



# Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1  
21684 Agathenburg  
Tel.: 04141/99 13 958  
Fax: 04141/99 13 959  
Mobil: 0176/203 928 33  
mail@torsten-reschke.de  
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg  
Schloßmühlendamm 7  
21073 Hamburg  
Tel.: 040/21 984 981  
Fax: 040/21 984 982

## Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

**Bewertungsobjekt:** 16/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im 2. Obergeschoss links - Nr. 11 des Aufteilungsplans

**Adresse:** Shanghaiallee 20  
20457 Hamburg

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Hamburg  
(Abt. Zwangsversteigerungen)

**Aktenzeichen:** 71 K 13/23

**Auftrags-Nr.:** 24/019

**Tag der Gutachtenerstellung:** 24. Mai 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 30. April 2024

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 453.000 EUR

GEMEINSAME ANNAHMESTELLE  
eingegangen am: 28.05.24 10:11 UHR  
BEI DEM AMTSGERICHT HAMBURG



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	4
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt .....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage .....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben .....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur .....	5
<b>3 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>8</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	8
3.1.1 Lage .....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen .....	19
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	19
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	24
3.4 Beurteilung .....	28
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>29</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	29
4.2 Ertragswertermittlung .....	30
4.2.1 Rohertrag .....	31
4.2.2 Bewirtschaftungskosten .....	32
4.2.3 Restnutzungsdauer .....	33
4.2.4 Liegenschaftszinssatz .....	34
4.2.5 Barwertfaktor .....	35
4.2.6 Bodenwert /-anteil .....	35
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert .....	36
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	37
4.2.9 Ertragswert .....	37
4.3 Sensitivitätsanalyse .....	38
4.4 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrollen .....	39
4.4.1 Direktes Vergleichswertverfahren .....	39
<b>5 Fragen des Gerichts</b> .....	<b>42</b>
<b>6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert</b> .....	<b>43</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.



## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	16/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im 2. Obergeschoss links - Nr. 11 des Aufteilungsplans
Aufteilung (Wohnung)	Zimmer mit Küchenbereich, Schlafzimmer, Bad/WC, Flur, Balkon/Loggia
Lage	Shanghaiallee 20, 20457 Hamburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung) - 71 K 13/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	30. April 2024
Tag der Ortsbesichtigung	30. April 2024
Abschluss der Recherchen	23. Mai 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Gemischt genutztes Gebäude (Wohnen/Gewerbe)
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	2016 / 2016
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 72 Jahre
Wohnfläche (Wohnung Nr. 11)	rund 54 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	2 Stück
Kfz-Stellplatz	nicht vorhanden
Grundstücksgröße Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts	1.287 m <sup>2</sup> 16/1.000stel

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m <sup>2</sup> Wohnfläche)	20,00 EUR/m <sup>2</sup> /Monat
Rohertrag	12.960 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (%)	1.412 EUR/Jahr
Reinertrag (Wohnung)	11.548 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,10 Prozent
Barwertfaktor	36,955...
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	335.569 EUR
Bodenwertanteil	117.500 EUR
Vorläufiger Ertragswert	453.069 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Ertragswert	rund 453.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (direkt)	rund 480.000 EUR
Vergleichsfaktor (Wohnfläche)	8.895 EUR/m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert/Marktwert</b>	<b>rund 453.000 EUR</b>
-------------------------------	-------------------------

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>lfd.-Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 3 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 4 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 5 - Rückübertragungsvormerkung</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 6 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 7 - Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>



## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (16/1.000stel) an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss – Nr. 11 des Aufteilungsplans, gelegen in der „Shanghaiallee“ 20 in 20457 Hamburg.

In dem Gebäudeteil mit dem Bewertungsobjekt (Shanghaiallee 20) befinden sich insgesamt 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Sondereigentum) unterschiedlicher Größe. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 40 Sondereigentumsrechten und erstreckt sich auf die Gebäudebereiche „Shanghaiallee“ 16, 18, 20.

Der Gebäudekomplex mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich um 2016/2017 fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 2015.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt.

### 2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung)
<b>Aktenzeichen</b>	71 K 13/23
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 23. Februar 2024
<b>Auftragsumfang und Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG i. V. § 180 Abs. 1 ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li><li>• Ermittlung ob ein Altlastenverdacht und ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind</li><li>• Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• Ermittlung ob eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis (GEG) vorliegt</li><li>• Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses Ausweisung von zwei Werten (freie Lieferung bzw. Berücksichtigung des MV)</li></ul>

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 30. April 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der/die Eigentümer/in
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 23. Mai 2024 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Hamburg - Grundbuch von Altstadt Süd - Blatt: 4106 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd.-Nr. .... 1 16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung..... Altstadt Süd Flurstück/e- Nr..... 6637 Wirtschaftsart..... Gebäude- und Freifläche Lage..... Shanghaiallee 16, 18, 20 Größe..... 1.287 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11. Bewilligung vom 21.09.2015.
<b>Abt. I - (Eigentümer/in)</b>	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
<b>Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup></b>	lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd.-Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd.-Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd.-Nr. 5: Rückübertragungsvormerkung lfd.-Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 13/22)
<b>Anmerkung zu Abt. III</b> (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug<sup>2</sup> vom 02.05.2023
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung und Eintragungen in Abt. II) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Hamburg (26.03.2024)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 04.04.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 26.03.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Hafen-City am 26.03.2024
- Recherchen in der Bauakte und der digitalen Auskunftsplattform der Stadt Hamburg (Bebauungspläne) in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 26.03./23.05. 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 04.04.2023
- Schriftliche Auskunft der Finanzbehörde Hamburg in Bezug auf die abgabenrechtliche Situation (Anliegerbeiträge) vom 25.03.2024
- Schriftliche Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 21.03.2024
- Digitale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg)
- Unterlagen die durch das Gericht und dem Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden
- Daten/Auswertungen von verschiedenen Institutionen
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 14/15

<sup>2</sup> Teilweise wurden die Auskünfte durch das Gericht eingeholt und der Gerichtsakte entnommen



### **Hinweis:**

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hamburger Bauordnung (HBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)<sup>3</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

---

<sup>3</sup> Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

### **Urheberrechtsschutz**

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

***Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.***

### **Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz**

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.



### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Grundstücksbeschreibung

##### 3.1.1 Lage

<b>Bundesland</b>	• Hamburg	
<b>Bezirk</b>	• Hamburg-Mitte	
<b>Stadtteil</b>	• HafenCity	
<b>Einwohner</b> - Hamburg	• rund 1.910.160	
Mitte (Bezirk)	• rund 307.677	
HafenCity (Stadtteil)	• rund 7.000	Stand: 31.12.2022/2023 - Quelle: Statistisches Amt für HH und SH
<b>Entfernungen</b>	• Hamburg Zentrum.....rund 2,5 km	} Verkehrswege
	• Hamburg Flughafen .....rund 13 km	

##### Hamburg - allgemein

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Im Vergleich der Bundesländer liegt Hamburg, aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, an der Spitze. Die Metropole/Metropolregion Hamburg zählt zu den dynamischen europäischen Standorten (wirtschaftlich, kulturell, etc.).

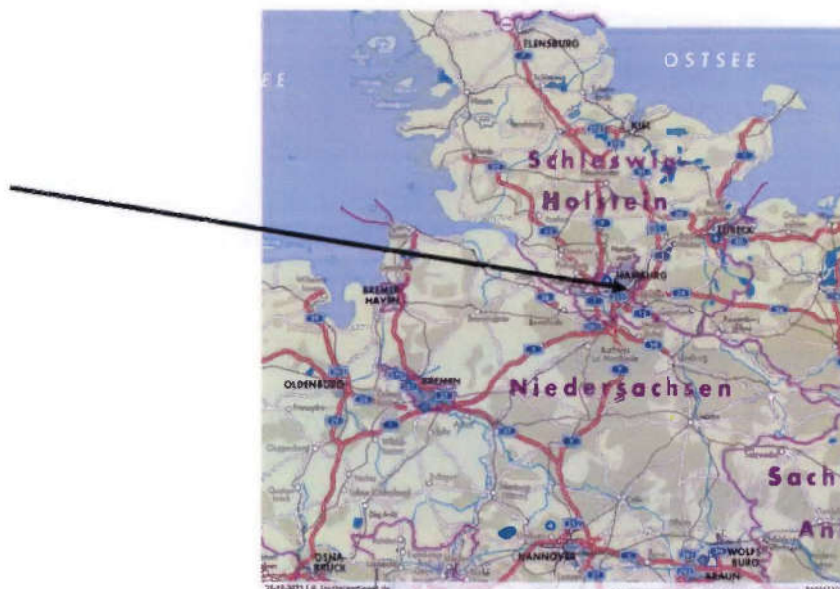
##### Bezirk Mitte und Stadtteil HafenCity

Der Bezirk *Hamburg-Mitte* besteht aus 19 Stadtteilen, teilt das Gebiet Hamburgs horizontal von der östlichen bis zur westlichen Landesgrenze. Zu diesem Bezirk gehören der größte Teil des Hamburger Hafens und auch der 120 Kilometer entfernte, aus drei vor Cuxhaven in der Elbmündung gelegenen Inseln bestehende Stadtteil Neuwerk. Der Stadtteil *HafenCity* wurde erst 2008 zu einem eigenen Stadtteil erklärt und setzt sich aus den ehemaligen Hafenflächen des Großen Grasbrooks sowie der Speicherstadt auf den ehemaligen Inseln *Kehrwieder* und *Wandrahm* zusammen. Der Stadtteil ist vollständig von Fluss- und Kanalläufen umgeben und hat eine Gesamtfläche von rund 2,4 Quadratkilometern.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030 als Großstadt und Hochschulstandort mit einer heterogenen sozioökonomischen Dynamik (Demografietyt 7) eingestuft.

##### Großräumiger Übersichtsplan

Hamburg-Mitte



© Stadtplandienst. de 2023

##### Verkehrsanbindungen

- Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs (Bus, U-Bahn) sind fußläufig erreichbar.
- Der Hamburger Hauptbahnhof befindet sich rund 2 km entfernt.
- Bundesautobahn (A 1, A7, etc.) befinden sich in rund 3 bzw. 7 Kilometer Entfernung.



### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Shanghaiallee“, innerhalb des Hamburger Stadtteils HafenCity. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Wohn-/Geschäftshäuser oder reine Mehrfamilienwohn- oder Geschäftshäuser) geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Shanghaiallee 20, Hamburg  
(Grundstück mit dem Bewertungsobjekt)



© on-geo 2024

### Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Tiefgarage mit rund 33 Kfz-Stellplätzen („Doppelparker“). Für das Bewertungsobjekt besteht aber kein Sondernutzungsrecht an einen Kfz-Stellplatz. Im öffentlichen Straßenraum (Shanghaiallee und den angrenzenden Straßen) bestehen nur bedingt Kfz-Abstellmöglichkeiten.

### Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen, sind in im Stadtteil HafenCity nur bedingt vorhanden, in den angrenzenden Stadtteilen aber vorhanden.

### Immissionen

Bei der Straße „Shanghaiallee“ handelt es sich im Bereich mit dem Bewertungsobjekt um eine innerstädtische, normal frequentierte Durchgangstraße innerhalb des Stadtteils HafenCity. Verkehrs-Immissionen, die über das Übliche vergleichbarer Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

### Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gemischte Umgebungsbebauung (Wohn- /Geschäftsgebäude)
- gute Infrastruktur (zentrumsnahe Lage)
- Verkehrs-Immissionen sind teilweise vorhanden, für eine Großstadt aber normal

### Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).



### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

#### Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.04.2023

Auftragsnummer: 833-2023-1445540

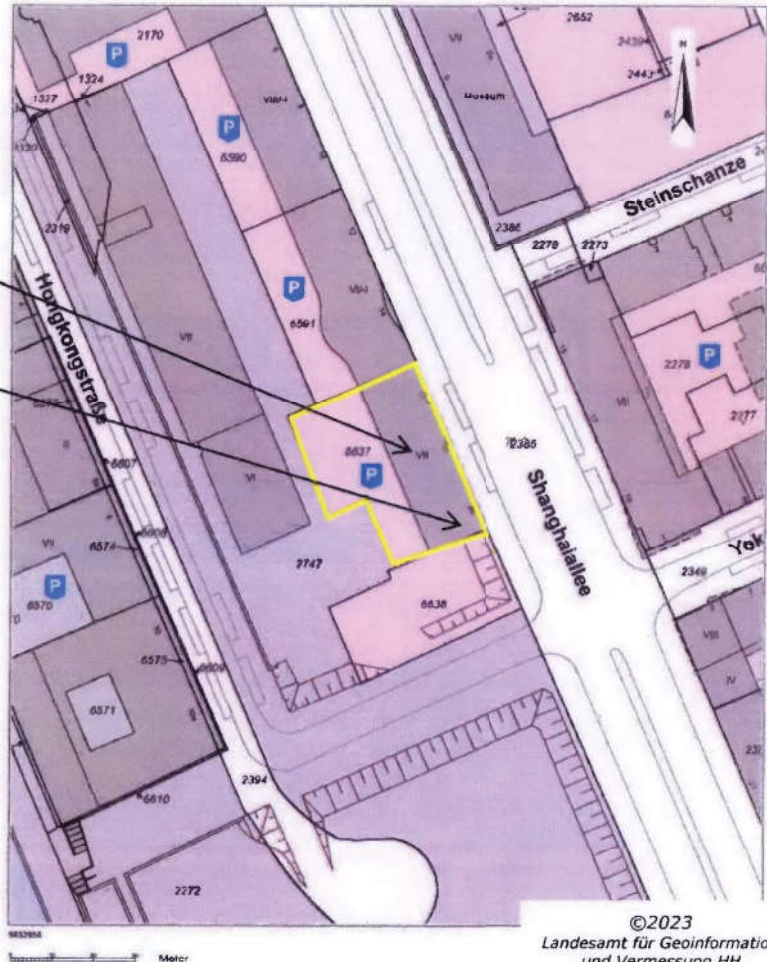
Flurstück: 6637

Gemarkung: Altstadt 50d

Grundstück mit dem Bewertungsobjekt

Flurstück 6637

Gebäudebereich mit dem Bewertungsobjekt



©2023  
Landesamt für Geoinformation  
und Vermessung HH

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §18 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

<b>Grundstücksgröße</b>	1.287 m <sup>2</sup> (Flurstück 6637) Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts = 16/1.000stel
<b>Zuschnitt</b>	regelmäßig/winklig
<b>Topographie</b>	eben (Flurstück)

#### Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 26.03.2024 wurde in Bezug auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt folgende Auskunft erteilt:

*„...das angefragte Flurstück liegt wie die ganze „Hafen-City“ auf einem Altspülfeld das im Altlastenhinweis-kataster Hamburg unter der Nummer 6634-007/01 als Altlast mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Änderung, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen geführt wird.“*

*Schlick in Ober- und Unterboden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten z. B. bei Baumaßnahmen größerer Schlickmengen angetroffen werden, ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Umlagerung von schlickhaltigem Boden und die Vermischung von Schlick- und Sandlagen sind zu vermeiden. Überschüssiger Erdaushub muss ordnungsgemäß verwertet oder beseitigt werden. Der Transport von belasteten Erdaushub ist genehmigungspflichtig, die Entsorgung nachweispflichtig. Bei Bodenluftmessungen innerhalb des Spülfeldes wurden Gase (Methan und Kohlendioxid) nachgewiesen. Für Neubauvorhaben sind Sicherungsmaßnahmen gegen Spülfeldgase erforderlich."*

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Eintragungen im Altlastenhinweiskataster ausdrücklich hingewiesen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese Eintragung keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert am Wertermittlungsstichtag entfaltet.

Dies begründet sich u. a. darin, da dieser Verdacht für das gesamte Gebiet der „Hafen-City“ besteht, somit im dem Bodenrichtwert enthalten ist und das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt erst in dem Zeitraum 2013-20216 errichtet wurde (Neubau) und dieser Verdacht zu diesem Zeitpunkt schon bekannt war.

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt kein Bombenblindgängerverdacht. Weitergehende Untersuchungen hierzu werden auf Antrag seitens der Behörde für Inneres - Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht (GEKV) durchgeführt.

### **Natureinflussfaktoren**

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.<sup>4</sup>

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden. Hinweis: Das Bewertungsobjekt (Grundstück) befindet sich in unmittelbarer Nähe Flusses „Elbe“ und ist durch diverse Fluss-/ Kanalläufen umgeben. Gemäß den durchgeführten Recherchen (Hochwasser-/ Überschwemmungskarten von Hamburg) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/ Hochwassergefahren für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt.

---

<sup>4</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)



### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

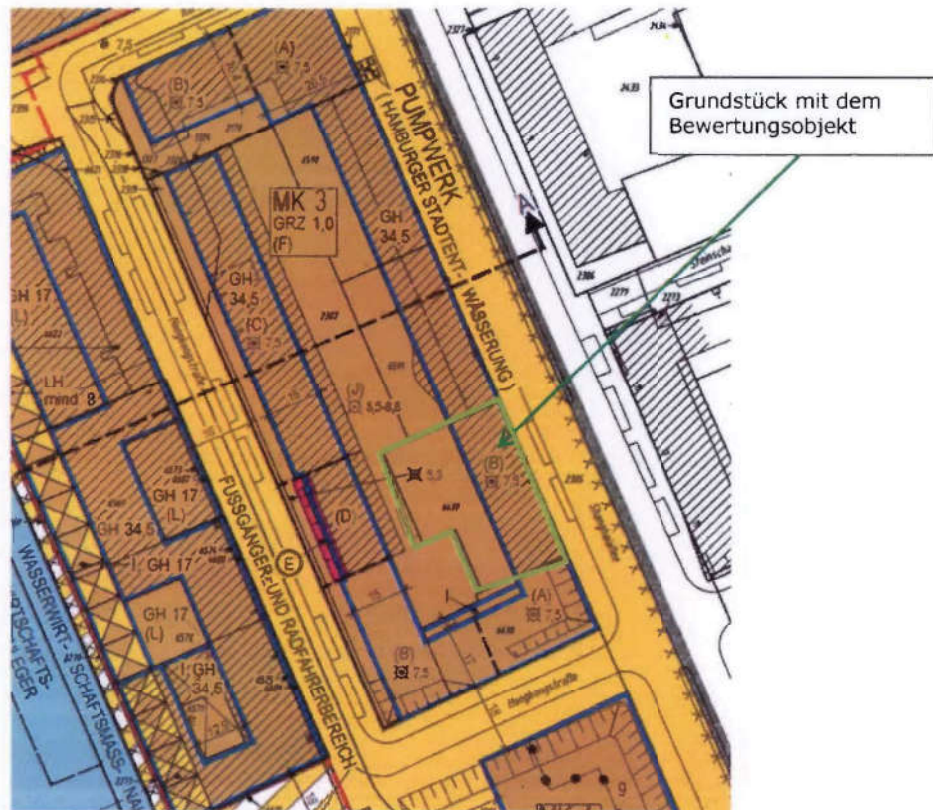
#### Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Stadt Hamburg und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel, besteht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Hafen-City 9“ vom 11.09.2018), der für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- MK 3 Kerngebiet (§ 9 BauNVO)
- GRZ 1,0 (Grundflächenzahl als Höchstmaß)
- GH 34,5 (Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstgrenze)
- Es bestehen Baufelder/Baugrenzen und textliche Festsetzungen.

Die Bebaubarkeit ist nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

Auszug B-Plan



Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Mitte (HafenCity) am 26.03.2024 waren folgende Genehmigungsbescheide für das Gebäude/die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. BSU/ABH23/00001/2012 vom 26.11.2012 – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 36 WE mit 12 Raum in Raum konzipierten Musikräumen, 3 Läden im Erdgeschoss und einer Tiefgarage (33 Kfz-Stellplätze). – „Musiker-Haus Hafen-City“.
- Änderung am 10.07.2015 – 4 Läden im Erdgeschoss
- Diverse Ergänzungsbescheide (27.11.2012, 10.12.2012, 27.12.2012, 11.03.2013)
- Diverse Genehmigungen in Bezug auf die gewerblichen Bereiche (EG) 2014-2019

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt vorhandene Gebäude den bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht, da am Tag der Ortsbesichtigung, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine wertrelevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en vorhanden war/en.



## Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 04.03.2023<sup>5</sup>, sind keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) auf dem Grundstück (dem Flurstück) mit dem Bewertungsobjekt eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind/waren und diese Gegebenheiten auch am Wertermittlungsstichtag noch vorhanden waren.

## Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der digitalen Auskunftsplattform (Denkmalschutzliste) der Stadt Hamburg, ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalschutzliste eingetragen und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

## Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Finanzbehörde Hamburg (Anliegerbeiträge) vom 25.03.2024 wurden bezüglich der öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben folgende Auskünfte erteilt:

### – Erschließungsbeiträge

*Die Straße „Shanghaiallee“ ist noch nicht endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.*

*Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist in einer Vereinbarung zwischen der freien und Hansestadt Hamburg und der HafenCity Hamburg GmbH vom 19.08.2010 geregelt. Unter der Voraussetzung, dass die in der Vereinbarung aufgeführten Bedingungen erfüllt werden, sind die Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung abgegolten.*

### – Sielbaubeiträge

*Vor der Front zur Straße „Shanghaiallee“ liegt ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.*

### – Sielanschlussbeiträge

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

### – Wohnungseigentum

*Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner. Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbaubeiträge nur für jeden Bruchteil der Sielbaubeiträge in Anspruch, an dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind<sup>6</sup>.*

*Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt hierdurch unberührt.*

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

<sup>5</sup> Diese Auskunft wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.

<sup>6</sup> Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz



- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben/Kostenerstattungsbeiträge
- Versiegelungsabgaben

### Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Shanghaiallee) an und wird zuwegungs-/zufahrtstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, etc.) ebenfalls über diese/n Straße / Bereich erfolgt.

### Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

### Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.05.2023 insgesamt 7 Eintragungen vorhanden. Diese Eintragungen werden nachfolgend, einschl. mit Auszügen der Eintragungsbewilligungen, auszugsweise wiedergegeben:

- Lfd.-Nr. 1* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung zu freiberuflich-privater Nutzung) zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg Sondervermögen Stadt und Hafen. (Bewilligung vom 22.12.2012)  
*Gemäß Eintragungsbewilligung dürfen die Aufenthaltsräume (Wohnungen) oberhalb des Erdgeschosses nur als Wohnungen oder für eine Mischnutzung aus Wohnen und freiberuflicher Tätigkeit bzw. „Arbeit zu Hause“ genutzt werden. Es dürfen innerhalb der Wohnung im Rahmen der freiberuflichen Tätigkeit keine Arbeitnehmer beschäftigt werden oder ein regelmäßiger Publikumsverkehr stattfinden.*
- Lfd.-Nr. 2* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung) für die Freie und Hansestadt Hamburg Sondervermögen Stadt und Hafen. (Bewilligung vom 22.12.2012)  
*Gemäß Eintragungsbewilligung dürfen auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, betrieben werden. Das bezieht sich auch auf Verkaufsräume oder Verkaufsflächen deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist.*
- Lfd.-Nr. 3* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsrecht) für die Freie und Hansestadt Hamburg Sondervermögen Stadt und Hafen. (Bewilligung vom 22.12.2012)  
*Gemäß Eintragungsbewilligung handelt es sich hierbei um mögliche Immissionseinwirkungen (Musikalische Veranstaltungen), ausgehend von den Terrassenflächen im Erdgeschoss (Sondernutzungsrechte der Gewerbeeinheiten).*
- Lfd.-Nr. 4* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsrecht bezüglich Baumaßnahmen) für die Freie und Hansestadt Hamburg Sondervermögen Stadt und Hafen. (Bewilligung vom 22.12.2012)  
*Gemäß Eintragungsbewilligung handelt es sich hierbei um mögliche Immissionseinwirkungen durch Baumaßnahmen innerhalb der HafenCity bzw. den angrenzenden Gebäuden*
- Lfd.-Nr. 5* Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Freie und Hansestadt Hamburg Sondervermögen Stadt und Hafen. (Bewilligung vom 22.12.2012)  
*Gemäß Eintragungsbewilligung bezieht sich diese Vormerkung auf Rückübertragung auf das Grundstück insgesamt (rechtliche Sicherung in Bezug auf die geplante Baumaßnahme) und auf das Bewertungsobjekt im speziellen, wenn gegen die Vereinbarung in Bezug auf die Nutzung des Sondereigentums (Wohnung) verstoßen wird.*
- Lfd.-Nr. 6* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Kabelrecht) Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburg (Bewilligung vom 20.02.20214)



Gemäß Eintragungsbewilligung darf die Berechtigte auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt eine Netzstation (elektrischer Betriebsraum für Transformatoren und Schaltanlagen mit einer Nennspannung über 1 KV) errichten und betreiben sowie Kabel legen und betreiben. Dafür hat die Berechtigte ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu der Netzstation nebst Kabelanlagen.....

Lfd.-Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 13/23) vom 31.03.2023

**Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.<sup>7</sup>**

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

*„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“<sup>8</sup>*

#### Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Lasten/Beschränkungen (lfd.-Nr. 1 - 7) keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

- Bei den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (lfd.-Nrn. 1 - 4) handelt es sich um Vereinbarungen die einerseits das Bewertungsobjekt speziell (Nutzungszwecke Wohnen/freiberuflich) und andererseits das gesamte Gebäude (Nutzungen, Immissionseinwirkungen, etc.) betreffen, jedoch als rechtliche Sicherungen zu betrachten sind, um Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen. Diese Vereinbarungen sind aber als nicht ungewöhnlich zu betrachten.
- Bei der Vormerkung auf Rückübertragung handelt es sich um die rechtliche Sicherung für getroffene Vereinbarungen im Zuge der beabsichtigten Bebauung des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt und in Bezug auf die Nutzung des Bewertungsobjekts (Wohnen/freiberufliche Nutzung)
- Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (lfd.-Nr. 6) handelt es sich um das Recht, ein Transformatorhaus auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt zu betreiben und zu unterhalten. Im vorliegenden Fall befindet sich dieses Transformatorhaus im Gebäudebereich Haus Nr. 20, so dass für das Bewertungsobjekt keine Beeinträchtigungen vorhanden sind.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd.-Nr. 7) ist generell nicht bewertungsrelevant.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragung (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Rückübertragungsvormerkung, Zwangsversteigerungsvermerk), kann somit am Wertermittlungsstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

<sup>7</sup> vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

<sup>8</sup> Wie vor -, Seite 641 ff



## Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich im Zeitraum 2016/2017 fertig gestellt wurde (Bezugsfertigkeit). Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u.a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des (relativ) jungen Baujahres, des Zustandes und der (technischen) Ausstattung, keine Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

## Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen<sup>9</sup>, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

<sup>9</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)



Für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde am 24.11.2015 ein Energieausweis (gemäß §§ 16 ff der Energieeinsparverordnung) erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Bedarfsausweis“. Der Energieendbedarf des Gebäudes beträgt dem rund 57,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) und entspricht einem Mehrfamilienwohnhaus im Neubauzustand. Als Energieträger ist ein Strom-Mix in Verbindung mit Nah-/Fernwärme ausgewiesen.

### **Miet- und Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers während der Ortsbesichtigung, bestand am Wertmittlungsstichtag kein mietvertragliches Verhältnis (Mietvertrag) für das Bewertungsobjekt. Die Wohnung wurde durch den Eigentümer selbst genutzt.

### **Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Sondernutzungsrechte, etc.**

Gemäß Einsichtnahme in die Teilungserklärung (Bevolligung vom 21.09.2015) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Hamburg, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil in Höhe von 16/1.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 40 Sondereigentumsrechte (36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss) unterschiedlicher Größen begründet. Weiterhin bestehen Sondernutzungsrechte an 33 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage und an Grundstücksbereichen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 (Sondereigentum) befindet sich im 2. Obergeschoss (links) des Hauses-Nr. Shanghaiallee 16.

Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen überwiegend den üblichen Regelungen. So wurden u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

§ 3 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondernutzungsrecht ist das alleineige Recht eines Eigentümers zur Nutzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten des Gebäudes, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2) Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne, dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum über das nach § 14 WEG bzw. § 5 der Teilungserklärung zulässigen Maß hinaus beeinträchtigt wird. Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- der Fußbodenbelag, der Wand-/ Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
- die nichttragenden Zwischenwände
- die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und
- sämtliche sonstige innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. ab den Wohnungsverteiler bzw. den Fall- und Strangleitungen, etc.

3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 2) zum Sondereigentum gehören.

4) Gegenstand der Sondernutzungsrechte sind die mit Nr. 1 – 4 bezeichneten Terrassenflächen, die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und die Kellerräume.

§ 4 Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10-20 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

§ 5 Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums, das sich im Bereich seines Sondereigentums befindet und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt ist.

§ 6 Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, dieser ist aber bei einer Veräußerung unverzüglich in



Kenntnis zu setzen. Bindungen aus dem Kaufvertrag mit der freien und Hansestadt Hamburg bleiben unberührt.

§ 7 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die äußere Gestalt des Gebäudes darf dabei ohne Zustimmung des Verwalters nicht verändert werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

#### **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde/n durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte am 01.12.2013 erteilt und am 10.07.2015 geändert.

#### **WEG-Verwaltung**

Die Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wird von einer externen Verwaltung durchgeführt. Name und Anschrift werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

#### **Angaben der Hausverwaltung**

***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die schriftlich erteilten Informationen der Hausverwaltung nur nachrichtlich wiedergegeben werden.*** Sie werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

#### Wohngeld

Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 293 EUR/Monat. Dieses Wohngeld umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebs-/Heizkostenkosten der Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (33,33 EUR/Monat), das Wohngeldausfallwagnis sowie die Verwaltervergütung.

#### Instandhaltungsrücklagen

Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum wurden keine Auskünfte erteilt, die jährliche Zuführung beträgt rund 13.000 EUR.

#### geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

An dem gemeinschaftlichen Eigentum werden gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung Sanierungsmaßnahmen an der Fassade geprüft, die Sanierungskosten können je nach Umfang und Erfordernis durchaus einen Rahmen zwischen 300.000 und 500.000 EUR erreichen, jedoch handelt es sich bei dieser Spanne nur um eine grobe Vorabschätzung. Weitere Maßnahmen die über die normale/übliche Instandhaltung hinausgehen, sind gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.08.2023 nicht geplant.



### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

##### Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der anwesenden Personen, von Annahmen und von vorliegenden/ eingesehenen Unterlagen in der Bauakte. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort Legionellenschutz), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), etc. ergeben können.

##### Umfang der Besichtigung

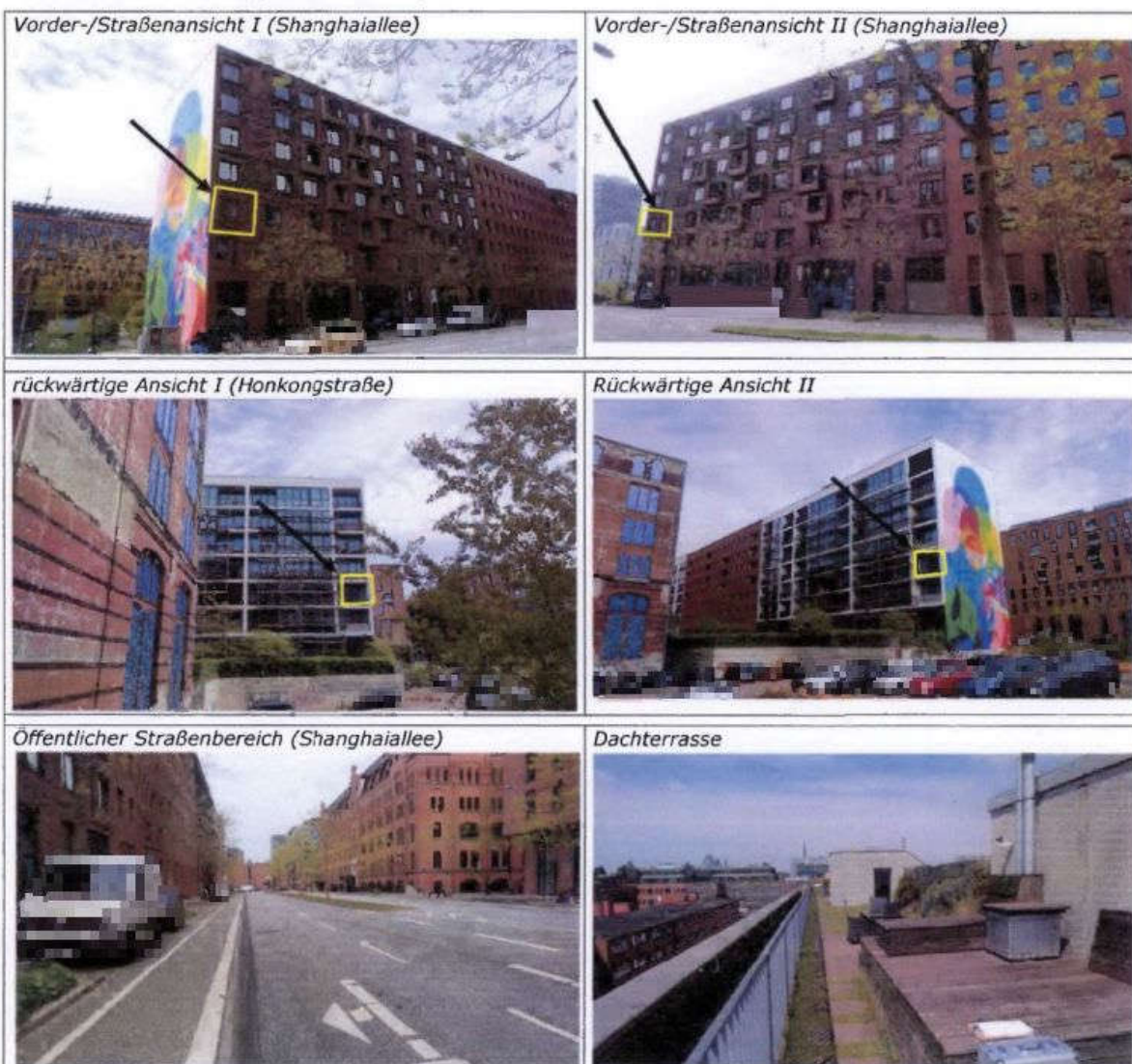
Das Gemeinschaftseigentum wurde im Außenbereich sowie im Bereich der Dachterrasse und im Innenbereich (Tiefgarage, Treppenhaus (Haus-Nr. 20), Kellerbereich) besichtigt. Der Innenbereich der Wohnung Nr. 11 (Bewertungsobjekt) wurde komplett besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016/2017 – ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)</li> </ul>
Wohneinheiten Gewerbeeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>36 Stück (je Eingang 12 Wohnungen)</li> <li>4 Stück (Erdgeschoss)</li> </ul>
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kellergeschoss/Tiefgarage, Erd- und 6 Obergeschosse, Dachterrasse</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pfahlgründung</li> <li>Umfassungswände in Stahlbetonausführung mit Dämmung und Sichtmauerwerk und Erkerbildungen (straßenseitig) Glaselemente im Bereich der Loggien (rückseitig)</li> <li>Innenwände in Beton oder Mauerwerksausführung</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flachdachkonstruktion mit Dämmung, Abdichtung und Oberaufbau (begehrbar, Dachbegrünung, Brüstungsgeländer, etc.)</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stahlbetonausführung mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag</li> <li>Loggien im Bereich der Obergeschosse</li> </ul>
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gerade gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodesten, Beton-/Naturstein-Belag</li> </ul>
Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treppenhaus: Metallrahmenkonstruktion mit Mehrfachverglasung</li> <li>einflügelige Gebäudeeingangs- und Nebeneingangstüren in Metallrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, festem Seitenteil, Oberlicht, Klingel-Tableau</li> <li>Metall-Mehrzwecktüren im Keller-/Tiefgaragenbereich</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treppenhaus verputzt / gestrichen</li> <li>Kellerbereich: Roh-Wände gestrichen</li> </ul>

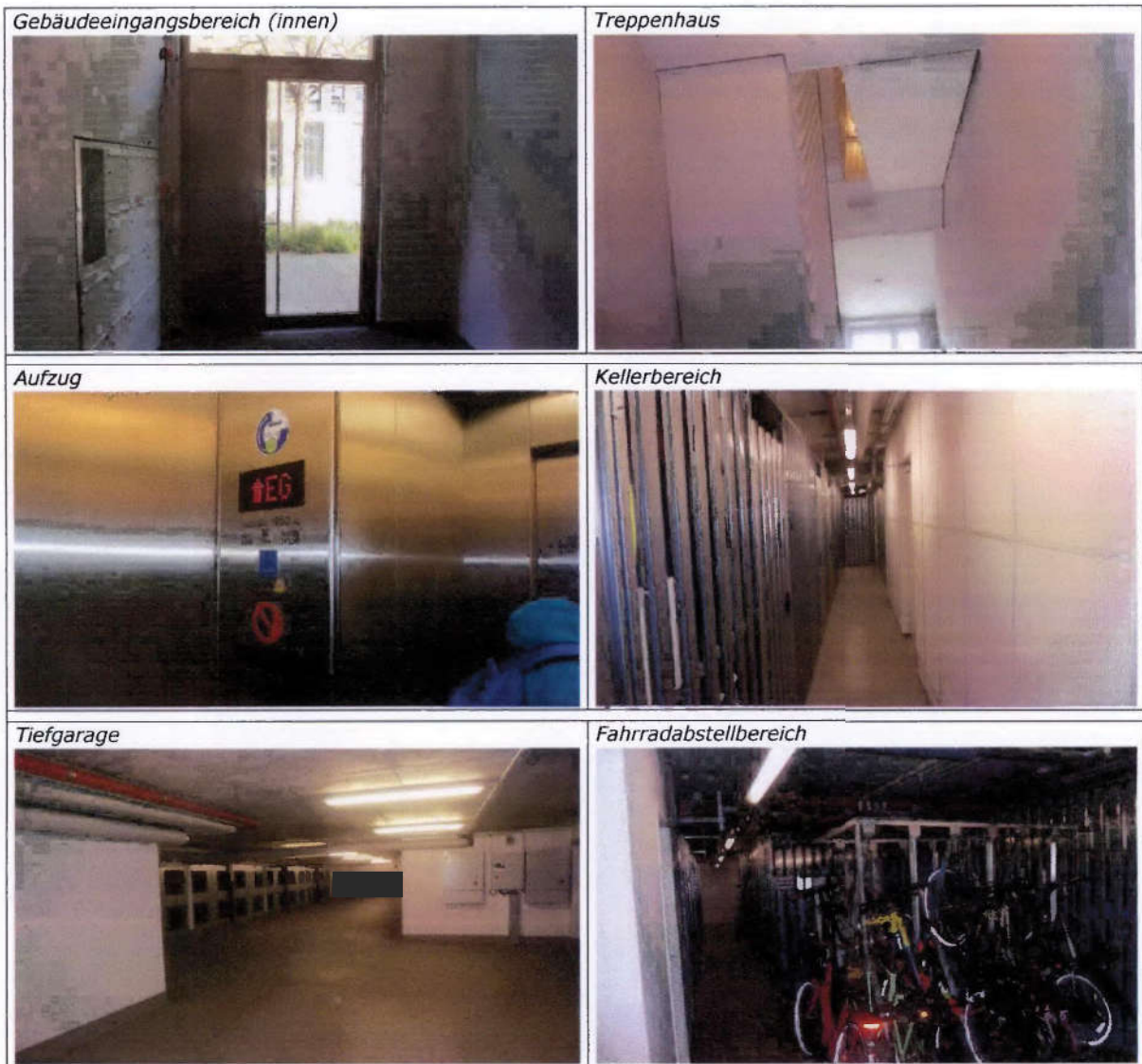


Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerbereich: Rohfußboden gestrichen</li> <li>• Treppenhaus: Beton-/oder Naturwerkstein-Belag</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheizung erfolgt mittels Nah-/Fernwärme</li> <li>• Warmwasseraufbereitung mittels elektrischer Geräte (elektronische Durchlauferhitzer)</li> <li>• Verbrauchsmesszähler der Versorgungsmedien</li> <li>• je Wohneinheit getrennte Zähleranlagen für Strom / Elektrizität</li> <li>• zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</li> <li>• Briefkastenanlage im Innenbereich der Gebäudeeingänge</li> <li>• Zentrale/dezentrale Datenleitungen (TV, Telefon, etc.)</li> <li>• Aufzug je Hauseingang (3 Stück)</li> <li>• Videoüberwachungsanlage im Keller-/Tiefgaragenbereich</li> <li>• Kellertrennwände in Metallkonstruktion</li> <li>• „Doppelparker“ im Bereich der Tiefgarage</li> </ul>
Außenanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeeingangsbereiche direkt vom öffentlichen Straßenbereich</li> <li>• Zufahrt zur Tiefgarage (Beton)</li> <li>• Kleine Grünanlage im rückwärtigen Bereich (EG) = Gemeinschaftseigentum</li> <li>• Einfriedung Zaun im rückwärtigen Bereich</li> <li>• Nutzbare Dachterrasse (Gemeinschaftseigentum) mit Begrünung, Sitzgelegenheiten, Unterständen, etc.</li> </ul>

**Fotodokumentation (Außenbereich)**







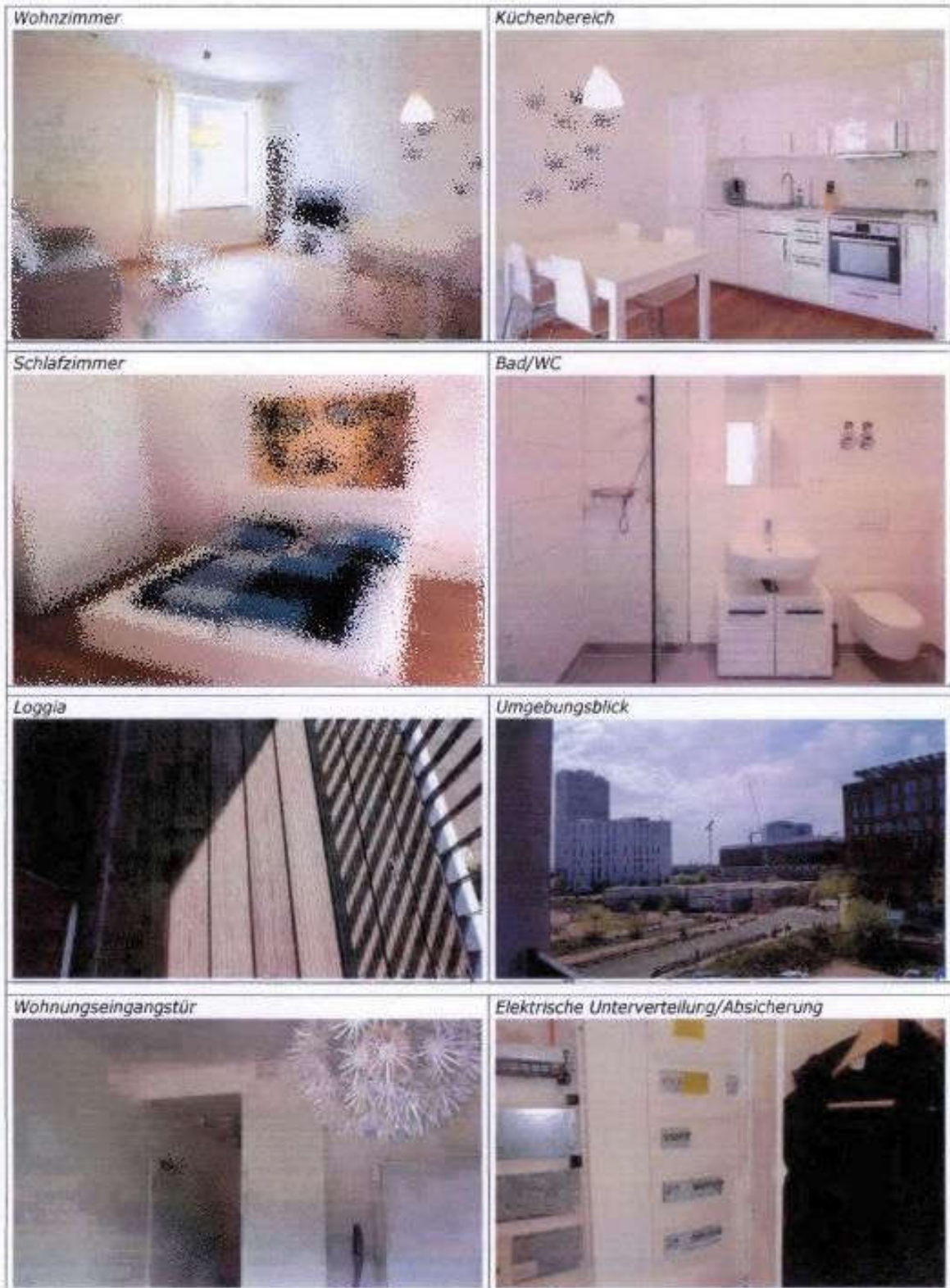
### Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung (Bewertungsobjekt)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verputzt, gestrichen, Sanitär- und Küchenbereich gefliest</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tapeziert und/oder gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• echt Holz-Parkett oder Fliesen-Belag</li> </ul>
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metallrahmenkonstruktion mit Mehrscheibenverglasung und Oberlicht (Loggia)</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beschichtete Wohnungseingangstür mit Umfassungszarge</li> <li>• beschichtet Innentür mit Umfassungszargen (nur WC), sonst offene Bereiche („Loft“)</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (innenliegendes Bad)</li> </ul>
Technik/sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> <li>• zentraler TV- oder Datenleitungsverkabelung</li> </ul>

### Innenaufnahmen

Für die Wiedergabe von Innenaufnahmen in dem vorliegenden Gutachten wurde die Zustimmung durch den Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt und schriftlich per E-Mail bestätigt. Teilweise handelt es sich um Aufnahmen die durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden





### Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird von mir als gehoben eingestuft. (Skala: einfach, mittel, gehoben, stark gehoben).



### **Zustand des Gebäudes und der Wohnung (Bewertungsobjekt)**

Das Gebäude/die baulichen Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befanden sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in einem normalen Unterhaltungszustand. Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den wesentlichen Bereichen durchgeführt.

Wie bereits ausgeführt, wurden am Wertermittlungstichtag im rückwärtigen Fassadenbereich (Sanierungs-)Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchgeführt.

Der Bereich des Bewertungsobjekts (Sondereigentum - Wohnung Nr. 11) befand sich am Wertermittlungstichtag in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen (z. B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), die im Rahmen von Eigentümer-/ Mieterwechseln anfallen, werden nicht explizit berücksichtigt, da diese Maßnahmen bereits in den Eingangswerten (Bewirtschaftungskosten, etc.), bei Anwendung des Ertragswertverfahren (ImmoWertV) enthalten sind.



## 3.3.2 Gebäudeaufteilung

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, etc.) und die Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) des Gebäudes/Bewertungsobjekts (Wohnung) wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Teilungserklärung) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Mitte (HafenCity) entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft. Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte/Abgeschlossenheitsbescheinigung, die, wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst bzw. markiert wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer / Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss links (Wohnung 11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzimmer/Küchenbereich</li> <li>• Schlafzimmer</li> <li>• Bad/WC</li> <li>• Flur</li> <li>• Loggia</li> </ul>	rund 54 m <sup>2</sup>	
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>rund 54 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	-	-

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 11) beträgt insgesamt rund 54 m<sup>2</sup>.

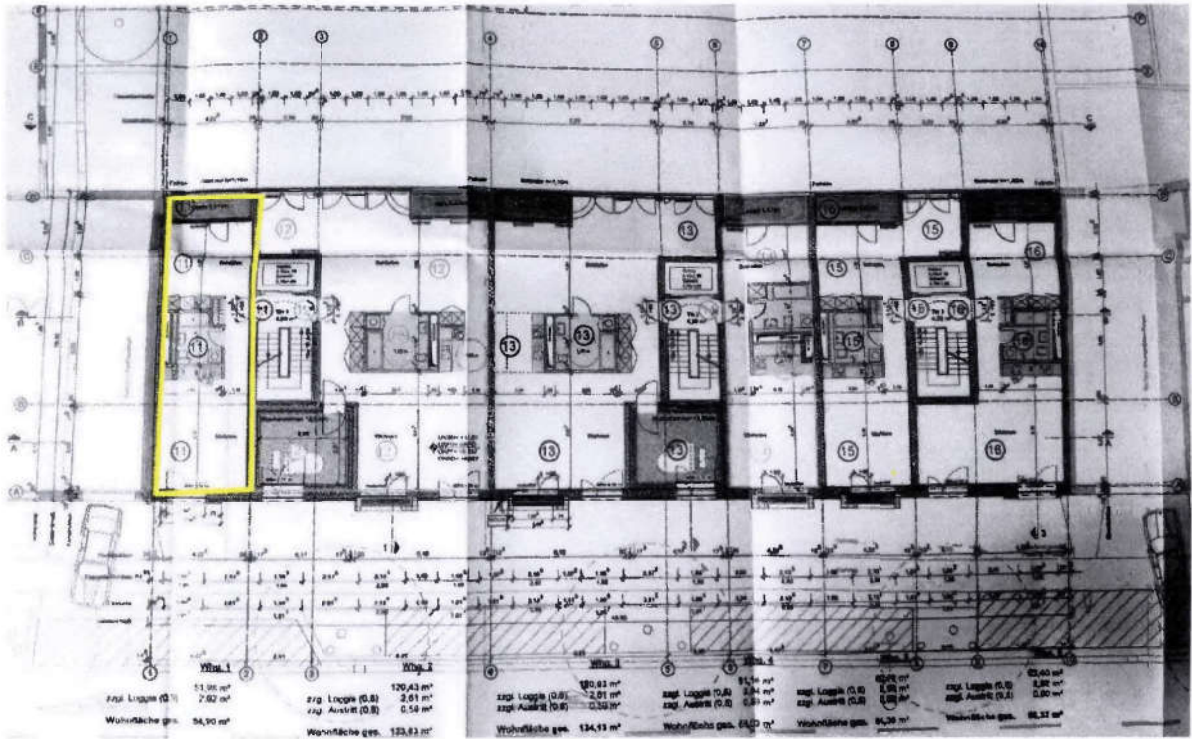
Die Nutzfläche des Kellerraums (Nr. 11) beträgt rund 6 m<sup>2</sup>.



3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss 2. Obergeschoss

Wohnung / Sondereigentum Nr. 11 (Bewertungsobjekt)



Auszug Wohnung Nr. 11

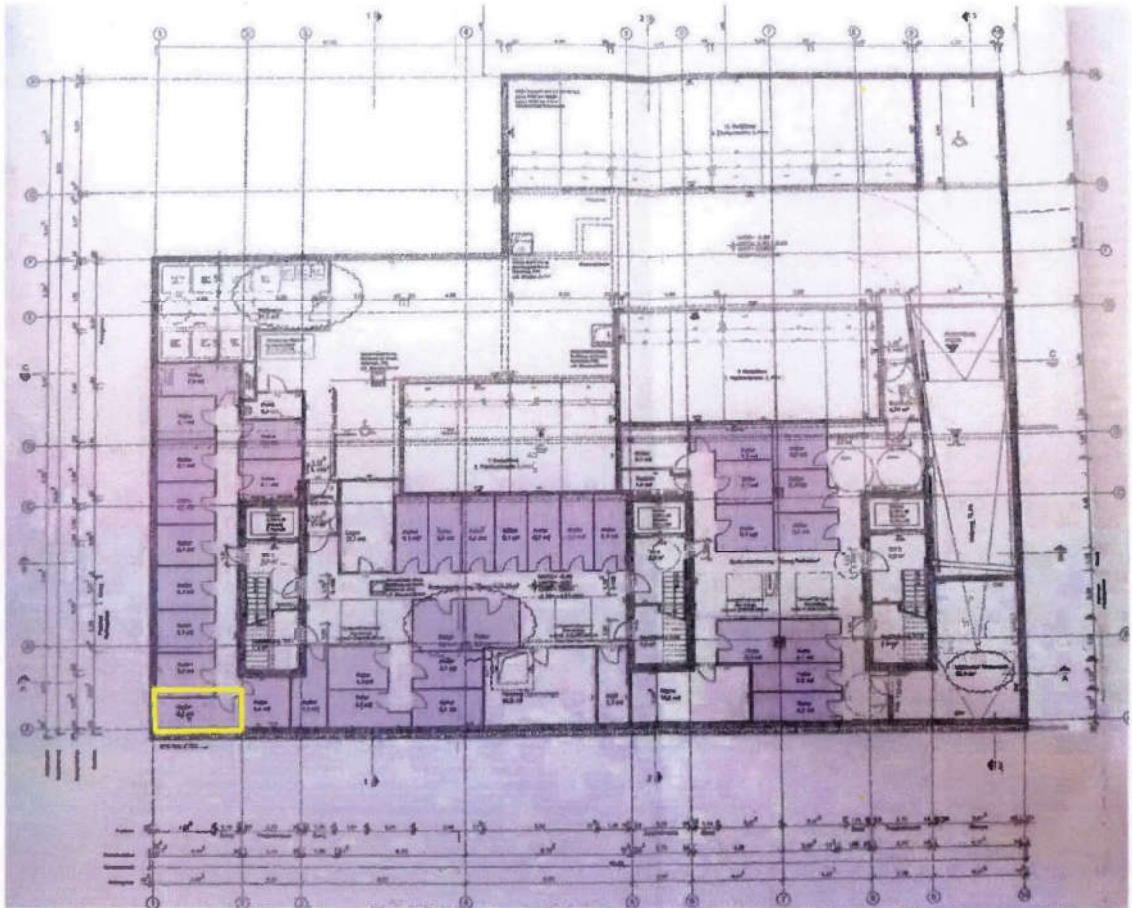


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



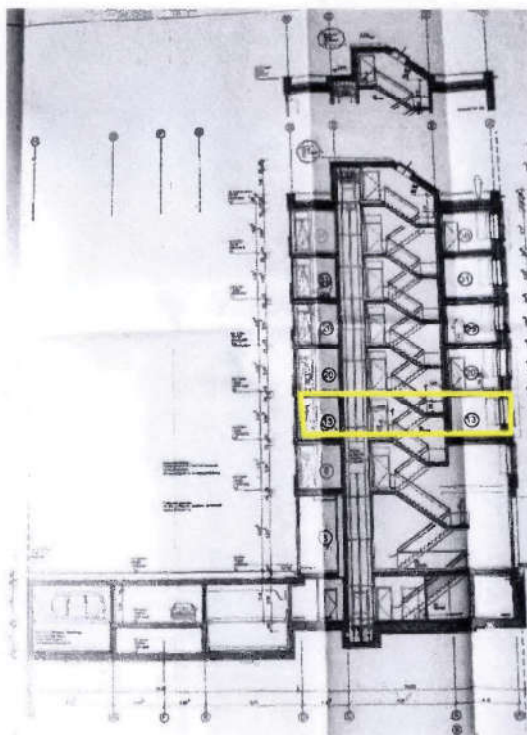
Grundriss Kellergeschoss

Kellerraum / Sondereigentum Nr. 11 (Bewertungsobjekt)



Schnitt

Wohnung / Sondereigentum Nr. 11 (Bewertungsobjekt)



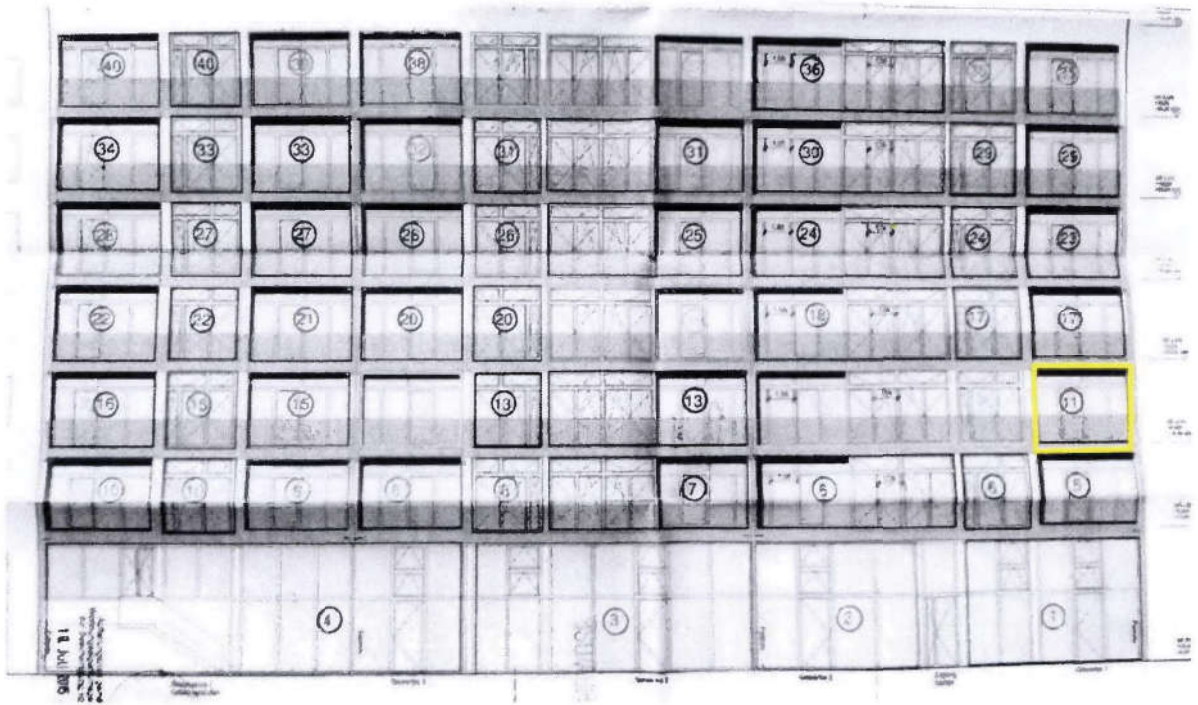
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)



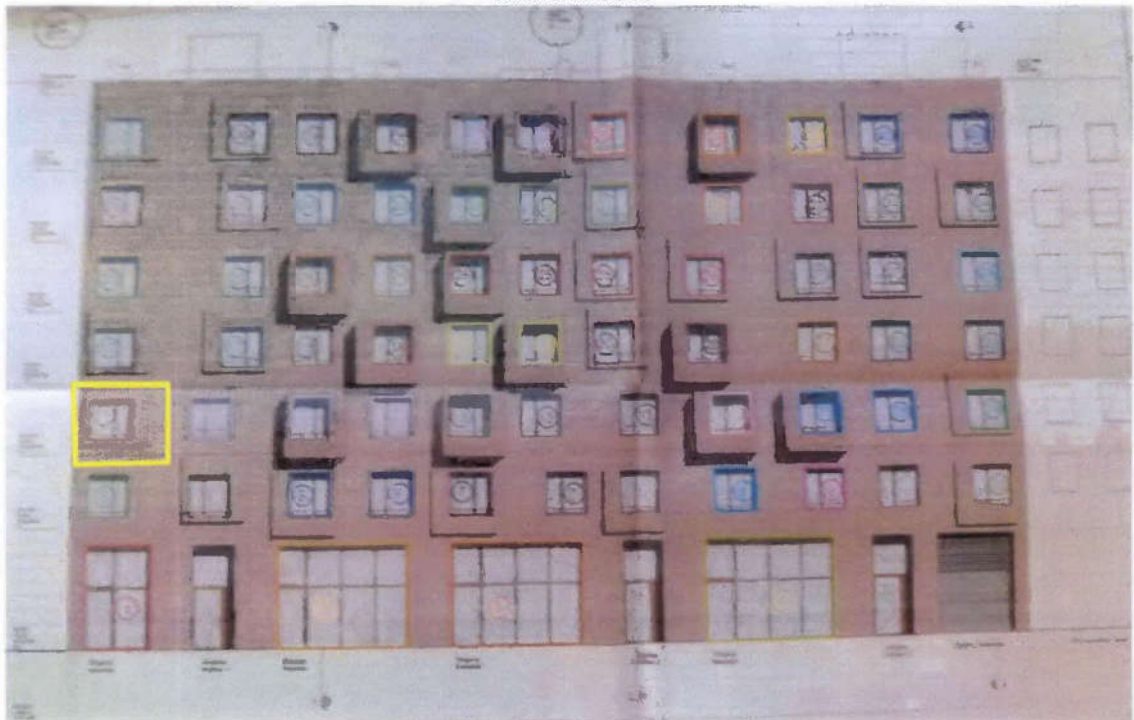
Ansichten

Wohnung / Sondereigentum Nr. 11 (Bewertungsobjekt)

Rückwärtige Ansicht



Straßenansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)



### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (16/1.000stel) an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss – Nr. 11 des Aufteilungsplans, gelegen in der „Shanghaiallee“ 20 in 20457 Hamburg.

In dem Gebäudeteil mit dem Bewertungsobjekt (Shanghaiallee 20) befinden sich insgesamt 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Sondereigentum) unterschiedlicher Größe. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 40 Sondereigentumsrechten (36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten) und erstreckt sich auf die Gebäudebereiche „Shanghaiallee“ 16, 18, 20.

Der Gebäudekomplex mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich um 2016/2017 fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 2015.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Konzeption (Grundrissgestaltung, Ausstattung) der Wohnung (Sondereigentum Nr. 11) entspricht den heutigen Anforderungen an das Teilmarktsegment (Wohnungseigentum).

Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts kann nach meiner Auffassung unter einer Selbst-/Eigennutzung und andererseits unter Vermietungsaspekten (rendite-/anlageorientiert) eingestuft werden.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für das Teilmarktsegment (Wohnungseigentum) im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, da das Teilmarktsegment Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) nur bedingt von der übrigen Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau) betroffen ist und der Vermietungsmarkt für Wohnungen weiterhin als Nachfragemarkt einzustufen ist, der sich in absehbarer Zeit noch verstärken wird.



## 4 Wertermittlung

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

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vorbemerkung zum vorliegenden Bewertungsfall

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück/Gebäude) sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei in der ImmoWertV konkret normierten Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

#### Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke (insbesondere Wohnungs-/Teileigentum) nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir auf Anfrage insgesamt 18 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung (Zeitraum 05.2019 – 06.2021) übermittelt, mit denen eine Vergleichswertermittlung (Plausibilitätskontrolle) durchgeführt wird.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungs- bzw. Teileigentum als Hauptbewertungsverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an der Wohnung wird am besten durch die Miete (Ertrag) zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen häufig auch als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung besitzen. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines (selbstgenutzten) Wohnungseigentums werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt, auch insofern liegt also dem durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer ein Ertragswertdenken nicht fern.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach herrschender Meinung in der führenden Fachliteratur überwiegend völlig ungeeignet. Da es nämlich in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen, kann eine sinnvolle und sachgerechte Aufteilung der Normalherstellungskosten nicht vorgenommen werden.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis Verlag 2023, V- Seite 2.430 Rnd.-Nr. 79



### Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten auf Grundlage des zuvor beschriebenen Ertragswertdenkens mit Hilfe des in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Ertragswertverfahrens abgeleitet, da dieses Verfahren einerseits das Marktgeschehen für dieses Teilmarktsegment widerspiegelt und andererseits eine ausreichende Datengrundlage (Rohertrag, Liegenschaftszinssatz, etc.) zur Verfügung steht bzw. abgeleitet werden kann.

Eine Plausibilitätskontrolle wird mittels des direkten Vergleichswertverfahrens (Kaufpreise) durchgeführt.

## 4.2 Ertragswertermittlung

### Eingangsgrößen

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert (-anteil)

### Allgemeines Ertragswertverfahren (ImmoWertV)

Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

<b>Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)</b>	
	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücks-(Wohnungs-) Reinertrag
-	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert
+	Bodenwert/-anteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
=	Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertanteils wie folgt ermittelt:

$$\text{Bodenwertanteilsverzinsung} = \text{Bodenwertanteil} \times \text{Liegenschaftszinssatz}$$

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{RND} - 1}{(1 + LZ)^{RND} \times LZ} \quad (\text{RND} = \text{Restnutzungsdauer}; \text{LZ} = \text{Liegenschaftszinssatz})$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

#### Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.



## 4.2.1 Rohertrag

Bei dem Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) handelt es sich um den marktüblich erzielbaren Ertrag, der bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielt werden kann.

Bei der Ermittlung dieses marktüblichen Ertrags (hier wird die marktübliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt) geht man im Allgemeinen von der aktuell (am Wertermittlungsstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende Netto-Kaltmiete wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage des Hamburger(Online-)Mietspiegels, der Auswertungen des IVD-Preisspiegels 2023/2024 für Wohnimmobilien im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Auswertungen von Online-Portalen, Recherchen im Internet, Befragung von ortskundigen Immobilienmaklern und aufgrund eigener Erfahrungen für den Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. Dabei wird der Mietansatz unter Berücksichtigung des örtlichen- und regionalen Marktes, unter Würdigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Ausstattung, des Zuschnitts der Wohnung /des Gebäudes bewertet. Folgende Spannen wurden recherchiert:

Wohnungstyp	Wohnfläche	Preisspanne (Nettokalt-Miete)		
		Makler	Mietspiegel <sup>11</sup> IVD-Preisspiegel <sup>12</sup>	Internet <sup>13</sup> eigene Erfahrungswerte
2 Zimmer	40 - 60 m <sup>2</sup>	18,00 -22,00 EUR/m <sup>2</sup>	Ø 14,77 EUR/m <sup>2</sup> 18,10 EUR/m <sup>2</sup>	17,00 – 22,00 EUR/m <sup>2</sup> 18,00 - 23,00 EUR/m <sup>2</sup>

Ich halte einem Mietansatz (Nettokaltmiete) in Höhe von 20 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Ableitung des Rohertrags für angemessen, wobei folgende Einflussfaktoren berücksichtigt wurden:

positiv

- marktgängige Wohnungsgröße
- zentrale Lage
- große Nachfrage nach Wohnungen in Verbindung mit einem geringen Angebot
- Barrierefreiheit vorhanden

negativ

- kein Kfz-Stellplatz
- offene Wohnung insgesamt (Loft)

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche /Anzahl	Miete	Rohertrag/Jahr
Wohnung	20,00 EUR/m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	1.080 EUR/Monat	12.960 EUR/Jahr
		gesamt	1.080 EUR/Monat	12.960 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Wohnung/Sondereigentum Nr. 11) wird am Wertermittlungsstichtag mit rund 12.960 EUR/Jahr unterstellt und entspricht somit rund 1.080 EUR/Monat, was unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Ausstattung und der Marktsituation für Wohnungen insgesamt als angemessen und marktgerecht angesehen werden.

<sup>11</sup> Online Mietspiegel der Hansestadt Hamburg, gute Wohnlage

<sup>12</sup> IVD-Preisspiegel 2024 Hamburg, guter Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

<sup>13</sup> Wohnpreis.de / Immoscout, etc. (Durchschnittswerte)



## 4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind jährliche marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, des Gebäudes bzw. der Wohnung erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Aufwendungen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs-, die nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV, unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Modellkonformität) sowie Erfahrungssätzen aus der Fachliteratur gewählt und unterteilen sich wie folgt:

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	417	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 347 EUR/Jahr für die WEG-/Miet-Verwaltung angesetzt <sup>14</sup> (358 x 16,6 %).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	736	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (54 m <sup>2</sup> ) in Höhe von rund 13,64 EUR/Jahr/m <sup>2</sup> (11,47 EUR/m <sup>2</sup> x 16,6% = 13,64 €/m <sup>2</sup> x 54 m <sup>2</sup> = 736 EUR/Jahr) angesetzt.
Mietausfallwagnis	259	Das Mietausfallwagnis für wohnwirtschaftliche Objekte liegt in einer Spanne von 2 - 4 % des Rohertrags. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Ansatz in Höhe von 2 % des Rohertrags (entspricht dem Modell zur Ableitung d. Liegenschaftszinssatzes = 12.960 EUR x 2 % = 259 EUR).
<b>insgesamt</b>	<b>1.412</b>	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag rund 1.412 EUR/Jahr und entsprechen rund 10,9 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art (Wohnungseigentum), des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. zunächst als sehr gering eingestuft werden kann, aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>15</sup> aber zwingend angesetzt werden muss.

<sup>14</sup> Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2023 (16,6 Prozent).

<sup>15</sup> Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss bzw. die Werte zugrunde gelegt werden müssen, dass/die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.



## 4.2.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus und hat sich im Allgemeinen, aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen, deutlich verringert.

Die *wirtschaftliche* Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt nach aktuellen Erkenntnissen in einer Spanne zwischen 60 - 80 Jahren (Kleiber, Sprengnetter, Sommer/Piebler, etc.)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 2016 fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>16</sup>:

*„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“*

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag auf rund **72 Jahre** geschätzt, diese auf Grundlage des Modells (Anlage 4 ImmoWertV) ermittelt und entspricht bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, am Wertermittlungsstichtag einem bewertungsrelevanten Baujahr 2016, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

(WES 2024 + RND 72 Jahre = 2096 - GND 80 Jahre = bewertungsrelevantes Baujahr 2016)

Gebäudesalter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Hierbei wurde berücksichtigt, dass der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren zugrunde gelegt hat (ImmoWertV/Modellkonformität).

<sup>16</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff



Seitens des Unterzeichners wird aber ausdrücklich angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

#### 4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert/Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen, da er hauptsächlich als Rechengröße dient. Er wird (sollte) regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreisen und den zugeordneten Reinerträgen) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet (werden). Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Mehrfamilienwohnhäuser, Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Hamburg ermittelt/abgeleitet und das Modell im Immobilienmarktbericht 2024<sup>17</sup> veröffentlicht. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung. Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich für das Bewertungsobjekt auf Grund der relevanten Einflussfaktoren ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,74 Prozent. Da gemäß den Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte dieser Zinssatz jedoch nur eingeschränkt anwendbar ist<sup>18</sup>, halte ich es für erforderlich weitere Erfahrungswerte des Liegenschaftszinssatzes in der Literatur und veröffentlichten Publikationen heranzuziehen. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden von mir recherchiert:

Quelle	Kategorie	Liegenschaftszinssatz
Kleiber in Verkehrswertermittlung, V Syst. Darst. EW-Verfahren S.1.813 Rnd.-Nr. 249 ff	Eigentumswohnungen	3,0 - 3,5 %
Sommer/Piebler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Gruppe 5, S. 254 ff, Verfahren GuG 95	Eigentumswohnungen	3,5 - 4,0 %
Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II	Wohnungseigentum	2,8 - 3,8 %
Empfehlung des IVD (Stand Januar 2024)	Wohnungseigentum	1,5 - 4,5 %

Auf Grundlage der aufgeführten Erfahrungswerte aus der Literatur, der IVD-Empfehlung und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Modells des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, ergibt sich daraus zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von rund 1,5 bis 4,5 Prozent. Aufgrund der allgemeinen Situation für Wohnungseigentum in Hamburg sowie dem Umstand, dass die Angaben in der führenden Fachliteratur teilweise stark gestiegenen Preisniveau für (Wohn-)Immobilien den letzten 10 Jahren noch nicht immer Rechnung tragen, halte ich es für angemessen, im vorliegenden Bewertungsfall die Obergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 3,0 Prozent zu begrenzen.

Innerhalb der ermittelten Bandbreite wird der für diese Wertermittlung anzuwendende Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) anhand eines Modells für die marktgerechte Ermittlung von

<sup>17</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 176 – dieser Zinssatz bezieht sich auf eine unvermietete Wohnung

<sup>18</sup> Vgl. Anmerkungen im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 Seite 176 unterer Absatz



Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (siehe Zeißler: marktkonforme Liegenschaftszinssätze GuG 05/2001 und Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung 2010).

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
	0	1	2		
Lage	sehr gut	gut	einfach	0,2	0,8
Ausstattung	über mittel	mittel	unter Mittel	0,2	0,7
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,2	0,9
Nutzungsart	selbst genutzt	selbst/vermietet	vermietet	0,1	0,1
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,3

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 0,72 – 2,00 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 1,5 + \frac{(0,2 \times 0,8 + 0,2 \times 1,2 + 0,2 \times 1,0 + 0,1 \times 0,5 + 0,3 \times 1,2) \times (3,00 - 1,50)}{2} \approx 2,100\dots$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **2,10 Prozent**, der aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Größe sowie insbesondere der Marktsituation) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

#### 4.2.5 Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem Barwertfaktor (Vervielfältiger) multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,10% und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 72 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **36,955...**

#### 4.2.6 Bodenwert /-anteil

##### Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

*„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“*

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.



Die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsgrundstück beträgt 1.287 m<sup>2</sup>, der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 16/1.000stel.

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, wurde für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgender Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet:

- Stichtag Bodenrichtwert<sup>19</sup> .....: 01.01.2024
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 6.337,33 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung .....: Mehrfamilienhäuser
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) .....: 4,00
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks .....: Shanghaiallee 10a

Der auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (3,53) des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt angepasste Bodenrichtwert ergibt sich demnach mit rund 5.698,40 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in unmittelbarer Nähe zu dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt gehe ich davon aus, dass alle anderen wert-/preisbildenden Merkmale in dem Bodenrichtwert enthalten bzw. berücksichtigt sind.

Somit ergibt sich folgender Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert / Bodenrichtwert	5.698,40 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	1.287 m <sup>2</sup>
= Bodenwert (Gesamtgrundstück)	7.333.326 EUR
x Miteigentumsanteil	16/1.000
= Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts gerundet	117.333 EUR <b>117.500 EUR</b>

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 117.500 EUR. Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse gezeigt, wie sich Änderungen des Bodenwerts im vorliegenden Fall auf den resultierenden Ertragswert auswirken.

#### 4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	12.960 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.412 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	11.548 EUR/Jahr
- Bodenwertanteilsverzinsung <sup>20</sup>	2.468 EUR/Jahr
= Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	9.081 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	36,955...
= Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	335.569 EUR
+ Bodenwert/-anteil	117.500 EUR
= vorläufiger Ertragswert	<b>453.069 EUR</b>

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 453.069 EUR.

<sup>19</sup> Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

<sup>20</sup> Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz 117.500 EUR x 0,021= 2.468 €/J.



#### 4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht gesondert berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt werden konnten.

#### 4.2.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Vorläufiger Ertragswert	453.069 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Ertragswert <b>gerundet</b>	453.069 EUR <b>453.000 EUR</b>

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 453.000 EUR.



### 4.3 Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Veränderungen von einzelnen Eingangsgroßen reagiert. Im vorliegenden Bewertungsfall werden diesbezüglich der Bodenwert, die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz überprüft.

#### Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwertes, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil<sup>21</sup> in Höhe von 117.500 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
58.750 EUR	439.912 EUR	Abschlag 50 %
117.500 EUR	453.069 EUR	Ansatz
176.250 EUR	466.226 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts/-anteil um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die jeweils rund 3 Prozent betragen.

#### Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer<sup>22</sup> um 10 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung/Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
62 Jahre	430.700 EUR	Verkürzung 10 Jahre
72 Jahre	453.069 EUR	Ansatz
82 Jahre	471.240 EUR	Verlängerung 10 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 30 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 5 bzw. 4 Prozent betragen.

#### Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes<sup>23</sup> um 0,5 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
1,60 Prozent	529.055 EUR	Reduzierung um 0,5 % Prozentpunkte
2,10 Prozent	453.069 EUR	Ansatz
2,60 Prozent	392.693 EUR	Erhöhung um 0,5 % Prozentpunkte

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent (Ausgangswert 1,28 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 16,8 bzw. 13,5 Prozent betragen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes folgt dem Grundsatz:

*„...Je höher das Risiko einer Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszinssatz angenommen werden und umgekehrt, je geringer das Risiko, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.“*

<sup>21</sup> vgl. Ausführungen Seite 35/36

<sup>22</sup> vgl. Ausführungen Seite 33/34

<sup>23</sup> vgl. Ausführungen Seite 34/35



## 4.4 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrollen

### 4.4.1 Direktes Vergleichswertverfahren

#### Datengrundlage

Für die Ermittlung des direkten Vergleichswerts habe ich beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum im Bereich des Bewertungsobjekts eingeholt. Folgende Merkmale wurden der Auskunft zugrunde gelegt:

- Eigentumswohnungen unvermietet
- Verkäufe aus dem Stadtteil HafenCity
- Verkaufszeitraum 01.01.2018 bis 02.05.2024
- Baujahr ab 2010
- Wohnfläche/n ab 40 m<sup>2</sup>
- Normierter Bodenrichtwert zum 01.01.2022 bis 4.000 EUR/m<sup>2</sup>

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir insgesamt 27 Kaufpreise aus dem Zeitraum 03.2018 bis zum 01.03.2024 von Eigentumswohnungen im Stadtteil HafenCity zur Verfügung gestellt, die in einigen relevanten Einflussfaktoren den Kriterien des Bewertungsobjekts entsprechen. Die Spanne der 27 Kaufpreise reicht von **5.291 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** = Minimum bis **13.333 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** = Maximum, woraus ein Ø Wert von 8.378 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche resultiert. Die Spanne der realisierten Kaufpreise liegt zwischen 380.000 EUR und 2.400.000 EUR, bei einer Spanne der Wohnfläche/n zwischen 42 und 180 m<sup>2</sup>. Aus der Kaufpreisauskunft wird ersichtlich das:

- die Lage (Bodenrichtwertniveau) keinen Aufschluss in Bezug auf erzielte Kaufpreise gibt, so wurde der höchste Kaufpreis und der niedrigste Kaufpreis in der gleichen Lage der Spanne der Objekte aus der Kaufpreissammlung erzielt <sup>24</sup>
- Unterschiede in den Wohnungsgrößen, in der Lage im Gebäude (Geschosse) und der Baujahre haben ebenfalls keinen nachweisbaren Einfluss auf die Kaufpreise
- die Kaufpreise in Bezug auf die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte (2018-2024) kein klares Bild über die Preisentwicklung abbilden, der niedrigste und der höchste (relative) Kaufpreis wurden im Zeitraum 2020/2021 realisiert

Für die Ableitung des direkten Vergleichswerts werden daher alle 27 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Diese Kaufpreise werden aufgrund der unterschiedlichen Kaufzeitpunkte (Jahre) und der Wohnungsgröße/n mit Hilfe der Anpassungsfaktoren die im Immobilienmarktbericht 2024 für Hamburg<sup>25</sup> angegeben sind, angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Kauf	Baujahr	Wohnfläche	Stadtteil	Kaufpreis EUR	KP-relativ EUR/m <sup>2</sup> Ohne Anpassung	KP-relativ EUR/m <sup>2</sup> Mit Anpassung
12.03.2018	2010	137	HafenCity	890.000	6.496	7.885 €
30.11.2018	2013	126	HafenCity	908.400	7.209	8.802 €
29.01.2019	2013	105	HafenCity	790.000	7.523	8.604 €
15.02.2019	2014	75	HafenCity	400.000	5.333	6.202 €
14.03.2019	2010	111	HafenCity	750.000	6.756	7.701 €
27.03.2019	2010	103	HafenCity	545.000	5.291	6.058 €
17.05.2019	2014	80	HafenCity	600.000	7.500	8.698 €
21.10.2019	2011	93	HafenCity	730.000	7.849	9.037 €
01.11.2019	2012	108	HafenCity	750.000	6.944	7.929 €
28.02.2020	2011	74	HafenCity	623.000	8.418	9.280 €
27.03.2020	2011	160	HafenCity	1.780.000	11.125	11.699 €

<sup>24</sup> Hier erfolgte seitens des Gutachterausschusses eine einheitliche Umrechnung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2022.

<sup>25</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 171/174



31.03.2020	2013	100	HafenCity	825.000	8.250	8.964 €
29.05.2020	2013	86	HafenCity	905.000	10.523	11.523 €
07.08.2020	2011	73	HafenCity	630.000	8.630	8.895 €
18.08.2020	2013	42	HafenCity	380.000	9.047	9.490 €
24.08.2020	2010	49	HafenCity	479.000	9.775	10.213 €
16.08.2021	2010	87	HafenCity	639.147	7.347	6.510 €
04.10.2021	2016	100	HafenCity	1.185.000	11.850	10.424 €
16.12.2021	2014	180	HafenCity	2.400.000	13.333	11.231 €
29.12.2021	2016	106	HafenCity	970.000	9.150	8.023 €
21.04.2022	2017	163	HafenCity	1.940.000	11.902	9.535 €
04.08.2022	2013	111	HafenCity	930.000	8.378	6.676 €
16.09.2022	2013	111	HafenCity	1.250.000	11.261	8.973 €
14.04.2023	2010	170	HafenCity	1.849.600	10.860	9.682 €
05.09.2023	2016	84	HafenCity	700.000	8.333	8.004 €
16.02.2024	2011	101	HafenCity	830.000	8.217	8.003 €
01.03.2024	2011	51	HafenCity	488.000	9.568	9.584 €
<b>Mittel</b>	<b>2012</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>	-	<b>932.117 EUR</b>	<b>8.774 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>8.801 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Median<sup>26</sup></b>	<b>2013</b>	<b>101 m<sup>2</sup></b>	-	<b>790.000 EUR</b>	<b>8.378 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>8.895 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der mittlere relative Wert (EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) der 27 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert - ohne Anpassung der Wohnfläche und der Kaufzeitpunkt - rund 8.774 EUR/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche und die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte des Bewertungsobjekts und der herangezogenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, rund 8.801 EUR/m<sup>2</sup>.

Der angepasste Medianwert beträgt rund 8.895 EUR/m<sup>2</sup>, bei einer Standardabweichung<sup>27</sup> von 1.464,04 EUR/m<sup>2</sup> (≙ 16,95 Prozent).

Somit ergibt sich folgender direkte Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert	8.895 EUR/m <sup>2</sup>
x Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
= vorläufiger Vergleichswert	480.330 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	0 EUR
= Vergleichswert (direkt gerundet)	480.330 EUR <b>480.000 EUR</b>

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten aus den Jahren 2018 - 2024 die an die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte und die unterschiedlichen Größen (Wohnfläche) angepasst wurden, beträgt rund 480.000 EUR und liegt rund 27.000 EUR (≙ 6 Prozent) über dem ermittelten Ertragswert (453.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem direkten Vergleichswert im vorliegenden Bewertungsfall nur um eine Plausibilitätskontrolle handelt, da für die abweichenden Objektmerkmale der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung gegenüber dem

<sup>26</sup> Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

<sup>27</sup> Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt.



Bewertungsobjekt, nur für zwei Einflussfaktoren (Wohnfläche + zeitliche Anpassung) jeweils Korrekturfaktoren überschlägig abgeleitet werden konnten.

Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem direkten Vergleichswert ist im vorliegenden Bewertungsfall, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale, nicht möglich.



## 5 Fragen des Gerichts

**a) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?**

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 26.03.2024 besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ein genereller Altlastenverdacht. Dementsprechend ist das Grundstück im Altlastenkataster der Stadt Hamburg eingetragen. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.1.2. Seite 10/11 des vorliegenden Gutachtens.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 04.03.2023 sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen.<sup>28</sup>

**b) Wer ist WEG-Verwalter**

Die Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) wird durch eine/n externe/n Verwalter/in / Verwaltung durchgeführt. Der Name und die Anschrift der/s WEG-Verwalterin/s/ Verwaltung werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

**c) Sind Mieter/Pächter vorhanden?**

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers während der Ortsbesichtigung, bestand am Wertermittlungsstichtag kein mietvertragliches Verhältnis (Mietvertrag) für das Bewertungsobjekt. Die Wohnung wurde durch den Eigentümer selbst genutzt.

**d) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

Am Wertermittlungsstichtag wurde im Bereich des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb geführt.

**e) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?**

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden.

**f) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht durchgeführt/vorgenommen.

**g) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?**

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt.

**h) Besteht eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?**

Gemäß den durchgeführten Recherchen konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht.

**i) Liegt ein Energieausweis vor?**

Für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekts wurde am 24.11.2015 ein Energieausweis (gemäß §§ 16 ff der Energieeinsparverordnung) erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Bedarfsausweis“. Der Energieendbedarf des Gebäudes beträgt dem rund 57,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) und entspricht einem Mehrfamilienwohnhaus im Neubauzustand. Als Energieträger ist ein Strom-Mix in Verbindung mit Nah-/Fernwärme ausgewiesen.

<sup>28</sup> Diese Anfrage wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.



## 6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

### Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung – das Ertragswertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, da dieses Verfahren die höchste Relevanz besitzt und die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts angemessen berücksichtigt werden konnten. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Rohertrag/ Netto-Kaltmiete, Bewirtschaftungskosten) und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (dieser enthält u. a. die Marktanpassung) abgeleitet/ermittelt und begründet.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte indirekte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte abgeleitet wurde) plausibilisiert den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswerte/Marktwerte (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts = 16/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (links) – Nr. 11 des Aufteilungsplans, gelegen in der Straße „Shanghaiallee“ 20 in 20457 Hamburg, zum Wertermittlungstichtag 30. April 2024, mit

**rund 453.000 EUR**

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>lfd.-Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 3 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 4 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 5 - Rückübertragungsvormerkung</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 6 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 7 - Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>



Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 24. Mai 2024



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten  
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr. DIA-IB-109  
Recognised European-Valuer - REV - TEGoVA