt, wenn der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren unter Heranziehung von Bodenrichtwerten ermittelt wurde.

¹⁹ Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, das lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschieden, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.



Der vorläufige Sachwert ist auf Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen zu ermittelt, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Besondere davon abweichende Merkmale des Grund- und Bodens²⁰, sind grundsätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S. des § 6 Absatz 2 nachträglich zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV2021 schreibt in § 11 verbindlich vor, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt seit dem 31.12.2010 keine Bodenrichtwerte für gemischte Nutzungen. Deshalb muss ein Bodenwert für diese Nutzungen bei Bedarf selbstständig und sachverständig, den rechtlichen und faktischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend, ermittelt werden. Bei sich räumlich überlagernden Bodenrichtwerten unterschiedlicher Nutzung ist derjenige anwendbar, dessen Nutzung für das bewertende Grundstück maßgeblich ist.

Unter dem Punkt 4 „Flächen“ wurde bereits die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bewertungsobjektes mit 7,4 ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt zum Stichtag 01.01.2023 folgende zonale Bodenrichtwerte (BRW), erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz:

Nutzungsart	WGFZ BRW	Bodenrichtwert (BRW) in EUR/m ²	abweichende WGFZ	BRW in EUR/m ² bei abweichender WGFZ
GH-Geschäftshäuser	0,8	376,00	7,4	3.478,00
BH-Bürohäuser	4,0	1.409,90	7,4	2.340,37
MFH-Mehrfamilienhäuser	4,0	3.412,41	7,4	5.757,19

Die so ermittelten Bodenrichtwerte stellen ein durchschnittliches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone dar. Individuelle, wertbeeinflussende Merkmale des Grundstücks müssen gegebenenfalls noch separat erfasst werden.

²⁰ Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn a) die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder b) der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten im Ertragswertverfahren (§§17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.



Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 ermittelt. Im Laufe des Jahres 2022 hat sich die Marktlage verändert und der Immobilienmarkt stellt sich als sehr volatil dar. Der Corona-Pandemie, dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine, folgten die Zinswende, die Energiekrise, steigende Inflation und eine Rezessionsgefahr. In 2022 sind in Folge der vorgenannten Ereignisse die Verkaufsfälle und der Geldumsatz zurückgegangen. Bis zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung von fallenden Preisen ausgegangen. Es erfolgt eine Anpassung von -10 %.

Lage im Gebäude Nutzung	Wohn-/Nutzfläche	WGFI	Anteil WGZ
Tunnel- und Erdgeschoss GH	426,82	546,33	2,39
Obergeschosse BH	748,12	957,59	4,18
Staffelgeschoss Wohnen	149,01	190,73	0,83
	1323,95	1694,66	7,40
Grundstücksgröße	229		
WGZ	7,40		

Es ergibt sich nachfolgende Berechnung:

Mischnutzung aus	WGZ-Anteil	Verhältnis WGZ Anteil/WGZ _{gesamt}	BRW	Mischwert
GH Tunnel- und Erdgeschoss	2,39	0,32	3.478,00 €	1.121,25 €
BH Obergeschosse	4,18	0,57	2.340,37 €	1.322,47 €
Wohnen Staffelgeschoss	0,83	0,11	5.757,19 €	647,97 €
WGZ _{gesamt}	7,40	1,00		3.091,69 €
angenommen Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag				0,9
angepasster Bodenrichtwert				2.782,52 €

	Bewertungsgrundstück
Grundstücksgröße	229,00
angepasster Bodenrichtwert	2.782,52 €
Vorläufiger Bodenwert	637.196,29 €
Bodenwert, rd.	637.000,00 €



5.3. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

5.3.1. ALLGEMEINES

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln²¹. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts, des Reinertrages²², der Restnutzungsdauer²³ und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes²⁴ ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden²⁵.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert²⁶. Der Ertragswert ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts²⁷.

Im **Allgemeinen Ertragswertverfahren** wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wert-ermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde und dem Bodenwert²⁸.

Im **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrages) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwerts.²⁹

²¹ § 27 ImmoWertV2021

²² im Sinne des § 31 Absatz 1 ImmoWertV2021

²³ im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV2021

²⁴ Im Sinne des § 33 ImmoWertV2021

²⁵ Vgl. § 27 Absatz 1 ImmoWertV2021

²⁶ § 27 Absatz 3 ImmoWertV2021

²⁷ § 27 Absatz 4 ImmoWertV2021

²⁸ § 28 ImmoWertV2021

²⁹ § 29 ImmoWertV2021, Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



Im periodischen **Ertragswertverfahren** kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks³⁰. Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können; hierbei sollten zehn Jahren nicht überschritten werden³¹. Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrages der Restperioden und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert. Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer³². Die Kapitalisierung des Reinertrages der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode.

GRUNSATZ DER MODELLKONFORMITÄT

Die ImmoWertV2021 sieht Abweichungen zur bisherigen ImmoWertV2010 vor. Diese sind jedoch gemäß § 10 Modellkonformität erst anzuwenden, wenn die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze verwenden. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Ver-ordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung gemäß § 10 Absatz 2 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grund-satzes der Modellkonformität erforderlich ist.

ROHERTRAG

Der Rohertrag³³ ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

REINERTRAG

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

³⁰ § 30 Absatz 1 i ImmoWertV2021

³¹ § 30 Absatz 2 ImmoWertV2021 | Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

³² § 30 Abs. 3 ImmoWertV2021 | Die Kapitalisierung des Reinertrages der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

³³ § 31 Absatz 2 ImmoWertV2021



5.3.1. PRÜFUNG MARKTÜBLICHER ERTRÄGE

Zur Prüfung der marktüblichen Erträge werden als Anhaltspunkte folgende Unterlagen und Untersuchungen herangezogen:

Zur Prüfung der marktüblichen Erträge werden als Anhaltspunkte

- der Mietspiegel Hamburg von 01.04.2021
- die tatsächlichen Mieteinnahmen
- CRES-Studie des Hamburger Wohnungsmarktes 2022
- der Preistrend der Angebotsmieten der Internetportale
- Marktstudien
- sowie eigene sachverständige Kenntnisse

herangezogen.

5.3.2. WOHNRAUMMIETEN

Bei Wohnraum handelt es sich bei den marktüblich erzielbaren Einnahmen um ein Mischverhältnis von Neu- und Bestandsmieten. Unter Neumieten versteht man die erstmalig zwischen Vermieter und Mietern vereinbarte Miete und bei Bestandsmieten die nach § 558 BGB angepassten Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, da diese gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Obergrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen bilden. Die beim Bewertungsobjekt realisierten oder realisierbaren Mieten müssen geprüft werden und eine Abweichung ggf. im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale unter Heranziehung der Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 BGB berücksichtigt werden.

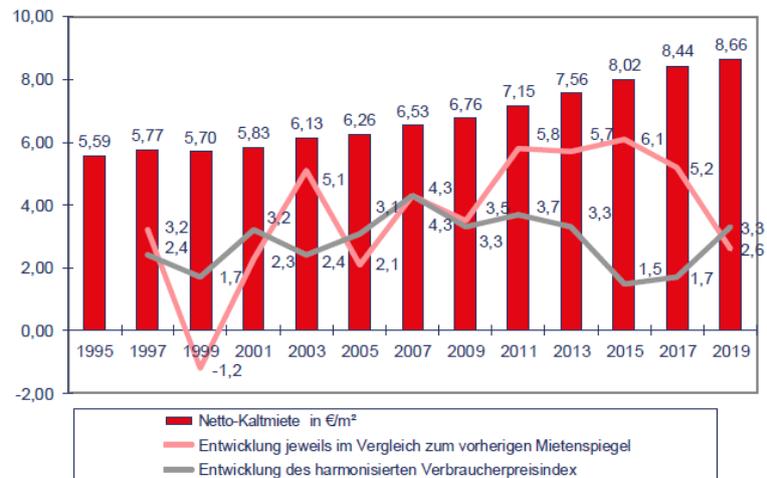
Mietspiegel

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum 01.04.2021 einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Für die Anschrift Harburger Ring 2 liegen keine Wohnlagendaten vor. Die nächstgelegene Wohnlage wäre Harburger Ring 5 (ungerade Hausnummern) bzw. Harburger Ring 28 (gerade Hausnummern).

Straße	Harburger Ring 5 28	
Stadtteil	Harburg	
Kategorie	normale Wohnlage	
Baujahre	1994 bis 2010	
Ausstattung	mit Bad und Sammelheizung	
Größen	Mietpreis in €/m ² (Mittelwert)	Mietpreis in €/m ² (Spanne)
66 m ² bis unter 91 m ²	9,95	8,00 – 11,80

Für alle Größen standen mindestens 30 Datensätze zur Verfügung

Abbildung 1 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 1995 bis 2019 (gewichteter Mittelwert)



© 2019

Quelle: Grundlagendaten für den empirischen Hamburger Mietenspiegel 2019

IST-SITUATION

Die mietrechtlichen Bedingungen, soweit bekannt, sind unter Punkt 2.3. des Gutachtens dargestellt. Es liegen Mietverträge für Tunnel- bis einschließlich 3. Obergeschoss und das Staffelgeschoss vor.

Tunnel- und Erdgeschoss: nach Modernisierung/Instandsetzung durch Vermieter. Mietwert nur bezogen auf Erdgeschossfläche: 16,60 €/m² bzw. auf beides 5,80 €/m²

1.OG bis 3. OG durchschnittlich 13,65 €/m²

Wohnungen im Staffelgeschoss: 7,78 €/m² und 9,53 €/m², durchschnittlich 8,71 €/m²

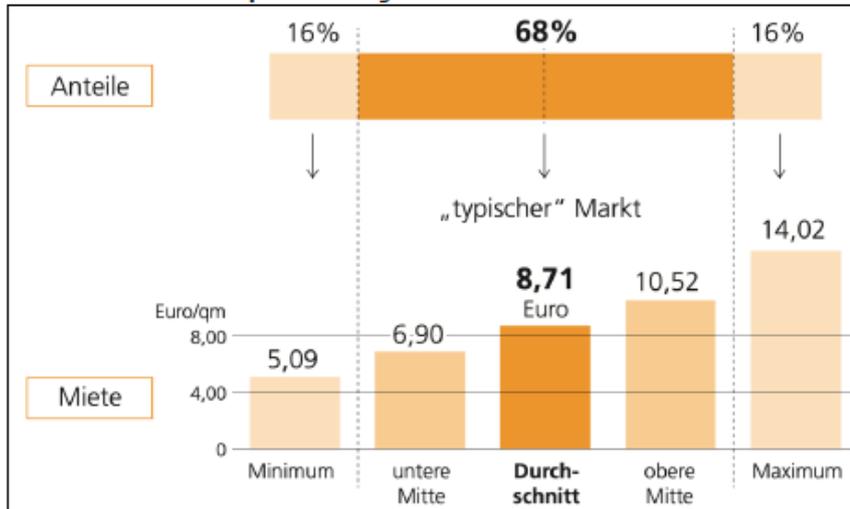
CRES-Studie des Hamburger Wohnungsmarktes 2022

Das Center for Real Estate Studies (CRES) hat bereits zum fünften Mal³⁴ im Auftrag der Verbände der Hamburger Wohnungswirtschaft Mieten tatsächlicher Mietabschlüsse des Hamburger Wohnungsmarktes analysiert. Unter Leitung von Prof. Dr. Marco Wölfle wurden nach Ausreißer-bereinigung rd. 237.000 Mietverträgen von privaten, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern ausgewertet, das entspricht ca. 34 % aller Mietverträge und somit der 22-fachen der Datenmenge, die dem Mietenspiegel der Hansestadt Hamburg und ein Vielfaches der Datenmenge, die Immobilienportalen zugrunde liegen. Ergebnis der Studie ist, dass sich die gefühlte Marktentwicklung von den tatsächlichen Mieten unterscheidet. Das Bild des Hamburger Mietwohnungsmarktes in der Öffentlichkeit wird häufig durch die höheren Angebotsmieten der Internetportale sowie der Erst- und Wiedervermietungs mieten geprägt. Bestandsmieten machen rd. 90 % des Mietwohnungsmarktes aus, Erst- und Wiedervermietungs mieten (Neuvertragsmieten) lediglich rd. 10 %. Neuvertragsmieten liegen im Durchschnitt 9 % über den Bestandsmieten. Die Mieten entwickeln sich langsamer als Verbraucher-

³⁴ 2012, 2013, 2016 und 2019

preise. Bei Mieterhöhungen liegt Hamburg deutlich hinter der Entwicklung der Verbraucherpreise in Form der Inflationsrate zurück. Nur rd. 6 % betrug der Mietanstieg in den vergangenen 3 Jahren. Leerstandquote 0,97 %m von denen 3/5 durch Sanierungen verursacht werden.

In der nachfolgenden Grafik ist die Verteilung der Mieten gemäß CRES-Studie 2022 dargestellt.



Quelle: Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes im Auftrag der HH-Wohnungswirtschaft | CRES 2022

Die Bestandsmieten liegen danach im Durchschnitt bei 8,71 €/m² (Gute Wohnlage: 10,26 €/m², normale Wohnlage: 8,55 €/m²) und somit unterhalb des aktuellen Wertes des Hamburger Mietenspiegels von 9,29 €/m². (Typischer Markt zwischen 6,90 €/m² und 10,52 €/m²). Gegenüber der letzten Untersuchung in 2019 sind die Mieten danach im Durchschnitt um 1,99 % gestiegen. Da der Hamburger Wohnungsmarkt stark genossenschaftlich geprägt ist, sind in vorgenannten Daten knapp 19 % an Wohnungen an preisgebundenen Wohnraum enthalten. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen bei Preisbindung wird mit 6,53 €/m² vermittelt.

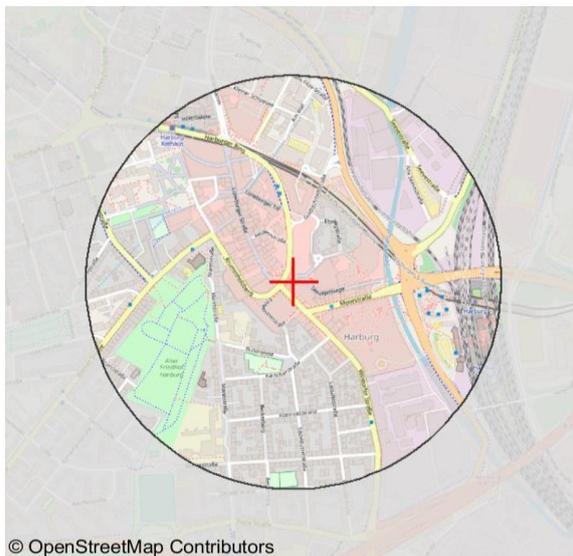
Ergebnis Wohnungsmarktstudie (Stadtteil-Durchschnittspreise)	
Stadtteil Harburg Wohnlage: gut nicht preisgebundener Wohnraum	
Durchschnitt	8,04 €/m ²
Spanne (untere und obere Mitte)	7,17 €/m ² bis 8,90 €/m ²



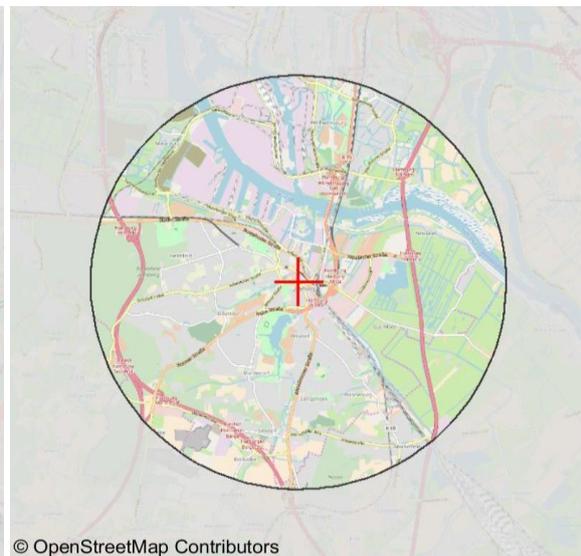
Quelle: Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes im Auftrag der HH-Wohnungswirtschaft | CRES 2022

AUSWERTUNGEN-GEOPORT

Des Weiteren werden bei der Firma geoport für den Zeitraum April 2022 bis Juni 2023 Angebotsmieten für einen Umkreis von 500 m und 5.000 m abgefragt.



© OpenStreetMap Contributors
Umkreis 500 m



© OpenStreetMap Contributors
Umkreis 5.000 m



Umkreis 500 m	Anzahl	Miete in €/m ²	Spanne in €/m ² Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	181	16,93	6,73 – 55,00
≤ 30 m ²	47	32,44	16,60 – 66,94
≥ 30 – 60 m ²	83	11,30	6,73 – 18,13
≥ 60 – 90 m ²	43	11,68	6,98 – 14,75
≥ 90 – 120 m ²	8	12,57	11,34 – 15,79
≥ 120	-	-	-
Umkreis 5.000 m	Anzahl	Miete in €/m ²	Spanne in €/m ² Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	1.912	11,70	6,65 – 18,26
≤ 30 m ²	107	24,83	7,74 – 60,00
≥ 30 – 60 m ²	831	10,41	6,49 – 15,87
≥ 60 – 90 m ²	718	10,91	6,62 – 16,23
≥ 90 – 120 m ²	199	12,74	8,64 – 17,78
≥ 120	57	12,09	9,12 – 15,66

Diese Auswertungen sind nicht repräsentativ und nicht alle Objekte sind mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar. Vielfach fehlen auch wesentliche Angaben zur Vergleichbarkeit, wie beispielsweise: genaue Lage, Baujahr, Zustand, Modernisierungen und Ausstattung. Des Weiteren handelt es sich um Angebotsmieten und nicht um tatsächliche Abschlüsse. Angebotsmieten unterscheiden sich von den tatsächlichen Mietabschlüssen. Diese können daher nur eine Orientierungshilfe darstellen.

MIETPREISBREMSE

Der Hamburger Senat hat mit Wirkung ab 01.07.2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung für das gesamte Gebiet Hamburgs erlassen. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages ist die Miethöhe grundsätzlich auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt. Neuerlass zum 03.07.2018, da zuvor die Begründung nicht veröffentlicht war. Für ältere Mietverträge besteht derzeit Rechtsunsicherheit.

Ausnahmen bestehen nur bei Erstvermietung nach dem 01.10.2014, bei umfassender Modernisierung oder wenn die Miete, die der vorherige Mieter für die Wohnung zuletzt schuldete, höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % ist, hier darf die Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, d.h. der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei einer Neuvermietung die Miete zu senken. Des Weiteren wird die Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge auf 15 % gesenkt. Aufgrund der Neuregelungen im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetz sind Vermieter seit dem 01.01.2019 verpflichtet, vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn Sie



unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt.

5.3.3. BÜROMIETEN

Für Büroflächen sind die wertbeeinflussenden Merkmale die Lage und die Ausstattung des Gebäudes. Daneben Flexibilität Nutzbarkeit, ggf. Teilbarkeit und das Alter sind von hoher Bedeutung. Insbesondere der Büromarkt zeigt einen großen Einfluss auf die unterschiedlichen Konjunkturphasen und eine daraus relativ starke Veränderung im Bereich der Nachfrage und Angebotssituation.

Bei Büroimmobilien wirken sich vorrangig Lage, Zuschnitt und Ausstattung mietpreisbestimmend aus. Bei der Lage sind die folgenden Einflussfaktoren von entscheidender Bedeutung. Die Anbindung an den ÖPNV und des Straßennetzes, das Umfeld, die Parkplatzsituation und die Nahversorgung der Mitarbeiter während der Arbeitszeit. Bei der Qualität des Objektes liegen die wesentlichen Komponenten in einer attraktiven Fassadengestaltung und Architektur des Gebäudes, in der Stockwerkslage und Verbindung der Geschosse (Fahrstuhl oder Rolltreppen), der inneren Flexibilität, der Ausstattung und der Haustechnik zu sehen.

Laufende Untersuchungen zeigen, dass bei Büroobjekten die Informations- und Kommunikationstechnologie immer mehr an Bedeutung gewinnt. Unabdingbar für den Einsatz moderner Bürotechnik sind entweder Doppelböden oder alternativ eine Kombination von Boden- und Fensterkanälen für eine Vernetzung der Bürotechnik.

Im Gegensatz zur Größe von Einzelhandelsflächen hat die Größe von Büroflächen keinen objektiv nachvollziehbaren Einfluss auf die Miethöhe.

Büromieten in Hamburg

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in Deutschland sehen schwächer aus als noch zu Jahresbeginn 2022 erwartet. Die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Unsicherheit hinsichtlich der Geschäftsaussichten vieler Unternehmen wird mittelfristig nicht ohne Folgen für die Büromärkte bleiben. Das derzeit noch dynamische Marktgeschehen, das vor allem auch auf den Umbruch der Arbeitsorganisation zurückzuführen ist, wird jedoch voraussichtlich für einen maximal geringen Flächenumsatz sorgen. In Folge dessen, werden die Mieten tendenziell nachgeben.

Der Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlicht in seinem Gewerbe-Preisspiegel 2022 /2023, für die Top-7-Metropolen ein durchmisches Bild, das bei allen Nutzungswerten die gesamte Bandbreite zwischen lediglich Preiskorrekturen bis hin zu überdurchschnittlichen Preisanstiegen abdeckt. Für Hamburg wird bei einem einfachen Nutzungswert eine Miete von



9,05 €/m², bei einem mittleren Nutzungswert von 13,05 €/m² (+8,8 %) und bei einem guten Nutzungswert von 18,25 €/m² (+1,4%) veröffentlicht. Die Spitzenmiete wird mit 31,50 €/m² angegeben.

Die Firma Grossmann und Berger veröffentlicht für das 1.-4. Quartal 2022 im Stadtteil Harburg eine durchschnittsmiete von 13,30 €/m² nettokalt.

Die Firma Jones Lang LaSalle (JLL) veröffentlicht im 2. Quartal 2022 folgende Kennzahlen für die Freie und Hansestadt Hamburg:

Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2023: 233.100 m², gegenüber 1. Halbjahr 2022 – 27 %

Leerstand: 1. Halbjahr 2023: 4,5 %, gegenüber 1. Halbjahr 2022 +29 %

Spitzenmiete: 1. Halbjahr 2023: 34,00 €/m², gegenüber 1. Halbjahr 2022 +6%

Fertigstellungen: 1. Halbjahr 2023: 70.900 m², gegenüber 1. Halbjahr 2022 -46%

Büroflächen in Hamburg-Harburg: 10,50 €/m² bis 15,50 €/m²

Das Makler-Unternehmen Colliers veröffentlicht für das 2. Quartal 2023 folgende Kennwerte:

Flächenumsatz: - 24 %

Leerstandsquote: 6,1 %

Spitzenmiete: + 3,1 %

Vermietungsumsatz: - 23,8 %

Brutto-Spitzenrendite: 4,3 %

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt ebenfalls Büromieten. Grundlage sind Untersuchungen von 29.808 Büromieten der Jahre 2009-2021. Unter Berücksichtigung der Auswertungen ergeben sich für eine Fläche von beispielsweise 187 m² ein Ansatz von 17,96 €/m².

Die Recherche der Angebotsmieten auf den führenden Internetportalen hat ergeben, dass aktuelle Angebotsmieten in Harburg für Büro- und Praxisflächen zwischen 10,00 €/m² und 15,75 €/m² liegen. Hier ist jedoch häufig nicht bekannt, ob weitere Flächen mitvermietet sind. Teilweise fehlen auch wesentliche Angaben zur Vergleichbarkeit, wie beispielsweise: Lage, Baujahr, Zustand, Modernisierungen und Ausstattung. Des Weiteren handelt es sich um Angebotsmieten und nicht um tatsächliche Abschlüsse. Angebotsmieten können sich von tatsächlichen Mietabschlüssen unterscheiden und sind daher nur eine Orientierungshilfe.

5.3.4. EINZELHANDELSMIETEN

Mieten für Laden- und Gastronomieflächen standen zum Ende des dritten Pandemiejahres weiter unter Druck. Gestiegene Betriebskosten (insbesondere für Energiepreise) und der Fachkräftemangel waren und stellen weiterhin eine große Belastung dar und führen zu einer erhöhten Preissensibilität und verlängerten Vermarktungszeiten. Der Markt reagiert in Teilen mit Preisrückgängen. Ein Trend zu kleineren Verkaufsflächen wird erkennbar.

Der Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlicht in seinem Gewerbe-Preisspiegel 2022 und 2023, dass in den Top-Lagen der städtischen Geschäftskerne die Preise im gewichteten Deutschlandmittel um 4,0 bzw. 4,9 % zurückgehen (für kleine und große Ladenflächen). Kleine Ladenflächen sind somit im Deutschlandschnitt nur noch rd. 10 % oberhalb des Preisniveaus des Jahres 2000. Inflationsbereinigt kosten diese Flächen inzwischen 19 % weniger als im Jahr 2000. Große Ladenflächen sind nahezu auf dem Niveau von 2000.

Für Hamburg veröffentlicht der IVD einen Rückgang um 4% bis 6,5%, für 1-B-Lagen von ca. 1,5% bis 2 %, auf niedrigem Niveau. Für Hamburg werden Ladenmieten im Nebenkern 1-B-Lagen für kleine Ladenflächen (ca. 60 m²) von 17,00 €/m² und für große Ladenflächen (ca. 150 m²) von 11,50 €/m² veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt ebenfalls Ladenmieten. Grundlage sind Untersuchungen von 5.365 Ladenmieten der Jahre 2009-2021. Unter Berücksichtigung der Auswertungen ergibt sich folgende marktübliche Mieten:

Ladenfläche 149,00 m² = marktübliche Miete 10,68 €/m²

Ladenfläche 278,00 m² = marktübliche Miete 9,22 €/m²

Ladenfläche 427,00 m² = marktübliche Miete 8,34 €/m²

Die Recherche der Angebotsmieten auf den führenden Internetportalen hat ergeben, dass aktuelle Angebotsmieten in Harburg für Ladenflächen zwischen 12,00 €/m² und 30,00 €/m² liegen. Hier ist jedoch häufig nicht bekannt, ob weitere Flächen mitvermietet sind. Teilweise fehlen auch wesentliche Angaben zur Vergleichbarkeit, wie beispielsweise: Lage, Baujahr, Zustand, Modernisierungen und Ausstattung. Des Weiteren handelt es sich um Angebotsmieten und nicht um tatsächliche Abschlüsse. Angebotsmieten können sich von tatsächlichen Mietabschlüssen unterscheiden und sind daher nur eine Orientierungshilfe.

5.3.5. ALLGEMEINE BEURTEILUNG UND ABLEITUNG ROHERTRAG

Wert I unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse

Mieten gemäß der Aufstellung Punkt 2.4.10. des Gutachtens.

Die Flächen im Erd- und Tunnelgeschoss konnten nicht besichtigt werden. Augenscheinlich stehen diese Flächen leer. Die Hausverwaltung überreicht eine Kopie eines Mietvertrages für ein Restaurant und Lieferservice. Mietbeginn soll sein, wenn der Vermieter, die gemäß Mietvertrag vereinbarten Modernisierungen bzw. Instandsetzungen vorgenommen hat. Die von Vermieter und Mieter durchzuführenden Maßnahmen sind unter Punkt 2.4.10 gemäß den Angaben im Mietvertrag detailliert aufgeführt. Bei dem Mieter handelt sich um eine GmbH i.G. für einen Lieferservice einer Franchise-Kette. Mietbeginn sollte voraussichtlich am 01.02.2022



sein. Es wird vereinbart, dass ein möglicher späterer Mietbeginn als im Vertrag vereinbart, vom Mieter akzeptiert wird. Für die Zeit ab Mietbeginn wird eine um 20 % reduzierte Miete vereinbart, welche sich jährlich 4 x um jeweils 5 % erhöht auf 3.094,00 €. Die ersten beiden Monate nach Übergabe sind für den Mieter mietfrei. Es sind in dieser Zeit nur die Nebenkosten zu zahlen. Es kann von mir nicht beurteilt werden, ob dieser Vertrag tatsächlich zum Tragen kommt. Im Rahmen der Bewertung wird dieser Mietvertrag mit der reduzierten Miete berücksichtigt.

Da der Vertrag erst zum Tragen kommt, wenn die Räumlichkeiten fertiggestellt sind, werden für die Flächen mangels Zugangs ein pauschaler Betrag in Höhe von 400,00 €/m² bei rd. 350 m² = 140.000,00 € für die Fertigstellung berücksichtigt. Des Weiteren wird bis zu einer tatsächlichen Übergabe und für die mietfreie Zeit insgesamt ein Zeitraum von 1,5 Jahren als Unterrent berücksichtigt. Dieses wird im Rahmen der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für das 4. Obergeschoss sind keine Mieteinnahmen bekannt. Für diese Flächen wird der gleiche Mietansatz der Flächen im 1. bis 3. Obergeschoss von durchschnittlich 13,65 €/m² angenommen.

Wert II unter Berücksichtigung einer freien Lieferung

Das Bewertungsobjektes befindet sich am südöstlichen Bereich der Harburger Innenstadt, in direkter Nachbarschaft zum Kino „Cinemaxx“. Die nähere Umgebung wird durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro- und Geschäftshäuser, Gastronomie und Wohnnutzung geprägt. Vorherrschend ist eine multikulturelle Gesellschaft. Die nähere Umgebung wird zum Teil durch weiteren Leerstand geprägt. Die zuvor recherchierten Mieten werden aktuell nicht mehr erzielt und geben weiter nach. Das Tunnel- und Erdgeschoss bieten sich für eine Einzelhandels- oder Gastronomienutzung, die Obergeschoss weiterhin als Büro- oder Praxisnutzung an, das Staffelgeschoss für Wohnzwecke.

Aktuell erfolgt keine Differenzierung für Mieten der Erd- und Obergeschosslagen. Für die Lage im Tunnelgeschoss werden aufgrund der Attraktivität und Akzeptanz der Nutzer nur Mieten bei knapp 40 % der Erdgeschosslage angenommen.

Nach Fertigstellung der augenscheinlich aktuell im Umbau befindlichen Flächen, sehe ich folgende Mieten bei einer freien Lieferung als marktüblich erzielbar an:

Tunnelgeschoss:	4,00 €/m ²
Erdgeschoss:	13,00 €/m ²
1. bis 4.Obergeschoss:	13,00 €/m ²
Staffelgeschoss:	11,80 €/m ²



5.3.6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Als Bewirtschaftungskosten³⁵ sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten pauschal
- Betriebskosten³⁶
- CO₂-Sonderabgabe

Die ImmoWertV2021 sieht in Anlage 3 pauschalisierte Bewirtschaftungskostenansätze vor. Die Ansätze wurden zum Stand Objekt 2001 ermittelt und sind jährlich anhand des vom Statistische Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen³⁷.

Die **Verwaltungskosten**³⁸ umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Ansätze gemäß ImmoWertV: Wohnungen: je Wohnung 344,00 €, Gewerbeflächen 3 % des Rohertrages

Tatsächliche Verwaltungskosten sind nicht bekannt. Im Rahmen der Modellkonformität wird vorgenannter Ansatz angenommen.

Das **Mietausfallwagnis**³⁹ umfasst

- ✓ das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind,
- ✓ das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- ✓ das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

³⁵ § 32 ImmoWertV2021

³⁶ im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB, sofern nicht umlagefähig

³⁷ vgl. Anlage 3 der ImmoWertV2021 | Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen EURO zu runden.

³⁸ § 32 Absatz 2 ImmoWertV2021

³⁹ § 32 Absatz 4 ImmoWertV2021



Ansätze gemäß ImmoWertV: Wohnnutzung 2 %, gewerbliche Nutzung 4 % des Rohertrages.

Im Rahmen der Bewertung werden vorgenannte Ansätze angenommen.

Die **Instandhaltungskosten**⁴⁰ umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Ansätze gemäß ImmoWertV: Je m²-Wohnfläche in Wohnungen 13,50 €/m². Büronutzungen, Praxen und Geschäfte analog der Wohnnutzung.

Unter Berücksichtigung der Modelkonformität werden vorgenannte Ansätze angenommen.

Seit 2021 werden in Deutschland auf Basis eines nationalen Emissionshandelssystems **Sonderabgaben auf Co₂-Emissionen** u.a. im Gebäudesektor erhoben. Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz eine Neuregelung, die anteilige Kosten auf Mieter und Vermieter umzulegen. Hierbei werden zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom Co₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

Das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte berücksichtigt diese derzeit nicht. Sofern diese bei der Wertermittlung Berücksichtigung finden sollen, könnten dieses ggf. unter den besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden

5.3.7. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann⁴¹. Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß § 12 in Anlage 1 der ImmoWertV2021 mit verbindlichen Modellansätzen festgelegt. Für Büro- und Geschäftshäuser beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer 30 bis 70 Jahre. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg berücksichtigt bei der Ermittlung der Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Daher wird diese bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

⁴⁰ § 32 Absatz 3 ImmoWertV2021

⁴¹ Es wird auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung abgestellt, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Sie kann jedoch nicht mehr von Sachverständigen oder Gutachterausschüsse frei gewählt werden. Die ImmoWertV2021 enthält in Anlage 1 nunmehr verbindliche Modellansätze. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.



Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) beschreibt den Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter⁴² der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebene Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Ursprungsgebäude wurde 1977 errichtet. 1994-1996 wurde das Gebäude um ein Staffelgeschoss erweitert. Zwischen 1994-1998 wurden die Fassade und Fenster erneuert (der Umfang ist nicht bekannt nur ein eingeschränkter Einblick möglich war). Die Heizung wurde 1995 ausgetauscht und ist zum Wertermittlungsstichtag 28 Jahre alt. Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt und wurden, soweit ein Einblick möglich war, nur in geringem Umfang durchgeführt. Einige der Gewerbeeinheiten stehen zum Wertermittlungsstichtag leer.

Unter Berücksichtigung der Modernisierungen und der eingeschränkten Inaugenscheinnahme wird nachfolgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer angenommen:

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1977 1994-1998
Fiktives Baujahr	1979
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert	40 Jahre

5.3.8. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen durch die Gutachterausschüsse ermittelt.

Gemäß § 33 ist zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu

⁴² Differenz zwischen Baujahr und dem zu beachtender Stichtag. Für die Angabe eines Baujahrs gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung: Baujahr ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der baulichen Anlage; der Mittelwert (auch gewogener Mittelwert) bei unterschiedlichen Baujahren von Gebäudeteilen wie bei Anbauten oder Aufstockungen; der Zeitpunkt nach der letzten durchgreifenden Modernisierung oder ein Zeitpunkt der sich aus dem ersten Baujahr und den nachfolgenden Modernisierungen ergibt, wobei die Berechnungen sehr konkret und unterschiedlich ausfallen können. Die ImmoWertV2021 gibt hierzu keine konkreten Hinweise. Grundsätzlich wird der Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung als Baujahr übernommen, es sei denn, bei Anwendung von sonstigen erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse wie Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätzen ist die Modellkonformität einzuhalten und wie im Modell der Datenableitung zu verfahren.



prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist u.a. abhängig von der Lage, Art des Gebäudes und seiner Nutzung, der Restnutzungsdauer, der Größe und den tatsächlichen Mieteinnahmen, den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Angebot und der Nachfrage, der Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts sowie den regionalen Gegebenheiten des Grundstücksmarkts.

Der Liegenschaftszins reflektiert die Risikoeinschätzung von Nutzung und Lage. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Im Liegenschaftszinssatz drückt sich einerseits die Renditeerwartung eines Käufers wie auch seine Risikoeinschätzung des Objektes aus. Die Wertbeständigkeit von Immobilien und ihre Inflationssicherheit führen in der Regel dazu, dass der Liegenschaftszinssatz niedriger ist als der jeweilige Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind⁴³.

Bis zum Anfang dieses Jahrhunderts waren die Liegenschaftszinssätze stabil. Seit Anfang der 1990er Jahre sind zu einem sehr starken Bewegungen am Immobilienmarkt aufgetreten, zum anderen sind die Marktteilnehmer informierter und die Preise volatiler geworden. Es entstanden so höhere Spannen in den Liegenschaftszinssätzen. Nachdem in den letzten Jahren die Liegenschaftszinssätze immer weiter gefallen sind, steigen diese seit ca. Anfang 2022 aufgrund der geänderten Marktentwicklung an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg leitet in seinem Immobilienmarktbericht Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilien- und Büro- und Geschäftshäuser ab.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg⁴⁴ leitet in seinem Immobilienmarktbericht Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ab. Aus einer Datenbasis von 1.104 Verkäufen in ganz Hamburg, ohne Neuwerk, von frei verfügbaren Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2019 (ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau) wird ein Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht. Unter Berücksichtigung des Ertragsmodells der ImmoWertV (mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren), einem Lage-, Alters-, Erstbezugs-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktor werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Die relative

⁴³ § 21 Absatz 1 ImmoWertV2021

⁴⁴ Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg



Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 14 \%$. Unter Berücksichtigung der Faktoren des Bewertungsobjektes⁴⁵ ergibt sich für Mehrfamilienhäuser ein vorläufiger Liegenschaftszinssatz von $3,6 \%$.

Des Weiteren wird aus einer Datenbasis von 300 Verkäufen von Büro- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil $\leq 20 \%$ in ganz Hamburg, ohne Neuwerk, der Jahre 2009 bis 2022 ein Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht. Unter Berücksichtigung des Ertragswertmodells der ImmoWertV (mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren), einem Lage-, Baujahrs-, Gebäudeart und Aktualisierungsfaktor werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 20 \%$. Unter Berücksichtigung der Faktoren des Bewertungsobjektes⁴⁶ ergibt sich für ein Liegenschaftszinssatz von $3,6 \%$.

Entsprechend der Gewichtung der Roherträge⁴⁷ ergibt sich ein gewichteter Liegenschaftszinssatz von $3,6 \%$.

Besonderheiten der Bewertungsobjekte sowie die Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag sind ggf. gesondert durch Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

LAGEBEZOGENE KRITERIEN:	
Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis - 1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
Gute Lage, Bevölkerungswachstum	-
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN (Größe Nutzfläche)	
Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis - 1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
	Mischnutzung
	Leerstand
	Flächen im Umbau
MARTBEZOGENE KRITERIEN	
Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis - 1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
	Hohe Inflation
	Verteuerung der Finanzierungskosten und erhöhte Eigenkapitalanforderungen
	Sinkende Kaufpreisentwicklung

⁴⁵ $4,37 \%$ * Lagewert = (NormBRW19/1.100)^{-0,2820} somit $(860/1.100)^{-0,2820} = 1,07$ * Altersfaktor 1,0 * Stadteifaktor 1,14 * Aktualisierungsfaktor 0,679 = 3,6

⁴⁶ $3,1 \%$ * Lagefaktor (NormBRW22/900)^{-0,3496} somit $(500/900)^{-0,3496} = 1,23$ * Baujahrsklasse 0,89 * Gebäudeartfaktor 1,0 * Aktualisierungsfaktor 1,07 = 3,6

⁴⁷ Wohnen 21 %, Gewerbe 79 %



Unter der Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der speziellen und allgemeinen Faktoren sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage sowie der aktuellen Marktlage halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,1 % für marktüblich.

ERMITTLUNG DES GEBÄUDEERTRAGSWERTES

Für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Jahresreinertrag, um den Betrag zu mindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen⁴⁸.

Der jährliche nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung ist nach der folgenden Formel zu ermitteln: Barwert- oder Kapitalisierungsfaktor (KF^{49}) = $q^n - 1/q^n \times (q - i)$

VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Gebäudeertragswert und dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert unter Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände.

5.3.9. ALLGEMEINE UND BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 1 Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, gemäß Absatz 2 allgemeine Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten oder gemäß Absatz 3 die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

Der Wertermittlung sind gemäß § 2 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

⁴⁸ § 34 Absatz 1 und 2 ImmoWertV2021

⁴⁹ $Q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$ | $LSZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$ | $p = \text{Zinsfluss}$ | $n = \text{Restnutzungsdauer}$



Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

- der Entwicklungszustand
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand
- die Lagemerkmale
- die Ertragsverhältnisse
- die Grundstücksgröße oder -zuschnitt
- Bodenbeschaffenheit

bei bebauten Grundstücken zusätzlich

- die Art der baulichen Anlagen
- die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
- die Größe der baulichen Anlagen
- die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
- der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
- das Alter, die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- bei landwirtschaftlichen Grundstück Dauerkulturen und bei fortwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale⁵⁰, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstückmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen⁵¹
- Baumängeln und Bauschäden
- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer

⁵⁰ Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 1 Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, gemäß Absatz 2 allgemeine Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten oder gemäß Absatz 3 die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

⁵¹ von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge



Wertermittlungsverfahren sind die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungszustand sind mangels eingeschränkter Zugangs nur unzureichend bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag im Rahmen der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung kann nur berücksichtigt werden, wie der Markt im Allgemeinen auf die Mängel reagiert. Im allgemeinen Grundstücksverkehr werden bei älteren Gebäuden Schönheitsfehler und Abnutzungserscheinungen in der Regel eher akzeptiert als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht behoben werden müssen. Baumängel bzw. Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) und damit auch die jeweiligen Schadenbeseitigungskosten haben einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist. In den hochpreisigen, angespannten Gebieten sind bei angespannter Marktlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Käufer bereit, auch erhebliche Baumängel ohne Preisabschlag zu akzeptieren, um einen Erwerb tätigen zu können. Umgekehrt haben Baumängel bzw. Bauschäden und damit auch die jeweiligen Schadenbeseitigungskosten einen umso größeren Einfluss auf den Marktwert, je strukturschwächer die Region ist, die Minderung kann dann auch höher als die Schadenbeseitigungskosten ausfallen.

Wie bereits unter Punkt 5.3.5 dargestellt, sind die Flächen im Tunnel- und Erdgeschoss leerstehend und befinden sich augenscheinlich im Umbau. Da der geschlossene Mietvertrag erst zum Tragen kommt, wenn die Räumlichkeiten fertiggestellt sind, werden für die Flächen mangels Zugangs ein pauschaler Betrag in Höhe von 400,00 €/m² bei rd. 350 m² = 140.000,00 € für die Fertigstellung berücksichtigt. Des Weiteren wird bis zu einer tatsächlichen Übergabe und für die mietfreie Zeit ein Zeitraum von 1,5 Jahren als Unterrent berücksichtigt, somit

Barwertfaktor bei 1,5 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 4,1 % = 1,43

2.475,20 € p.m. * 12 = 29.702,40 € p.a. * Barwertfaktor 1,43 = 42.474,43 €, rd. 42.000,00 €

Im Rahmen der Bewertung werden daher 182.000,00 € im Rahmen der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.



5.3.10. ERTRAGSWERT I UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSE

ROHERTRAG

	Fläche m ²	Miete €/m ²	Miete p.m.	Miete p.a.
Tunnel- Erdgeschoss	426,82	5,80	2.475,20 €	29.702,40 €
1.-3. Obergeschoss	561,09	13,65	7.660,84 €	91.930,08 €
4. Obergeschoss	187,03	13,65	2.552,96 €	30.635,51 €
Staffelgeschoss	149,01	8,71	1.298,00 €	15.576,00 €
Roherrträge	1.323,95	10,56	13.987,00 €	167.843,99 €

BEW

IRTSCHAFTUNSKOSTEN

	Verwaltungskosten		Mietausfallwagnis		Instandhaltungskosten	
Objektbeschreibung	EUR	EUR/% RoE	EUR	% RoE	EUR	EUR/m ²
Wohnungen	688,00 €	344,00 €	311,52 €	2%	2.011,64 €	13,50 €
Gewerbe	4.568,04 €	3,00%	6.090,72 €	4%	15.861,69 €	13,50 €
Bewko	5.256,04 €		6.402,24 €		17.873,33 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt						29.531,60 €

Jahresrohertrag

167.843,99 €

Bewirtschaftungskosten

17,59%

des Rohertrages

-29.531,60 €

Jahresreinertrag

138.312,39 €

abzüglich Bodenwertverzinsung

	LSZ	4,1%
Bodenwert	637.000,00 €	

-26.117,00 €

Gebäudereinertrag

112.195,39 €

RND Jahre	40	LSZ	4,1%
19,5	Barwertfaktor		

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

2.187.810,09 €

Bodenwert

637.000,00 €

Vorläufiger Verfahrenswert

2.824.810,09 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

-182.000,00 €

Ertragswert

2.642.810,09 €

Vorläufiger Ertragswert rd.

2.643.000,00 €

Wert in €/m²- ohne boG-

2.133,62 €

Wert in €/m²- mit boG-

1.996,30 €

RoF⁵² ohne boG-

16,8

RoF mit boG-

15,8

⁵² Rohertragsfaktor (RoF)

5.3.11. ERTRAGSWERT II BEI FREIER LIEFERUNG

ROHERTRAG

	Fläche m ²	Miete €/m ²	Miete p.m.	Miete p.a.
Tunnelgeschoss	277,75	4,00	1.111,00 €	13.332,00 €
Erdgeschoss	149,07	13,00	1.937,91 €	23.254,92 €
1.-3. Obergeschoss	561,09	13,00	7.294,17 €	87.530,04 €
4. Obergeschoss	187,03	13,00	2.431,39 €	29.176,68 €
Staffelgeschoss	149,01	11,80	1.758,32 €	21.099,82 €
Rohertträge	1.323,95	10,98	14.532,79 €	174.393,46 €

BEWIRTSCHAFTUNSKOSTEN

	Verwaltungskosten		Mietausfallwagnis		Instandhaltungskosten	
Objektbeschreibung	EUR	EUR	EUR/% RoE	% RoE	EUR	EUR/m ²
Wohnungen	688,00 €	344,00 €	422,00 €	2%	2.011,64 €	13,50 €
Gewerbe	4.598,81 €	3,00%	6.131,75 €	4%	15.861,69 €	13,50 €
Bewko	5.286,81 €		6.553,74 €		17.873,33 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt						29.713,88 €

Jahresrohertrag

174.393,46 €

Bewirtschaftungskosten

17,04% des Rohertrages

-29.713,88 €

Jahresreinertrag

144.679,58 €

abzüglich Bodenwertverzinsung

LSZ	4,1%
Bodenwert	637.000,00 €

-26.117,00 €

Gebäudereinertrag

118.562,58 €

RND Jahre	40	LSZ	4,1%
19,5	Barwertfaktor		

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

2.311.970,31 €

Bodenwert

637.000,00 €

Vorläufiger Verfahrenswert

2.948.970,31 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

-182.000,00 €

Ertragswert

2.766.970,31 €

Vorläufiger Ertragswert rd.

2.767.000,00 €

Wert in €/m²- ohne boG-

2.227,40 €

Wert in €/m²- mit boG-

2.089,96 €

RoF⁵³ ohne boG-

16,9

RoF mit boG-

15,9

⁵³ Rohertragsfaktor (RoF)

5.4. BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH ABTEILUNG II

Auftragsgemäß sind die in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 5 und 10 eingetragene Rechte gesondert zu bewerten. Entscheidend soll dabei nicht der Wert der Rechte für den Berechtigten sein, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Abteilung II | lfd. Nr. 5

Das Bewertungsobjekt liegt in dem ursprünglichen Sanierungsgebiet Harburg S 2 und war in das Umlegungsverfahren U 232 einbezogen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens hat ein Tausch von Flurstücken und Zahlung eines Ausgleichsbetrages stattgefunden. Die Vereinbarung erfolgt im Rahmen einer Vorwegentscheidung nach § 76 BauGB vom 07.12.1993, welche am 26.01.1994 in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde am 25.09.1993/04.10.1993 eine Vereinbarung getroffen, in welcher sich der Eigentümer des Bewertungsflurstücks⁵⁴ dazu verpflichtet, auf der zugewiesenen und in der Anlage mit „a“ und roter Farbe gekennzeichneten Fläche eine planungsmäßige Erweiterung (Anbau) im Untergeschoss des Geschäftshauses Wilstorfer Straße 31 durchzuführen und die entsprechenden Baumaßnahmen spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der dieser Vereinbarung entsprechenden Umlegungsregelung fertigzustellen. Im Zusammenhang mit einem geplanten Anschlussvorhaben zwischen Wilstorfer Straße und Seevepassage ist das Bauvorhaben des Eigentümers mit dem Eigentümer und Bauherrn der südöstlichen angrenzenden Fläche abzustimmen und so herzurichten, dass über dem Anbau ein einheitlich gestalteter Durchgang zum Harburger Ring zugunsten der Öffentlichkeit entsteht, der in der Umlegung durch eine Baulast nach der Hamburgischen Bauordnung als Gehrecht in einer Breite von mindestens 3 m auf Dauer gesichert wird. Der Eigentümer hat alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und dergleichen nebst den zugehörigen Unterlagen rechtzeitig zu beantragen und alles Erforderliche zu tun bzw. zu veranlassen, damit der Ausbau nebst Durchgang errichtet werden kann. Die Herrichtungs- und Unterhaltungskosten sowie die Verkehrssicherungspflicht für den Ausbau einschließlich der Durchgangfläche trägt der Eigentümer. Die Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger ist am 18.01.1994 erfolgt.



Fläche „a“



neue Verkehrsfläche (gelb unterlegt)

⁵⁴ Ursprüngliches Flurstück 3239, dann 4573, heute 4968



Eine Änderung der Vorwegnahme der Entscheidung im Umlegungsverfahren U 232 erfolgt am 29.09.1999. Die Baulast Nr. 21648 (Rettungsweg angrenzendes Kino, wurde abweichend ausgeführt und ist daher nicht mehr notwendig⁵⁵) wird mit Inkrafttreten dieser Änderung aufgehoben. Auch die Bauverpflichtung zur baulichen Erweiterung des Untergeschosses des Geschäftshauses Harburger Straße 2, Wilstorfer Straße gemäß Ziffer 3 der Vereinbarung zum Beschluss vom 07.12.1993 wird mit Inkrafttreten dieser Änderung aufgehoben.

Im Grundbuch erfolgen Änderungen der Flurstücksnummer und der Größe des Grundstücks. Das Grundstück wird 23 m² kleiner und die Fläche „a“ ist nicht mehr Teil des Bewertungsflurstücks. Im Rahmen der Bewertung gehe ich daher davon aus, dass die Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 5 nicht mehr das Bewertungsflurstück betrifft.

Abteilung II | lfd. Nr. 10

Unter lfd. Nr. 10 ist eine Auflassungsvormerkung für den Käufer des Kaufvertrag UR-Nr. 895/2022 vom 09.06.2022 des Notars Dr. Christian Bücken, Buxtehude eingetragen.

Auflassungsvormerkungen sind ein Sicherungsmittel auf Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, weitere Verfügungen bezüglich des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentümers beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Eine Auflassungsvormerkung bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht.

Nach Mitteilung des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 28.09.2023 soll derzeit von einer Bewertung der Auflassungsvormerkung in Abteilung II lfd. Nr. 10 abgesehen werden.

⁵⁵ Handschriftliche Notiz vom 05.10.1999 auf der Änderung einer Vorwegnahme der Entscheidung in den Umlegungsverfahren U 232 und U 295 gemäß § 73 BauGB vom 29.09.1999



5.5. PLAUSIBILISIERUNG

Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch örtliche Maklerberichte, tatsächliche Verkaufsfälle sowie Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

ALLGEMEINE MARKTDATEN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMBURG

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat in seinem Immobilienmarktbericht durchschnittliche Kaufpreise für gemischte Wohn-, Büro und Geschäftshäuser nach Lagequalität veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt wird den sonstigen Lagen zugeordnet. Hier wurden 35 Kauffälle ausgewertet. Die Kaufpreise lagen zwischen 833,00 €/m² und 7.484,00 €/m², Mittelwert 3.382,00 €/m². Für Harburg wurden davon 6 Kauffälle ausgewertet. Des Weiteren werden Kauffälle nach den Baujahren ausgewertet.

Die Transaktionszahlen zeigen wie auch in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft seit 2019 rückläufige Werte bezüglich Vertragsanzahl, Flächen und Geldumsatz. Die gegenwärtig zahlreichen Risikofaktoren stellen für viele Unternehmen eine enorme Herausforderung im Hinblick auf die räumliche Restrukturierung zur Anpassung an neue Arbeitsorganisationen dar. Für 2024 wird unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen von einer Stagnation des Marktes ausgegangen.

ERTRAGSFAKTOREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMBURG

Des Weiteren werden Rohertragsfaktoren bezogen auf die Lagequalität ausgewertet. Für Wohn-, Büro und Geschäftshäuser in sonstiger Lage werden aus 33 Kauffällen Rohertragsfaktoren zwischen 5,8 und 68,1, im Mittel 25,2 veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg⁵⁶ leitet in seinem Immobilienmarktbericht Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ab. Aus einer Datenbasis von 1.142 Verkäufen in ganz Hamburg, ohne Neuwerk, von frei verfügbaren Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2019, ohne gewerblichen Anteil, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse und kein sozialer Wohnungsbau werden Ertragsfaktoren unter Berücksichtigung eines Lage-, Erstbezugs-, Baujahr-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktor ermittelt. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt ± 15 %. Unter Berücksichtigung der Faktoren des Bewertungsobjektes⁵⁷ ergibt sich für Mehrfamilienhäuser ein vorläufiger Rohertragsfaktor von 21,5 (Spanne 18,3 bis 24,7).

Des Weiteren wird aus einer Datenbasis von 334 Kauffällen von Büro- und Geschäftshäusern in ganz Hamburg, ohne Neuwerk, in den Jahren 2009 bis 2022 ein Modell zur Ermittlung eines

⁵⁶ Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg

⁵⁷ $14,87 * \text{Lagefaktor} = (\text{NormBRW19}/1.100)^{0,3461}$ somit $(860/1.100)^{0,3461} = 0,92 * \text{Baujahrsfaktor bis 1979} = 1,0 * \text{Stadtteiffaktor}, 0,93 * \text{Aktualisierungsfaktor } 1,691 = 21,5$



Ertragsfaktors veröffentlicht. Unter Berücksichtigung eines Lage-, Baualters, Baujahrs-, Gebäudeart- und Aktualisierungsfaktors werden Rohertragsfaktoren veröffentlicht. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 20\%$. Unter Berücksichtigung der Faktoren des Bewertungsobjektes⁵⁸ ergibt sich für Büro- und Geschäftshäuser ein vorläufiger Rohertragsfaktor von 16,3 (Spanne 13,0 bis 19,5).

Entsprechend der Gewichtung der Roherträge⁵⁹ ergibt sich ein gewichteter Rohertragsfaktor von 17,4.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergeben sich die nachfolgenden vorläufigen Werte:

Ertragswert I unter Berücksichtigung bestehender Mietverträge	Ertragswert	Wert in €/m ² , rd.	Rohertragsfaktor
ohne Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.825.000,00 €	2.134,00	16,8
unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.643.000,00 €	1996,00	15,8

Ertragswert II bei freier Lieferung	Ertragswert	Wert in €/m ² , rd.	Rohertragsfaktor
ohne Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.949.000,00 €	2.227,00	17,0
unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.767.000,00 €	2.090,00	15,9

Bei den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich um Zahlen der Vergangenheit. Aktuell gehen die Kaufpreise zurück und es finden nur noch geringe Transaktionszahlen statt. Die Renditen steigen. Das Ergebnis ist unter Berücksichtigung der neuen Marktentwicklung plausibel.

⁵⁸ $24,78 * \text{Lagefaktor} = (\text{NormBRW22/900})^{0,2412}$ somit $(500/900)^{0,2412} = 0,87 * \text{Baualtersfaktor}$, wenn Alter über 30 * 1,0, Baujahrsfaktor hier 1960 bis 1979 = *1,05, Gebäudeartfaktor, hier * 1,0, Aktualisierungsfaktor * 0,72 = 16,26

⁵⁹ Wohnen 21 %, Gewerbe 79%



5.6. VERKEHRSWERT

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 im Sachwertverfahren über einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, im Ertragswertverfahren durch marktübliche Roherträge und einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach § 7 Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dieses ist im Bewertungsfall nicht notwendig.

Seit ca. 2012 sind die Immobilienpreise stetig gestiegen. Der rasante Anstieg der Bauzinsen hat diese dynamische Preisentwicklung zum Stoppen gebracht. Seit Jahresbeginn 2022 sind die Zinsen für ein Immobiliendarlehn mit fünfzehnjähriger Zinsbindung von ca. 1,3 % auf rd. 4 % gestiegen. Die dramatische Verteuerung der Baufinanzierungskosten und die erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken führen derzeit zu einem starken Rückgang der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt.

Der Immobilienmarkt war auf diese Krise nicht vorbereitet und reagiert in Teilbereichen mit Lähmung und angesichts der veränderten Rahmenbedingungen mit sinkenden Kaufpreisen. Aufgrund der Größe und Geschwindigkeit der Marktkorrekturen herrscht auf allen Anlagemärkten eine unverminderte Unsicherheit. Wegen der gemessenen höheren Risiken werden zahlreiche Portfolioumschichtungen noch vollzogen werden müssen. Das Marktgeschehen bleibt kaum vorhersehbar. Aufgrund der Abflüsse kommt es in den meisten Assetklassen zu deutlichen Preisabschlägen. Abzuwarten bleibt, wie der jüngste Rückgang der Preissteigerung an den Märkten aufgenommen wird.

Mit der aktuellen Zinsentwicklung sind klassische Anlageformen wieder vermehrt in den Fokus der institutionellen Anleger gerückt. Unter einer nominalen Betrachtung haben vor allem Bundesanleihen gegenüber Immobilien an Attraktivität gewonnen, was den Kapitalzufluss in den Immobilienmarkt besonders im 2. Halbjahr 2022 gehemmt hat. Die Transaktionszahlen sind in 2022 und 2023 zurückgegangen und zum Wertermittlungsstichtag werden zunehmend Transaktionen abgesagt oder verschoben.



Je länger das inflationäre Umfeld anhält, desto mehr werden sich Anleger mit dem Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinandersetzen und auf Anlagen setzen, welche bestmöglichen Schutz vor Teuerung bieten. Insgesamt spiegelt das aktuelle Preisniveau das Verhalten der Investoren und der finanzierenden Banken wider, die ihre Risikoaversion deutlich erhöht haben. Eine Rückkehr zu den Nullzinsen der vergangenen Jahre wird vermutlich nicht zurückkommen und der Anpassungsprozess bei einer rd. Vervielfachung der Finanzierungsbedingungen hinterlässt Ihre Spuren. Entscheidend wird sein, dass ein Korridor gefunden wird, in dem sich Margen und Kapitalmarktzins einpendeln und mit denen Investoren verlässlich kalkulieren können.

Des Weiteren prägt aktuell die Diskussion zur Energiewende das Marktgeschehen. Transaktionen, insbesondere für Objekte mit energetischen Defiziten, kommen zum Erliegen bzw. werden nur mit preislichen Abschlägen vorgenommen.

Sicherheitsabschlag | mangelnder Zugang

Da nur eine eingeschränkte Möglichkeit zur Besichtigung der Räumlichkeiten bestand, wird ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an dem Objektzustand und den tatsächlichen Einblick, der bei der Besichtigung möglich war. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren rd. 25 % der Nutzflächen zugänglich. Die überwiegenden Einheiten des Gebäudes waren nicht zugänglich. Augenscheinlich finden Umbauarbeiten, zumindest im Tunnel- und Erdgeschoss, statt. Die Fronten des Tunnelgeschosses waren mit Plakaten verklebt, im Erdgeschoss war ein Einblick durch die Fensterfronten möglich. Ein weiterer Einblick war nicht möglich, insofern ist nicht bekannt, ob weiterer Instandhaltung- oder Fertigstellungstau bestehen. Über den Ausbaugrad als auch über den Zustand liegen keine verlässlichen Angaben vor.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung in Höhe von 3 % auf den bisher ermittelten Wert berücksichtigt.

	Vorläufiger Ertragswert	Sicherheitsabschlag 3 %	Ertragswert
Ertragswert I	2.643.000,00 €	-79.290,00 €	2.563.710,00 € rd. 2.564.000,00 €
Ertragswert II	2.767.000,00 €	-83.010,00 €	2.683.990,00 € rd. 2.684.000,00 €



Die Wertermittlung ist im Wesentlichen eine Schätzung. Mit der Verkehrswert- oder Marktwertermittlung ist eine gewisse Unschärfe verbunden. Dieses ist bereits in der materiellen Definition des Verkehrswerts begründet. Der Marktwert (Verkehrswert) einer Immobilie ist zwar einerseits als der „spitze“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielender Preis (Punktwert) definiert, jedoch ist andererseits für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S. des § 194 BauGB kennzeichnend, dass die auf dem Grundstücksmarkt erzielten Kaufpreis nicht unerheblich voneinander streuen⁶⁰. Entsprechend der Üblichkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden die Ergebnisse marktüblich gerundet.

Schlusserklärung

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe.

Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt. Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informations-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: www.gutachten-bellmann.de einsehbar.

⁶⁰ vgl. Kleiber, W./ Simon, J./ Weyers, G.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023, Seite 332 RZ 59 ff und Seite 483 ff RZ 98



5.7. Ableitung Verkehrswert

Unter Würdigung der festgestellten Tatsachen, der Ergebnisse der angewandten Verfahren und aller wertrelevanter Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den

Verkehrswert nach § 194 BauGB
für die Liegenschaft Harburger Ring 2/Wilstorfer Straße | 21073 Hamburg
auf

Verkehrswert, unbelastet		
Ertragswert I unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse		2.564.000,00 € Zwei Millionen fünfhundertvierundsechzigtausend EURO
Ertragswert II bei freier Lieferung		2.684.000,00 € Zwei Millionen sechshundertvierundachtzigtausend EURO
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen		
Abtl. II lfd. Nr. 5	Geh- und Leitungsrecht	0,00 €
Verkehrswert, belastet		
Ertragswert I unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse		2.564.000,00 € Zwei Millionen fünfhundertvierundsechzigtausend EURO
Ertragswert II bei freier Lieferung		2.684.000,00 € Zwei Millionen sechshundertvierundachtzigtausend EURO

Undeloh, 08.12.2023

BIRGIT BELLMANN

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Recognised European Valuer (REV) TEGoVA