

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des aufgeteilten Gewerbeobjekts mit 1 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten / SE 1-6
Sillemstraße 84a in 20257 Hamburg-Eimsbüttel
Unterstellt mietfrei und zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026

1.675.000,- EURO

71 K 13/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / III mit 40 Seiten zuzüglich 23 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes Gewerbeobjekt mit 1 Wohnung sowie 5 Gewerbeeinheiten belegen in der „Sillemstraße 84a in 20357 Hamburg-Eimsbüttel“. Bautypologisch handelt es sich um ein nicht unterkellertes, ehemaliges Werkstattgebäude des Ursprungsbaugeschosses um 1907 mit 4 Vollgeschossen und Staffelgeschoss von 2019f; die Eigentümergemeinschaft besteht aus 6 Nutzungseinheiten. **Auftragsgemäß ist der Verkehrswert aller Teileigentumsrechte zusammen als Gebäude nebst Grundstück zu schätzen.**

Die im Objekt befindlichen Einheiten sind eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Eimsbüttel, Blätter 22703 bis 22708 und bestehen aus dem 27/100, 16/100, 15/100, 7/100, 21/100 sowie dem 14/100 Miteigentumsanteil am 300qm großen Flurstück 5280 der Gemarkung Eimsbüttel, verbunden mit dem Sondereigentum an den jeweils nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen „Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5“ sowie an der Wohnung „Nr. 6“. In Abteilung II existieren jeweils eine Baubeschränkung und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war teilweise möglich. Die besichtigten Einheiten verfügen über eine mittlere Ausstattung und befinden sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungszustand. Das SE-Nr. 1 ist im Rohbauzustand. Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung von 2019f. Die angesetzte Gesamtmietfläche beträgt rd. 603qm inkl. anteiliger Balkone.

Die Einheiten sind zum Wertermittlungsstichtag tw. genutzt/vermietet (SE 1, 2, 3, 4) sowie leerstehend (SE 1, 5); das SE 6 wird laut Zwangsverwalter unberechtigt bewohnt. Die Gesamtanlage befindet sich einem teilmodernisierten Zustand mit Instandsetzungs-/Fertigstellungsbedarf; es bestehen tw. Nutzungsvorbehalte und eine behördliche Anordnung zur Gefahrenabwehr. Das Grundstück liegt im Bereich einer Sozialen sowie einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung und i.W. in mittlerer Gewerbe-/Wohnlage.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.675.000,- € * (inkl. Risikoabschlag, unterstellt mietfrei)

Kennzahlen*:	2.776,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Mietfläche)
	27,8%	Bodenwertanteil, relativ
	465.996,- €	Bodenwertanteil, absolut
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	23.02.2026	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	8
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	11
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	16
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	17
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	21
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Bodenwertermittlung	24
4.2	Ertragswertermittlung	26
4.3	Vergleichswertermittlung	30
5.	Verkehrswert	
5.1	Zusammenfassung	33
5.2	Plausibilitätsprüfung	34
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	36
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis	39
7.	Verzeichnis der Anlagen	40



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 28.11.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 71 K 13/25 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln. **„Zur Vorbereitung eines Gesamtausgebots ist der Verkehrswert aller Teileigentumsrechte zusammen als Gebäude sowie dem Grundstück zu schätzen“.** Die Bezugnahme auf meine Einzelgutachten aus den Verfahren 71 K 13/25; 14/25; 15/25; 16/25; 17/25 und 18/25 ist dabei zulässig.

Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22703 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	27 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 1 (...).			

Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22704 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	16 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 2 (...).			



Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22705 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	15 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 3 (...).			

Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22706 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	7 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 4 (...).			

Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22707 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	21 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 5 (...).			



Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22708 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	14 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 6 (...).			

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 23.02.2026. Anwesend zum Termin waren zeitweilig der Zwangsverwalter sowie der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümerin Abt. I / Nr. 4. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück war in den Sondereigentumen Nr. 1, 4 und 5 möglich. Hinsichtlich der SE-Nr. 2 und 3 stütze ich mich auf Erkenntnisse aus einer Ortsbesichtigung am 23.09.2025 bzw. auf ein Exposé mit Innenfotos, das von der Mieterin im Internet veröffentlicht wird. Das SE-Nr. 6 war jeweils nicht einsehbar.

Der Unterzeichner hat erforderliche Informationen zum Grundstücks- und Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt beschafft.

Zudem liegen einige Unterlagen vom Zwangsverwalter und vom Auftraggeber vor (Gerichtsakte zum 19.11.2025). Die weiteren Beteiligten haben keine angefragten Angaben/Informationen zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen zur Verfügung gestellt. Einer Veröffentlichung von Innenfotos der Einheiten wurde von Eigentümerin bzw. Mietern nicht zugestimmt.

Analog zum Gerichtsbeschluss erfolgt in diesem Gutachten teilweise eine Bezugnahme auf die Einzelgutachten aus den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25. Dies betrifft u.a. Beschreibungen von Grundstücksmerkmalen, Nutzungsverhältnissen, Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen sowie die Darstellung von wertermittlungstheoretischen Grundsätzen. Die Gutachten ergänzen hier u.U. verkürzt wiedergegebene Sachverhalte inhaltlich; ihre Lektüre ist unbedingt erforderlich.

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen den Besichtigungsterminen liegen Änderungen wert-relevanter Verhältnisse vor; insbesondere Zustandsinformationen werden in diesem Gutachten (tw. korrigierend bzw. ergänzend gegenüber den o.g. Einzelgutachten) berücksichtigt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

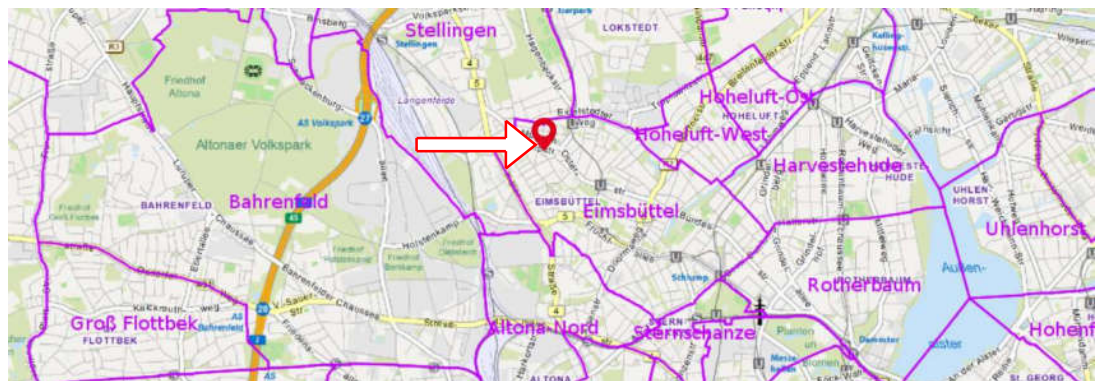


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Eimsbüttel, einem Siedlungsraum ca. 4,6km nordwestlich des Stadtzentrums sowie am nordwestlichen Rand der sog. „Inneren Stadt“.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von hoher Baudichte durch tw. historische Mehrfamilien-/Etagenhäuser und einfachere Geschoss-/Zeilenwohnbauten der Wiederaufbauzeit sowie durch die Nähe zu diversen Grünanlagen bzw. zum Isebekkanal.

Eimsbüttel hat ca. 57.820 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil [L9]. Im Unterzentrum „Osterstraße“ oder EKZ „Karl-Schneider-Passage“ (ca. 0,9km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten, Kindergärten und Grün-/Flächen zur Naherholung existieren im näheren Umfeld.

Verkehrslage Die Ca.-Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt 9,2km, zur Autobahn 2,3km (A7: Stellingen), zur Bahnhaltestelle 0,8km (U2: Osterstraße) und zum Linienbus 0,2km (Linie 4: Sartoriusstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über die Bundesstraße 5 / Kieler Straße (0,6km); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Teil von Eimsbüttel bzw. im Siedlungsraum zwischen der Stadtteilgrenze zu Stellingen (270m nach Norden), dem Stadtteilzentrum (700m nach Süd-osten) sowie der Hauptverkehrsstraße „B5/Kieler Straße“ (430m nach Südwesten).



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

Nachbarumfeld Die „Sillemstraße“ zweigt im Nordwesten vom „Langenfelder Damm“ ab und ist am Objektstandort mäßig frequentiert. Das Grundstück liegt in einem Blockinnenhof. Der Nahbereich wird geprägt durch tw. historische, 5-stöckige Wohnhäuser bzw. eine geschlossene Bebauung auf kleineren Grundstücken. Ca. 20m nach Südosten angrenzend befindet sich ein Spielplatzgelände; im weiteren Umkreis auch Gewerbenutzungen. Öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige vorhanden.

Lageeinordnung Hamburg weist positive soziodemografische/-ökonomische Merkmale auf. Die Lage ist im Bewertungsfall i.S.d. Drittverwendung i.W. für Gewerbe- sowie Wohnzwecke zu qualifizieren und bezogen auf den Stadtteil unterdurchschnittlich. Bevorzugt sind Bereiche entlang der „Osterstraße“ bzw. „nördlich Isebekkanal/Bismarckstraße“.

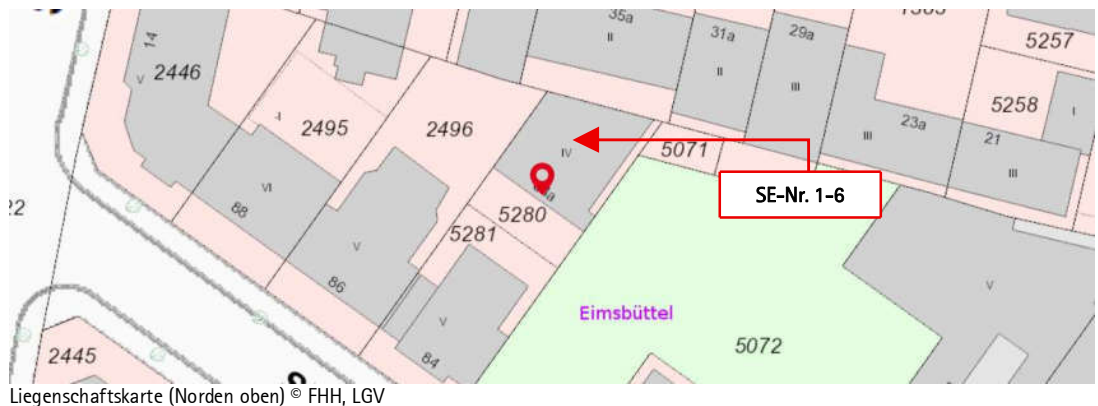
Das Grundstück liegt in Randlage zum Stadtteilzentrum bzw. nicht in einer Hauptlauf-/Ladenzone. Für Büro-/Praxis- und frequenzorientierte Gewerbebezwecke besteht keine Adresslage sowie eine schwache Zentralität ohne diversifizierten, synergiewirksamen Geschäftsbesatz durch z.B. Niveau-/Magnetnutzungen. Ein attraktiver, höher verdichteter bzw. von Wohnbauten geprägter Quartierscharakter mit üblicher Durchgrünung und die Distanzen zu Infrastruktureinrichtungen sind neutral bis positiv. Nachteiliger sind eine mäßige stadträumliche Werbewirkung und eine tw. mäßige Verkehrsanbindung / Stellplatzsituation.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S.d. Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage im mittleren Bereich aus (Adresswert: 491,70; gute Lage ab 539,61; Median normale Lage: 483,74 / gute Lage: 575,16). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Bürohäuser eine Lage unterhalb des Hamburger Mittels. Insgesamt liegt m.A.n. eine mittlere Gewerbe-/Nebenkernlage bzw. eine knapp gute, noch zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 5280 / Gemarkung Eimsbüttel wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 300qm geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Eimsbüttel“.



Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen i.W. regelmäßigen, tw. abgeschrägten Zuschnitt mit ebener Topographie. Eine Straßenfront zur „Sillemstraße“ existiert nicht; die mittlere Breite beträgt rd. 15m; die Tiefe in Südwest-Nordost-Richtung rd. 21m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Gewerbeobjekt. Das Gebäude befindet sich ca. 34m ab Fahrbahn im nördlichen/straßenabgewandten Grundstücksbereich und ist 3-seitig grenzstehend, aber nicht angebaut. Der Hauszugang und die Grundstückszufahrt erfolgen von Süden über das Flurstück 5281 bzw. eine Hausdurchfahrt (s.u.).

Erschließungszustand

Gemäß der Anliegerbescheinigung / Schreiben der Bezirksverwaltung vom 30.07.2025 liegt das Flurstück 5280 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Sillemstraße“; diese ist im betreffenden Abschnitt endgültig hergestellt sowie mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt. Sielbau- oder Erschließungsbeiträge sind nicht fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen / Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen. Mit Ausnahme eines, laut Liegenschaftskatasterauszug vom 21.05.2025 existierenden, Bombenblindgängerverdachts wurden keine Besonderheiten bekannt.



Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 27.05.2021 nebst Änderungen vom 31.03.2023/31.07.2023 notariell beurkundet und lag zur Einsicht am 12.08.2025 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 01.12.2020/15.03.2023/21.06.2023 bescheinigt; sie gilt letztlich für 1 Wohnung und 5 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Baukörper bzw. das Gebäude „Sillestraße 84a“.

Die hier betreffenden Sondereigentume umfassen die im Aufteilungsplan (AP) mit „1“ bis „6“ bezeichneten Räume; laut AP gehören hofseitige Balkonflächen im 1.-3. OG zu den jeweiligen Einheiten. An den Dachflächen im Staffelgeschoss wurde kein Sondereigentum zugunsten der Wohneinheit „Nr. 6“ begründet. Relevante Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich der Sondereigentume „Nr. 1-6“ sind mir nicht bekannt.

Das Grundstück, für Bestand und Nutzung erforderliche Anlagen sowie Allgemeinbereiche wie Abstell-/Haustechnikräume im EG stehen im Gemeinschaftseigentum; Sondernutzungsrechte an Grundstücks-/Gebäudeflächen wurden nicht zugeordnet.

Bezüglich der Gemeinschaftsordnung, Lastentragung und Instandhaltung/Instandsetzung von Sondereigentumsbereichen verweise ich auf die TE nebst Wohnungseigentumsgesetz. Es ist keine WEG-Verwaltung bestellt; diesbezügliche Unterlagen liegen mir nicht vor.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplans Hamburg (FNP), der i.V.m. dem Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAP) strukturelle Entwicklungsziele vorbereitend und milieubezogen darstellt. Verbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und zu Grundstücksnutzungen erfolgen in Bebauungsplänen. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

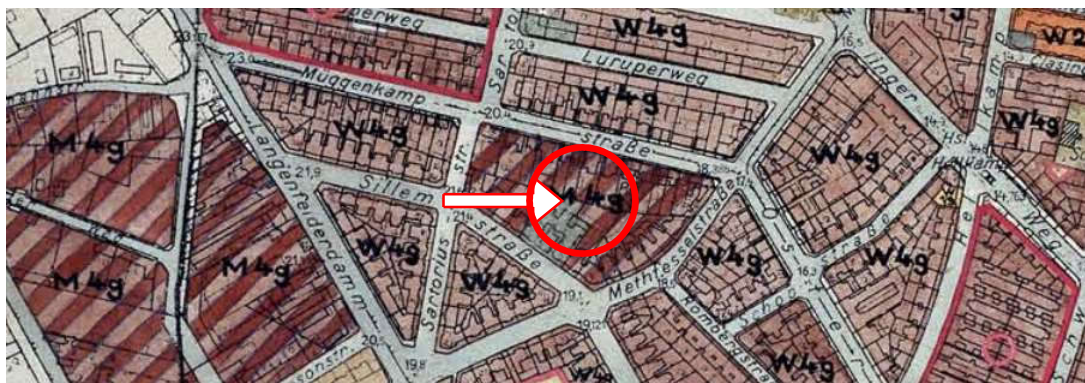
Bauleitplanung	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Hamburg
• Darstellung FNP • Darstellung LAP	Wohnbaufläche (I.d.F. der Neubekanntmachung vom Oktober 1997) Nutzung „Verdichteter Stadtraum“ Nutzung „Freiraumversorgung“
Bauleitplanung	Baustufenplan „Eimsbüttel-Hoheluft-West“
• Ausweisung • Feststellung • Planrecht i.V.m.	M – IV – g 14.01.1955 Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938



Anmerkung Für das Flurstück 5280 gilt eine Festsetzung als „Mischgebiet“ und zur Bebauung mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Laut Legende zum BS-Plan bestehen weder Baugrenzen noch wertrelevante Ausführungs-/Gestaltungsvorschriften.

Nach §10 BPVO dient das Grundstück vorwiegend Wohnzwecken; gewerbliche Betriebe, Läden, Lagerräume und dergleichen können nach §10 (4) zulässig sein. Laut Bauprüfdienst 7/2016 entsprechen „Mischgebiete nach BPVO“ einem modifizierten Wohngebiet und sind nicht in jeder Hinsicht mit dem Charakter des Mischgebiets „MI“ i.S.d. §6 BauNVO vergleichbar.

Nach §11 BPVO / Baustufentafel ist eine bebaubare Fläche von 5/10 vorgesehen (zu etwaigen Nutzungspotentialen des Grundstücks: > Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Verbindlicher Bauleit-/Bebauungsplan; Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Das Hamburger Stadtgebiet gilt als „angespannter Wohnungsmarkt“ nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen gemäß §250 BauGB. Veränderungssperren (§14 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren oder städtebauliche Gebote nach §175f BauGB sind mir nicht bekannt.

Erhaltungsverordnungen Das Bewertungsgrundstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich eines Milieugebiets oder einer Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO, jedoch im Gebiet einer Sozialen sowie Städtebaulichen Erhaltungssatzung nach §172 BauGB. **Diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 Bezug genommen.**

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 18.11.2025 als Baudenkmal bzw. Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Hinweise auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen liegen mir nicht vor.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 13.08.2025 in Rahmen der Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 letztmalig eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Sillemstraße 84/84a
• 08.1906 (23727)	Genehmigung: Neubau Werkstattgebäude mit 4 Geschossen und eines Wohnhauses (Vorderhaus Sillemstraße 84). Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Bauakte mit 1907 unterstellt.
• 03.1938 (23727)	Genehmigung: Einbau von 3 Garagen im EG
• 09.1951 (00429/51)	Ablehnung: Einbau einer Wohnung in das Fabrikgebäude (2. OG)
• 12.1957 (00738/57)	Genehmigung; nachträglich: Einrichtung Kaffeeversandgeschäft
• 08.2010 (01067/10)	Genehmigung: Errichtung von Balkonen (Rückseite des Vorderhauses)
• 06.2019 (02315/18)	Genehmigung: Dachaufstockung (SE6) mit Balkonanlage und Spindeltreppe. Es wurden Ausnahmen/Befreiungen erteilt für Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,06 auf 0,70, das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe um 3,60m bzw. 3,65m durch das Staffelgeschoss zu den Flurstücken 1368 / 2496 sowie für Öffnung der Brandwand zum Flurstück 5071 durch die Fenster im Bad und Schlafzimmer. Auflage zur Wahrung des Mischgebietscharakters ist, dass keine weitere Wohnnutzung (über das Staffelgeschoss hinaus), planungsrechtlich zulässig ist. Unterstellte Fertigstellung: 2019.
• 07.2021 (01772/21)	Umnutzungsantrag; zurückgezogen: Laut Bauakte bestand im 2. OG seit 2009 ein Mietvertrag zu Wohnzwecken; laut Ergänzungsbescheid 41/2020 vom 28.09.2020 über Balkone und Umbauten im EG/1.OG wurden sämtliche Bestandsgeschosse als Gewerbeflächen dargestellt. Die Wohnung soll mit Nutzungsänderungsantrag legalisiert werden. Gemäß Stellungnahme der Fachämter wird der Umnutzung mit Verweis auf die Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung und (fehlerhafte) Antragsunterlagen zum Vorgang „2315/2018“ nicht zugestimmt.
• 07.2022 (01541/22)	Umnutzungsantrag; zurückgezogen: Änderung des 2.OG von Gewerbe in Wohnen (2 Wohnungen). Laut Bauakte wird dem Antrag mit Verweis auf den Vorgang „2315/2018“ (> Mischgebiet) nicht zugestimmt.

Anmerkung

Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen sowie baulicher Anlagen vorausgesetzt; die abschließende Beurteilung etwaig festgestellter Abweichungen/Besonderheiten obliegt Fachbehörden.



Eine Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde zum Zwangsversteigerungsverfahren bzw. zu Auflagen gegen Eigentümer und Beschränkungen gegen das Grundstück liegt mir nicht vor. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Laut Bauakte soll ein Ergänzungsbescheid Nr. 00041/2020 vom 28.09.2020 über Balkone und Umbauten im EG und 1.OG existieren, der in der Akte nicht auffindbar war. Laut telefonischer Auskunft der Bauprüfung liegt hierzu eine Baubeginnsanzeige vor.

- Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein digitaler Nutzungsänderungsantrag gestellt bzw. eine Genehmigung erteilt wurde. Vorgänge hierzu wurden mir nachträglich von der Bauprüfung zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung datiert vom 14.05.2025 und gilt für die „Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in 4 Ferienwohnungen“ (AZ: E-WBZ-444-2025). Der Antrag bezieht sich auf die Einheiten im EG+1.OG/SE-Nr. 1 sowie im 2. OG/SE-Nr. 3+4. Es wurde die Abweichung für den Verzicht, Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar herzustellen erteilt. Es liegen mir keine Anzeigen zu Baubeginn bzw. Innutzungnahme vor.

- Laut Bauakte/Schreiben der Bauprüfung vom 18.06.2024 zu AZ: 002315/2018 sowie vom 14.10.2025 zu AZ: 444-2025 wurden die Eigentümerin bzw. der Zwangsverwalter aufgefordert, „sofort“ diverse Mängel zu beseitigen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Diese betreffen unter anderem den Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage und Spindeltreppe, Fertigstellung der Spindeltreppe, Anschluss des 3. OG an die Spindeltreppe (2. Rettungsweg), die Herstellung einer ordnungsgemäßen Umwehrung der Geschosstreppe, Herstellung der Türen im Treppenraum in T30, Herstellung der Treppe/Setzstufen 3.OG zum Staffelgeschoss aus nicht brennbaren Stoffen sowie die Anzeige der Innutzungnahme (> s. Anlage 6.1).

Für o.g. Bauteile/-abschnitte bestehen Nutzungsvorbehalte mit Auswirkungen auf die Gesamtanlage. Im Gutachten wird ein Wertabschlag für die vollständige Beseitigung und nachträgliche Heilung der Mängel unterstellt. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 3.2 verwiesen.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 5280 existieren laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung/ Schreiben vom 21.05.2025 keine belastenden Baulasten. Hinweise auf begünstigende Baulasten oder Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) ergab die Bauakteneinsicht nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass mir von der Bauprüfungsabteilung ein Anhörungsschreiben vom 28.02.2023 zu einem Grenzübergang des Flurstücks 2496 / Sillemstraße 86 durch die Regenrinne und einen Traufkasten am westlichen Anbau übersandt wurde, das nicht in der Bauakte enthalten war. Sollte keine bauliche Änderung erfolgen, kann die Eintragung einer Baulast sowie ggfs. Entschädigungszahlung an belastete Grundstückseigentümer erforderlich werden.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Die Darstellung der Miet-/Nutzungsverhältnisse erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 Bezug genommen.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag laut Auskunft des Zwangsverwalters teilweise vermietet (SE 1, 2, 3, 4), leerstehend (SE 1, 5) bzw. unberechtigt genutzt (SE 6). Ein Mietvertrag liegt mir zum SE-Nr. 1/3/4 vor; angefragte Angaben z.B. zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietbeginn, Wertsicherungsklauseln und Umsatzsteueroptierung wurden mir nicht übermittelt.

SE-Nr. 1, 3, 4 Der Mietvertrag datiert vom 01.10.2023, läuft 20 Jahre und umfasst die Flächen im EG/1.OG bzw. 2. OG; insgesamt beziffert mit ca. 308qm (hiervon abweichend wird im Gutachten nutzwertabhängig rd. 290,8qm angesetzt). Es wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart (> Seite 37). Mietzweck ist die Nutzung als Boardinghouse/Beherbergungsbetrieb. Die Nettokaltmiete/Monat beträgt laut Vertrag zu Mietbeginn 20,12 €/qm bzw. gesamt 6.179,- €; ein Verteilungsschlüssel für die Teileigentume ist nicht benannt. Laut Zwangsverwalter zahlt eine Betreibergesellschaft aktuell bzw. vermutlich unter Würdigung des Rohbauzustands des SE-Nr. 1 eine Nettokaltmiete/Monat von 4.197,44 € (> 71 K 13/25; 15/25; 16/25).

SE-Nr. 2 Die Fläche ist von einer GmbH zu Büro Zwecken genutzt. Laut Zwangsverwalter existiert ein unwirksamer Mietvertrag mit einer dritten Partei. Auskunftsgemäß zahlt der Nutzer 2.500,- €/Monat (bruttowarm); die Nettokaltmiete beträgt abzüglich unterstellter Betriebskosten- bzw. Umsatzsteueranteile rd. 1.616,- €/Monat (> 71 K 14/25).

SE-Nr. 5 Die Fläche ist weder genutzt noch vermietet (> 71 K 17/25).

SE-Nr. 6 (Wohnung) Laut Zwangsverwalter wird die Fläche durch eine Person unberechtigt genutzt; Zahlungen werden nicht geleistet (> 71 K 18/25). Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollte ein Mietverhältnis bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

Art/Lage	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
SE 1, 3, 4 (laut Zwangsverwalter)	-	-	308,00	13,63	0,0	0,00	4.197,4
SE 2 (laut Nutzer)	-	-	97,00	16,66	0,0	0,00	1.616,0
SE 5	-	-	128,90	0,00	0,0	0,00	0,0
SE 6 (laut Zwangsverwalter)	-	-	87,20	0,00	0,0	0,00	0,0
			621,1	9,36	0,0	0,00	5.813,4
Abstell-/NebenR	-	-	60,60	0,00	0,0	0,00	0,0
PKW-Stellplatz			0 Stk.	0,00			0,00
Summe, rd.							5.813,4

Mietertrag €/Jahr, nettokalt, gerundet

69.761,- €



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes, nicht unterkellertes Gebäude des Ursprungsbaujahres 1907 mit 4 Vollgeschossen, Staffelgeschoss von 2019f, 1-geschossigem Anbau sowie insgesamt 1 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Hauseingang.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt bzw. zu den Einheiten SE 1 / 2 / 4 / 5, zum Grundstück sowie zu Allgemeinbereichen des Gebäudes (Treppenhaus, Technik-/Abstellraum) war möglich. Grundstücks-/Fassadenteilflächen v.a. an den West-/ Nord-/ Ostseiten, Dach-/deckungen und durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig bzw. nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle und Innenausbau

■ Primärstruktur

Die Ausstattungs-/Baubeschreibung erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen.

Das Gebäude ist errichtet als Mauerwerkskonstruktion mit Holzbalkendecken und durch 2 Balkonanlagen, einen Anbau an der Westseite sowie ein Staffelgeschoss gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellfarbigem Anstrich ausgeführt.



Dach/-indeckung Flachdach in Holzkonstruktion mit Foliendeckung sowie Entwässerung in Zink. Staffelgeschoss und Dachraum vermutlich mit Wärmedämmung.

Fenster Haupträume mit 2-flügeligen Kunststoffrahmenfenstern, Oberlicht, Sprossen im Scheibenzwischenraum und 2-fach Isolierverglasung von 1991/2007.

Eingang/Treppen Haupteingang als Kunststoffrahmentür mit Isolierglasfüllung. Haupttreppe als Massivkonstruktion. Zum Staffelgeschoss als Stahl-Wangentreppe mit Holzstufen. Hausflur/Treppenraum mit Estrichbetonboden, Wandputz/Anstrich und Kunststofffenstern.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Soweit bekannt, verfügen die Sondereigentume Nr. 2, 3, 4 und 5 über vergleichbare Innenausbauten. Eingänge als Span-/Metalltürblätter. Zimmertüren als Röhrenspankonstruktionen. Haupträume mit Laminat-/Fertigparkettboden und Wandputz/Anstrich.

Küche Ausbau mit Laminat-/Fertigparkett-/Fliesenboden bzw. Putz/Anstrich/Vinylplatten als Wandbekleidung und üblicher Ausstattung.

Sanitärräume Ausbau als Duschbäder mit tw. marmorierten Keramikfliesen-/Plattenbelägen und Sanitärobjekten (> WC, Waschtisch mit Unterbauschrank, bodengleiche Dusche).

Heizung/Wasser Zentrale Wärme-/Warmwasserversorgung über Gasbrennwerttherme (ca. Bj. 2019f), ca. 200L-Speicher sowie Konvektorheizkörper. Entwässerung ins öffentliche Sie.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/Unterverteilung mit Automatenicherungen, Video/Gegensprech-/Klingelanlage sowie üblicher Schalter-/Steckdosenzahl.

Nebenflächen Balkone mit Kunststoffdielenboden.

Hausanschlussraum/Allgemein: Zugang vom Hof bzw. über eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt. Ausbau mit Estrichbetonboden und Wandputz/Anstrich.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, eine Mauereinfriedung (Ostseite), mit Beton-/Natursteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen, eine provisorische Eingangsstufe aus Europaletten und ein nicht fertig gestelltes Nebengebäude (Fahrradraum).



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Die Zustandsbeschreibung erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 Bezug genommen. Als nach §8.3 ImmoWertV wertbeeinflussende Zustandsmerkmale wurden bekannt:

- Fassade Sockelabdichtung/Dämmung mit Fertigstellungsbedarf
Fenster; aus wärmetechnischer Sicht bedingt zeitgemäß
- Eingang/Treppen Haustüren; schadhaft, nicht fertig gestellt
Treppenhaus; Abschlusstüren (tw.) unzulässig.
Geschosstreppe; Geländer und oberster Treppenlauf unzulässig
Spindeltreppe; fehlender Standsicherheitsnachweis (> Seite 15 / s.u.)
- Innenausbauten SE-Nr. 1 im Rohbauzustand; SE-Nr. 3 und 6 nicht einsehbar.
- Installationen SE-Nr. 1 ist fertig zu stellen; SE-Nr. 3 und 6 nicht einsehbar.
- Außenanlagen Fertigstellungsbedarf an Eingangspodest, Spindeltreppe, Balkonen (s.o.)
- Sonstiges Herstellung ordnungsgemäßer Zustände / > Seite 15: Der Zwangsverwalter hat eine Kostenschätzung nach DIN 276 vom 02.2026 übermittelt (wird zur Gerichtsakte gereicht). Die von der Bauprüfung angeordneten Maßnahmen werden von einem Architekten mit rd. 235.000,- €/brutto ohne Baunebenkosten angesetzt. Für die Spindeltreppe und Balkonanlage wird u.a. aufgrund von konstruktiven Defiziten und Gründungsmängeln eine Demontage und Neuerrichtung empfohlen; auf diese Bauteile bzw. Maßnahme entfallen rd. 170.000,- € inkl. Baustelleneinrichtung / Gerüst. Dieser Betrag wird angesetzt.

Gesamtbeurteilung

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur sowie die zugänglichen Allgemein-/Innenbereiche befinden sich in Bezug auf die Lage, Objektart und das Ursprungsbaujahr in einem tw. unterdurchschnittlichen bis recht guten Instandhaltungszustand.

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische



Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

- In den Bereichen des Gemeinschaftseigentums waren Bauschäden/-mängel, Fertigstellungsbedarf sowie nutzungstypische Alterungs-/Gebrauchsspuren erkennbar. Ein Instandsetzungsabschlag ist für die Fassade, Heizung, Geschoss-/Spindeltreppe, Haus-/Eingangstüren, Balkonvorbauten und Außenanlagen inkl. Dichtheitsprüfung begründet.
- Der energetische / technische / bauakustische Modernisierungsgrad entspricht – gemessen an lage-/objektüblichen Erneuerungsintervallen – tw. nicht heutigen Anforderungen. Zum Erhalt der Marktfähigkeit sind Maßnahmen absehbar; für Erneuerung der Fenster in den SE-Nr. 1-5 ist ein Abschlag in alters-/marktangepasster Höhe sachgerecht. Die erwartbare Überarbeitung von Treppenhausoberflächen wird im Ansatz der Restnutzungsdauer, Miethöhe und Bewirtschaftungskosten gewürdigt; sie sind noch wirtschaftlich verwendbar.
- Im Sondereigentum Nr. 1 besteht umfassender Fertigstellungsbedarf. Der Zutritt zu SE-Nr. 6 war nicht möglich. Über den Zustand bestehen Unsicherheiten; hierfür erfolgt ein Risikoabschlag vom Verkehrswert. Aufgrund der Besichtigungen der SE-Nr. 4+5 entfallen die in den Einzelgutachten zu den SE-Nr. 3-5 (> 71 K 15/25-17/25) angesetzten Risikoabschläge.
- Die Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte [L 2/5/6 bzw. ImmoWertV] – unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für disponible Maßnahmen – geschätzt:

Kostenansatz (bezogen auf qm-WNF)	NHK 2010 1.100 €/qmBGF	BGF>WF 0,78	BPI 1,87	Region 1,75	2.810,8 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor	
Haustüren / Modernisierung (M)	7.500 €	100%	1,20	1,00	14,9 €/qm
Fassade / Fertigstellung (FS)	5,5%	20%	1,30	1,00	40,2 €/qm
Heizung / Instandsetzung (IS)	2.000 €	100%	1,20	1,00	4,0 €/qm
Geschosstreppe+Türen+TrpHaus / (IS)	25.000 €	100%	1,20	1,00	49,7 €/qm
Spindeltreppe+Balkonanlage	170.000 €	100%	1,00	1,00	281,7 €/qm
Fenster (M, disponibel)	56.000 €	100%	1,20	0,69	76,8 €/qm
Fertigstellung, SE-Nr. 1 gesamt	65.000 €	100%	1,00	1,00	107,7 €/qm
Außenanlagen / (FS/IS)	20.000 €	100%	1,20	1,00	39,8 €/qm
Summe (bei Gesamt-MF)				603,4 qm =	614,9 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)				603,4 qm =	371.021 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,69
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,25	0,04

Wertminderung, gerundet (= 556,- €/qm bei 665qmMNF) -370.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit Maßketten/Raumstempeln sowie Flächenberechnungen zu einer älteren Planung. Nach Angabe der TE vom 31.07.2023 existieren insgesamt rd. 605qm Netto-Nutzfläche nach DIN 277 (inkl. Balkone). Die Eigentümerin hat keine prüfbar aufgestellten zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin teilweise möglich. Die vorliegenden Pläne/Flächenangaben werden als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird nutzwertabhängig zugrunde gelegt:

- Die Darstellung der Flächenansätze erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen.

- Die Balkone werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% als Nutzfläche angesetzt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)	190 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	794 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	2,65
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,63

• Gewerbliche Mietfläche (rd.)	77,4%	516,2 qm
• Wohn-/Mietfläche (rd.)	13,1%	87,2 qm
• Nutzfläche (AbstellR, rd.)	9,1%	60,6 qm
Summe	100,0%	664,0 qm

Nutz-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **603,4 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Die Strukturanalyse erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen. Typologisch handelt es sich um ein nicht unterkellertes, ehemaliges Werkstattgebäude des Ursprungsbaujahres 1907 mit 5 Geschossen. Es umfasst rd. 603qm Mietfläche sowie 1 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten (> Anlage 2).

Aufteilung Das Objekt wird von der Straße über eine Hausdurchfahrt bzw. über ein Treppenhaus ohne Aufzug erschlossen und erstreckt sich über 5 Nutzungsebenen. Die Grundrisse sind tw. offen und kompakt strukturiert; eine Einheit verfügt über eine geschossübergreifende, interne Verbindung. Die Nutzflächen liegen zwischen rd. 38-163qm.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in knapp mittlerer Gewerbe- bzw. knapp guter Wohnlage; die Gesamtanlage erfüllt keine repräsentativen Ansprüche. Das Grundstück ist unterdurchschnittlich groß und weist einen höheren Versiegelungsgrad auf.

Die Einheiten verfügen über eine mittlere / teilmodernisierte Ausstattung; SE-Nr. 1 ist fertig zu stellen. Die strukturelle Konzeption genügt mittleren Nutzungsanforderungen und ist marktgängig. Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn-, Büro- und gewerbliche Apartmentzwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist tw. etwas erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert/Verwertungspotential	knapp durchschnittlich
--	-------------------------------

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die Darstellung der Restnutzungsdauerableitung erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen.

In Bezug auf den Nutzwert, die Altbau-/Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen, die in der Vergangenheit erfolgten Baumaßnahmen (= 13 Modernisierungspunkte) sowie Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
--	-----------------



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). I.S.d. §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

Die Darstellung der Bodenwertermittlung erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 Bezug genommen.

Bodenrichtwertauskunft

• Art der Nutzung / Anbauart	Bürohäuser (BH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,20 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Sillemstraße 80 ca. / 015 21 522

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	1.321,10 €/qm
---	----------------------

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser (MFH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,20 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Sillemstraße 80 ca. / 012 21 522

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	3.305,75 €/qm
---	----------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Büro- bzw. die MFH-Nutzung bezogen auf die ermittelte WGFZ von 2,65 (= 794qm Geschossfläche inkl. SG : 300qm anrechenbares Grundstück) zunächst ein Ausgangswert von 1.540,00 €/qm (BH) bzw. von 3.841,23 €/qm (MFH). Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 300,00qm.

- Für die Lage im Hinterhof wird ein Abschlag von -10% vom o.g. Büro-Richtwert angesetzt; eine weitere Anpassung halte ich nicht für erforderlich.

- Gesondert zu würdigen sind die unterschiedlichen Nutzungsarten im Gebäude. Diese sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu gewichten. Bezogen auf die Flächenanteile (rd. 112qm Wohnen; rd. 682qm Gewerbe) resultiert folgender Schichtwert:

(1) GF Gewerbe	(682qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 2,27
(2) GF Wohnen	(112qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 0,37
Summe	(794qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 2,65

(1) WGFZ-Anteil Gewerbe	(2,27 : 2,65) x 1.540,00 €/qm x 0,90 =	1.017,00 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(0,37 : 2,65) x 3.841,23 €/qm x 1,00 =	+ 536,32 €/qm

Ansatz (Misch-Schichtwert)	=	1.553,32 €/qm
-----------------------------------	----------	----------------------



4.1.1 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.540,00 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	2,20
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	300,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.553,32
Ausgangswert (€/qm)		1.540,00
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	1.553,32
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.553,32
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.553,32

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	465.996,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		300,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.553,32
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **465.996,0 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **465.996 €**



4.2 Ertragswertermittlung

Die Darstellung der Ertragswertermittlung erfolgt hier verkürzt; diesbezüglich wird auf die Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 Bezug genommen.

Markttüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Im Bewertungsfall wird eine „Serviced-Apartment“-Nutzung (SE-Nr. 1, 3, 4), eine Büronutzung (SE-Nr. 2, 5) und eine Wohnnutzung (SE-Nr. 6) unterstellt. Hierzu werden Ergebnisse der Pachtwertermittlung, Auswertungen von Datendienstleistern/Immobilienportalen sowie Daten aus dem Hamburger Mietenspiegel und dem IVD-Wohn-/Gewerbepreisspiegel herangezogen.

Der Ansatz der Miete orientiert sich an der Beurteilung des Geschäftsverkehrs hinsichtlich der mietrechtlichen Vorgaben und Markttüblichkeit. Gegenüber o.g. Einzelgutachten resultiert aufgrund der zeitlichen Differenz und der ergänzenden Zustandsinformationen ein leicht erhöhter Mietansatz für das SE-Nr. 5 und 6. Angesetzt werden:

Lage / Anmerkung	WNF		NKM IST		Anteil	NKM marktüblich	
	qm	€/qm	€/Mo	Delta		€/qm	€/Mo
Serviced Apartment (SE 1, 3, 4)	290,6	14,44	4.197,4	-31,7%	57,7%	21,16	6.150
Büro (SE 2)	96,7	16,71	1.616,0	24,3%	12,2%	13,44	1.300
Büro (SE 5)	128,9	0,00	0,00	0,0%	16,2%	13,38	1.725
Wohnen (SE 6)	87,2	0,00	0,00	0,0%	13,8%	16,92	1.475
Summe, rd.	603,4	9,63	5.813,4	-45,4%	100,0%	17,65	10.650
Abstell-/Nutzfläche (inkl.)	60,60	0,00	0,0	0,0%	0,0%	0,00	0
Summe, rd.	664,0	8,76	5.813,4	-45,4%	100,0%	16,04	10.650

Mietansatz / Monat (nettokalt) 10.650,- € (= 17,65 €/qmMF)

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Analog zu den Ansätzen in o.g. Einzelgutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 werden der Gesamtbewertung nachfolgende Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt:

- **Verwaltungskosten.** In Anlehnung an die Liegenschaftszinssatzableitung werden 2.950,- € angesetzt (= 430,- € x 6 Einheiten + 370,- € für Sondereigentumsverwaltung).
- **Mietausfallwagnis.** Bezogen auf die Rohertragsanteile der Nutzeinheiten werden 4.758,- € angesetzt (= 110.100 € x 4,0% Gewerbe + 17.700 € x 2,0% Wohnen).
- **Instandhaltung.** Hier werden rd. 8.448,- € angesetzt (= 14,00 €/qm x 603,4qmMF).

Bewirtschaftungskosten 16.156,- € / 12,6 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Da vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vorliegen, sind in o.g. Einzelgutachten anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformeln zu Büro-/Geschäftshäusern und zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus [L4] sowie Zinssätze für Beherbergungsimmobilen nach Auswertungen der HypZert GmbH herangezogen worden. Die Nahrungs-Zinssätze wurden nutzungs-/objektspezifisch differenziert; es resultieren 2,25% (Wohnen), 4,75% (Serviced Apartments) und 5,25% (Büro).

Für die Gesamtbewertung ist das gegenüber den Einzelbewertungen abweichende Risikoprofil aufgrund der Vermietungssituation und der Nachfrage-/Objektstruktur zu würdigen. Dies erfolgt gewichtet nach flächenspezifischen Anteilen am Rohertrag (> hier: 57,7% Serviced Apartment / 28,4% Büro / 13,8% Wohnen); danach resultiert:

Apartment (Anteil am RoE)	(=	57,7 x	4,75% LSZ	=	2,74
Büro (Anteil am RoE)	(=	28,4 x	5,25%	=	1,49
Wohnen (Anteil am RoE)	(=	13,8 x	2,25%	=	0,31
LSZ Mischnutzung	=			=	4,54
Anpassung	=		Risiko-/Nachfragezuschlag	0,25	= 4,79

Insgesamt halte ich das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall für marktgerecht; es liegt im Bereich typischer Zinssätze für „Gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeanteil am Rohertrag von < 80% [Empfehlungen laut IVD und L1-3, 8: 3,50 – 7,00%]. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **4,75 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baulicher Zustand Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-370.000,- €).

Nutzungsvorbehalte Abweichend von den Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 erfolgt kein Abschlag zur Vorlage/Anfertigung eines Standsicherungsnachweises; entsprechend der Einschätzung von Fachplanern wird eine Kompletterneuerung kalkuliert (> Seite 19).

Erhaltungsrücklage Abweichend von den Gutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 - 18/25 erfolgt kein Abschlag für die fehlende Erhaltungsrücklage für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bzw. die Würdigung des Risikos von Sonderumlagen.



Soziale Erhaltungsverordnung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Ziel der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Quartier zu erhalten, Verdrängungseffekten entgegenzuwirken und Verluste von verbliebenem günstigem Wohnraum einzudämmen.

Zusätzlich ist das Vorkaufsrecht für die FH Hamburg (§24 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB) wirksam. Es kann ausgeübt werden, wenn im Rahmen eines Grunderwerbs nachteilige Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs begründet zu befürchten sind; die Ausübung kann durch eine öffentlich-rechtliche Abwendungsvereinbarung, in der regulierend auf die Mietpreis-/Vertragsgestaltung Einfluss genommen wird, verhindert werden. Hierdurch können Mindermieten resultieren.

Laut Praxisleitfaden der Stadtentwicklungsbehörde sind regelhaft keine Staffelmieten oder eine Vermietung über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Mietenspiegels zulässig bzw. nur, wenn nachgewiesen wird, dass das Vertragsverhältnis zu dem Mietpreis bereits länger als ein Jahr besteht und auf Mieterhöhungsverlangen verzichtet wird.

Zur Würdigung von Nutzungsvorbehalten/Mietbegrenzungen bezüglich der Wohnung (SE-Nr. 6) wird ein Abschlag von -20.000,- € angesetzt. Dieser liegt aufgrund der zeitlichen Differenz und neuerer höherer Mietdaten des Hamburger Mietenspiegels 2025 im „Feld 03“ bzw. „Feld 07“ niedriger als im Einzelgutachten von 09.2025 (> 71 K 18/25).

Der Abschlag resultiert aus dem Minderertrag über einen Kalkulationszeitraum von 10 Jahren bzw. der Mietdifferenz auf Basis der marktüblichen Miete (16,92 €/qm), Mietsteigerungen von unterstellt 3,0% (Marktmiete: jährlich / Mietenspiegel: 2 Jahre) und des Mietenspiegelmedianwerts von 15,85 €/qm (= (15,28 €/qm normale Lage; „03“ + 16,43 €/qm gute Lage; „07“) : 2). Zur Kapitalisierung wird der nutzungsspezifische Liegenschaftszinssatz angesetzt (2,25%; s.o.). Aufgrund der Unsicherheiten über künftige Mietsteigerungen, ist m.A.n. kein höherer Ansatz marktgerecht.

WHG 6	Mietfläche (qm/MWF)	NKM MSP-Mittel (€/qm / +15%)		NKM IST (I) (€/Monat - €/qm)		NKM MARKT (II) (€/Monat - €/qm)		DELTA ((I - II) x t) x MAF		Auf Stichtag abgezinste Mietdifferenz				Summe
										Barwertfaktor (BF)	Diskontierung (D)	Betrag		
SG	87,20	15,28	17,57	1382,56	15,86	16,92	1475,00	MAF	2,00%	(t) Zeitraum	auf Stichtag	Faktor (Delta x BF x D)		
		Mieterhöhung					Mietabweichung / t							
23.02.2026	31.12.2026	0,00%	0,00	1.382,56	15,86	16,92	1.475,00	-6,7%	-785,46 €	0,85	0,8327	0,00	1,0000	-654,0
01.01.2027	31.12.2027	3,00%	41,48	1.424,03	16,33	17,42	1.519,25	-6,7%	-1.119,76 €	1,00	0,9780	0,85	0,9813	-1.074,6
01.01.2028	31.12.2028	0,00%	0,00	1.424,03	16,33	17,95	1.564,83	-9,9%	-1.655,75 €	1,00	0,9780	1,85	0,9597	-1.554,0
01.01.2029	31.12.2029	3,00%	42,72	1.466,75	16,82	18,48	1.611,77	-9,9%	-1.705,42 €	1,00	0,9780	2,86	0,9383	-1.565,1
01.01.2030	31.12.2030	0,00%	0,00	1.466,75	16,82	19,04	1.660,13	-13,2%	-2.274,05 €	1,00	0,9780	3,85	0,9179	-2.041,4
01.01.2031	31.12.2031	3,00%	0,00	1.510,76	17,33	19,61	1.709,93	-13,2%	-2.342,27 €	1,00	0,9780	4,84	0,8979	-2.056,9
01.01.2032	31.12.2032	0,00%	0,00	1.510,76	17,33	20,20	1.761,23	-16,6%	-2.945,54 €	1,00	0,9780	5,86	0,8778	-2.528,6
01.01.2033	31.12.2033	3,00%	45,32	1.556,08	17,84	20,80	1.814,06	-16,6%	-3.033,90 €	1,00	0,9780	6,86	0,8584	-2.547,1
01.01.2034	31.12.2034	0,00%	0,00	1.556,08	17,84	21,43	1.868,49	-20,1%	-3.673,91 €	1,00	0,9780	7,86	0,8395	-3.016,6
01.01.2035	31.12.2035	3,00%	46,68	1.602,76	18,38	22,07	1.924,54	-20,1%	-3.784,12 €	1,00	0,9780	8,86	0,8211	-3.038,7
01.01.2036	24.02.2036	0,00%	0,00	1.602,76	18,38	22,73	1.982,28	-23,7%	-100,42 €	0,15	0,1481	9,86	0,8030	-11,9
														-20.088,8

Grundstücksmerkmale (Summe: -370.000,- € - 20.000,- €)

-390.000,- €



4.2.1 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **127.800 €**

	Qm- / Ertragsanteil		WMF/qm	€/qm	monatl.
Serv.Apm.	48,2%	57,7%	290,6 x	21,16 =	6.150,0
Büro	37,4%	28,4%	225,6 x	13,41 =	3.025,0
Wohnen	14,5%	13,8%	87,2 x	16,92 =	1.475,0
	100,0%	100,0%	603,4	17,65	10.650,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-12,6 %	=	-16.156
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,3 %	= 2.950
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	3,7 %	= 4.758
Instandhaltung (W+B+SA)	14,00 €/qm	6,6 %	= 8.448
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 111.644

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -22.135

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 4,75

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 465.996

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **89.510 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **1.589.960 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)			89.510
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40	x	17,763

IV. Ertragswert (vorläufig) = **2.055.956 €**

Gebäudeertragswert (€)		1.589.960
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	465.996
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-390.000 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-390.000

Ertragswert = **1.665.956 €**

Ertragswert, gerundet = **1.666.000 €**



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 314 Kauffällen von Büro- / Geschäftshäusern mit einem Wohnflächenanteil von <20% aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete und um Ausreißer bereinigte Vergleichsobjekte; Erbbau-rechte und ungewöhnliche Verhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Mietfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Qm-Faktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangs-/Basiswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4]. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch Grundstücksmerkmale festgestellt.

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Bürohäuser zum Stichtag 31.12.2022 bezogen auf eine WGFZ= 1,0 (> hier laut geoportal-hamburg.de: 1.000,- €/qm). Der Richtwertbereich stimmt recht gut mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein; eine Anpassung ist nicht erforderlich (die Hinterhof-/Werbelage wird gesondert gewürdigt; s.u.).

Alter / Baujahrklasse Für die Gesamtanlage wird als Ursprungsbaujahr 1907 unterstellt; die Aufstockung ist von 2019f. Damit resultiert ein Gebäudealter von rd. 119 Jahren. Der Faktor für die Baujahresklasse ist aus struktureller/typologischer Sicht mit 1,00 sachgerecht.

Gebäudeverhältnisse Gemäß der Formel sind Abschlagsfaktoren für 1-geschossige Läden und bei Läden, deren Anteil >50% der Gesamtnutzfläche beträgt, anzusetzen. Im Bewertungsfall existiert typologisch kein Laden, der einen Abschlag begründet.

Miethöhefaktor Der Anpassungsfaktor für Mietdifferenzen gegenüber der Stichprobe basiert auf der Formel „(Marktübliche bzw. Tatsächliche Miete / Referenzmiete)^{0,6986}“. Die sog. Referenzmiete wurde anhand einer Untersuchung von 29.808 Büromieten der Jahre 2009–2021 abgeleitet; sie beziehen sich auf eine Fläche von 300qm. Analog zur nachfolgenden Ableitung werden 11,76 €/qm als Referenzmiete bzw. 17,65 €/qm als marktübliche Miete (> Seite 26) bei rd. 603qm Mietfläche angesetzt. Es resultiert ein Faktor von 1,33.



Referenzmiete	Büro		
Basiswert	(Modellvorgabe; NKM; €/qm)		11,35
Lagefaktor	(= 1.000,- €/qm Norm-BH-BRW22 / 900) ^{0,3673}	x	1,0394
Mietflächenfaktor	(= 0,990 + (2,992 / 603qm Mietfläche))	x	0,9949
Mietenindex FHH	(= Stand 01.2025 = 1,360 : Basis 01.01.2023 = 1,357)	x	1,0022
Referenzmiete	(€/qm/Monat; bei 603qm Mietfläche)	=	11,76

Aktualisierung Zum Modellstichtag wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.2025). Dieser wurde als Durchschnitt aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt; Preisindexreihen auf kleinräumlicher Ebene zur Berücksichtigung der Marktentwicklung zum Bewertungsstichtag liegen nicht vor. Sie wird in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Nutzwert Die Regressionsformel stellt ein Vergleichsfaktorverfahren für „ganze“ Büro- / Geschäftshäuser dar, die i.W. den Kriterien der ausgewerteten Datenbasis entsprechen. Es handelt sich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur Näherung; bei individuellen, vom Durchschnitt abweichenden Lage-/Objektmerkmalen bedarf es einer differenzierten Beurteilung der Einflussfaktoren.

Vor allem unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Immissionen/Grundstücksmerkmale und Anlagen mit zahlreichen bzw. kleinen Einheiten sind weniger gefragt. Für einen guten Modernisierungsgrad, exponierte Werbelagen oder Sondernutzungsflächen können dagegen Nutzwertzuschläge begründet sein.

- Nutzwert / Modernisierungsgrad. Die Ermittlung des individuellen Modernisierungsumfangs orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen und ergab im Bewertungsfall gemäß Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV insgesamt 13 Punkte (> Abschnitt 3.5). Ich halte einen Zuschlag von +10% auf den Basiswert für marktgerecht.
- Nutzwert / Wohnungs- und Teileigentume. Abweichend von der Stichprobe handelt es sich um grundbuchrechtlich eigenständige Einheiten. Nicht aufgeteilte Gebäude weisen i.d.R. niedrigere Verkehrswerte auf als die Summe der Einzel-/Sondereigentume. Im Ertragswertverfahren wurden die strukturellen Verhältnisse im Liegenschaftszinssatz gewürdigt. Ich halte hier einen Zuschlag von +5,0% auf den Basiswert für marktgerecht.
- Nutzwert / Hinterhoflage. In Anlehnung an die Bodenwertermittlung erfolgt für die schlechtere Werbelage ein Abschlag in Höhe von -5,0%.
- Objektspezifische Grundstücksmerkmale. Analog zum Ertragswertverfahren (-390.000,- €).



4.3.3 Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
Quadratmeterpreis von "ganzen" Büro-/Geschäftshäusern. Datenbasis: 314 Verkäufe in 2009-2022

I. Basis-Gebäudedefaktor (GF / qm Miet-/Nutzfläche) = 3.288,44 €

Ausgangswert 3.893,00

(Bodenrichtwert 2022 = 1.000 / 1.100)^{0,5450} x 0,95
(Alter > 15 = 1,0, sonst: 1,7065 - 0,0471 x 119 Jahr/e x 1,00
(Baujahresklasse/-faktor = x 1,00
(wenn Ladenanteil an NF > 50% = 0 x 1,08 x 1,00
(Miethöhefaktor = 17,65 / 11,76)^{0,0980} x 1,33
(wenn 1-geschossiger Laden = 0 x 0,83 x 1,00
 Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2025 x 0,67

II. Gebäudedefaktor / qm MNF = 3.608,24 €

Basis-Gebäudedefaktor (€ / qm MNF) 3.288,44
 Modernisierungsfaktor x 1,100
 Nutzwert/Struktur (Sondereigentume) x 1,050
 Aussichts-/Geschoss-/Hinterhof-/Werbelage x 0,950

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 2.177.210 €

Spezifischer Gebäudedefaktor (€) 3.608,24
 Objektgröße / qm MNF x 603,40

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -390.000 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0
 Wertmindernd (€) -17,9% = -390.000

Vergleichswert = 1.787.210 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.787.000 €
--	---	-------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

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

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwerte und geeignete Eingangsdaten wie marküblich erzielbare Mieterträge sowie ein aus einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

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

In Bezug auf die Preisbildungsmechanismen liegen den o.g. Verfahren geeignete Daten zugrunde; dem Ertragswert wird hinsichtlich Objektart, Individualität, Größe und Drittverwendung ein vorrangiges Gewicht gegenüber dem Vergleichswert beigemessen; Rendite-/Vermietungsaspekte sind hier maßgeblich wertbestimmend. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse resultiert anhand der Formel $((VW \times 0,50 + EW \times 1,00) / 1,50)$ und zunächst vorläufig:

• Vergleichswert		1.787.000,- €
• Ertragswert		1.666.000,- €
• Bodenwert/-anteil	772,- €/qmMF	465.996,- €
Verkehrswert (vorläufig, gerundet)	2.817,- €/qmMF	1.700.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne „Abzug Bauzustand“)	3.464,- €/qmMF	2.090.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Kaufpreiskontrolle

Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert im aktuellen Immobilienmarktbericht erzielte Kaufpreise von „Büro-/Geschäftshäusern für 2024 in sonstiger Lage“ i.M. mit 2.992,- €/qm (Spanne aus 50 Verkäufen: 742,- bis 11.318,- €/qm; Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser: 3.180,- €/qm aus 31 Verkäufen; [L4]). Der Bewertungsfall liegt im unteren Spannenbereich einer mittleren Gewerbelage.

Die o.g. Kaufpreise sind v.a. bei über-/unterdurchschnittlichen Objektgrößen / Grundstücksmerkmalen eingeschränkt verwendbar bzw. anzupassen. Die Differenz der Kontrollrechnung zum vorläufigen Verkehrswert ohne „Abzug Bauzustand“ beträgt rd. -2,0%.

Qm-Vergleichspreis (Mittelwert „Büro Sonstige Lage + Mischobjekte“)	3.086,- €
Basiswert (3.086,- €/qm x 603qmMF; gerundet)	1.862.000,- €
Sonderwert (Modernisierungs-/TE-Zuschlag: +15% von Basis > Abschnitt 4.3.2; gerundet)	+279.000,- €
Sonderwert (Hinterhof-/Werbelageabschlag: -5% von Basis > Abschnitt 4.3.2; gerundet)	-93.000,- €
Kontrollwert (entspricht 3.394,- €/qmMF, gerundet)	2.048.000,- €

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Regressionsformel des Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert im Immobilienmarktbericht Rohertragsfaktoren von „Büro-/Geschäftshäusern in sonstiger Lage“ mit i.M. 17,7 (Spanne aus 40 Verkäufen: 6,8 bis 38,6; gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser: 18,4 aus 25 Verkäufen; [L4]). Die HypZert GmbH /Fachgruppe Beherbergung/Gastronomie nennt 14,0-20,0 für „Serviced Apartments“.

Nach einer Regressionsformel zu Büro- und Geschäftshäusern resultiert für den Bewertungsfall bzw. auf Basis von Lage-, Alters-, Baujahres- und Aktualisierungsfaktoren ein Rohertragsfaktor von 18,7. Die Differenzen der Vergleichszahlen zum vorläufigen Verkehrswert sind im Hinblick auf die Objektverhältnisse gering bzw. marktgerecht:

Art/Lage	MF qm	Anteil RoE	NKM €/Jahr	Anteil Ertragswert	Faktor €/qm	Faktor RoE
SE 1, 3, 4 (Serv. Apartm.)	290,6	57,7%	73.800	981.690	3.378	13,3
SE 2, 5 (Büro)	225,6	28,4%	36.300	482.864	2.140	13,3
SE 6 (Wohnen)	87,2	13,8%	17.700	235.446	2.700	13,3
Sonderwert (Investitionsrückstau, Mindermiete etc.)				-390.000	-647	
Gesamt	603	100%	127.800	1.700.000	2.819	13,3
(abzüglich Sonderwert)				2.090.000	3.466	16,4



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Die Zielrendite orientiert sich an der Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe und dem wirtschaftlichen Objektrisiko. Sie ist beim Betrag von 1.948.656,- € erreicht; d.h. die mit 6,00% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte „Bauzustand“ beträgt rd. -6,8.

Kalkulationsdaten / Zielrendite						=	6,00%			
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)						1.948.656 €				
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)						7,50%	146.149 €			
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)							2.094.805 €			
Einzelansätze	AfA		Steuern	VKW	RoE	BWK				
	0,0%		0,0%		127.800 €	12,6%				
Änderungsraten/Jahr				1,0%	2,0%	3,0%				
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				465.996 €		1.628.809 €				
Eigenkapital				30,00%		628.442 €				
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				5,50%		80.650 €				
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		29.327 €				
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				1.466.364 €		1.088.765 €				
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		109.977 €				
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	127.800	130.356	132.963	135.622	138.335	141.102	143.924	146.802	149.738	152.733
BWK	-16.141	-16.625	-17.124	-17.638	-18.167	-18.712	-19.273	-19.852	-20.447	-21.061
Reinertrag	111.659	113.731	115.839	117.985	120.168	122.390	124.650	126.950	129.291	131.672
- Zinsen	80.650	79.037	77.335	75.540	73.646	71.648	69.540	67.316	64.969	62.494
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	31.009	34.694	38.504	42.445	46.522	50.742	55.111	59.635	64.322	69.179
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	31.009	34.694	38.504	42.445	46.522	50.742	55.111	59.635	64.322	69.179
- Tilgung	29.327	30.940	32.642	34.437	36.331	38.330	40.438	42.662	45.008	47.484
Summe	1.682	3.753	5.862	8.007	10.191	12.412	14.673	16.973	19.314	21.695
Abzinsung	0,943	0,890	0,840	0,792	0,747	0,705	0,665	0,627	0,592	0,558
Barwert T0 (B)	1.586	3.340	4.922	6.342	7.615	8.750	9.758	10.649	11.432	12.114
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor						1.948.656	x	1,1046 =	2.152.529 €	
II-Exitkosten T10						2.152.529	x	3,50% =	-75.339 €	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-1.088.765 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0						988.425	x	0,558 =	551.932 €	
Investiertes Eigenkapital in T0										-628.442 €
Summe der Barwerte (B) in T0										76.510 €
Nettobarwert (NPV)										0 €



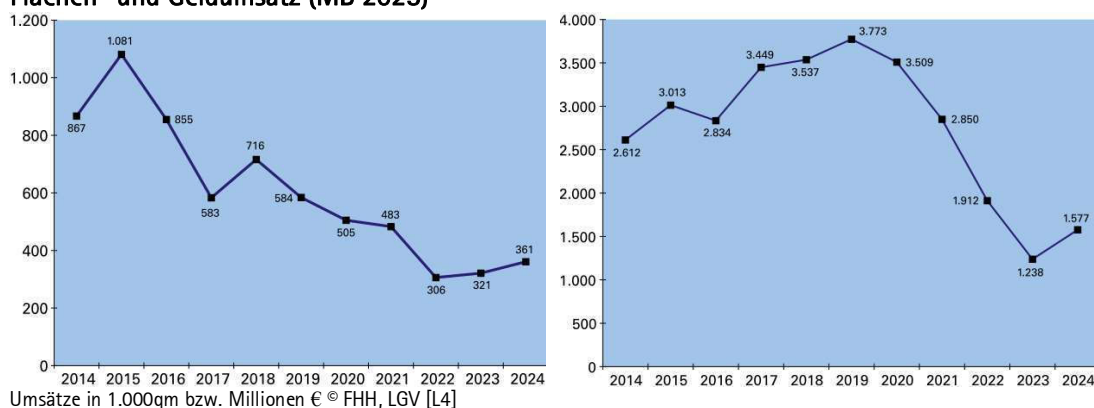
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der Gewerbegrundstücksmarkt war zuletzt geprägt von einem rückläufigen Preis-/Nachfrage-trend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten.

Flächen- und Geldumsatz (MB 2025)



Verwertung

Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Gewerbeobjekt mit einer Wohnung. Während der Wohnungsmarkt sektoral von steigenden Mieten und hohen Angebotspreisen geprägt wird, unterliegt das Segment der Beherbergungs- und Büroimmobilien einer mäßigen Marktaktivität bzw. im Fall der Hotellerie einer eingeschränkten Fungibilität.

Dies gilt auch für die Spezialform der Serviced / „short-stay“-Apartments; sie müssen bei kurzen Modernisierungsintervallen hohen Anforderungen genügen. Im Büromarkt existieren besonders in Randlagen hohe Leerstandsquoten; ein zuletzt erhöhter Flächenumsatz war v.a. durch Großabschlüsse technisch zeitgemäßer Gebäude bestimmt. Im Interessentenkreis für Flächen <250qmNF besteht eine hohe Sensibilität für Konjunkturzyklen; dieser ist aktuell ungünstig.

Das Bewertungsobjekt liegt in guter Wohn- und Beherbergungslage bzw. in knapp mittlerer Bürolage und verfügt über einen (knapp) durchschnittlichen Nutzwert. Für die Verwertbarkeit sind die Größe/Grundrissstruktur, der unterstellte Modernisierungsgrad und die Zentralität neutral bis positiv. Nachteilig sind o.g. Nutzungsvorbehalte, die Werbelage und ein mittelfristig geringes Ertragspotential. Dies begrenzt die Nachfrage.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Abweichung des vorläufigen Verkehrswerts gegenüber den Plausibilitätsprüfungen von i.M. -5,8% sowie die Aktualität der Eingangsdaten (Bodenrichtwert, Vergleichsfaktoren etc.) ist m.A.n. keine Anpassung sachgemäß; gerundet resultiert 1.700.000,- € (= 1.700.000,- € x 1,0).



5.3.2 Berücksichtigung von Miet-/Nutzungsverhältnissen

Gemäß Abschnitt 2.3.3 existiert ein Mietverhältnis; im Gutachten wurde zunächst Mietfreiheit unterstellt. Vermietete Objekte sind oft weniger gefragt als solche, bei denen eine unmittelbare Wahl der Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist meist umso höher, je geringer die Mietrendite bzw. je besser die Lage, je neuer die Bausubstanz, je länger die (bisherige/weitere) Mietdauer und je größer die Eigennutzungsabsicht zur Drittverwendung ist. Umgekehrt kann eine wirksam vereinbarte, überdurchschnittliche Miethöhe einen Zuschlag begründen.

Miethöhe Die vertragliche Nettokaltmiete für die Serviced Apartments beträgt 20,12 €/qm (bzw. 21,26 €/qm bei der nutzwertabhängigen Mietfläche von rd. 290,8qm) und liegt etwas oberhalb der marktüblichen Miete (21,16 €/qm). Laut Mietvertrag ist ab Beginn des 3. Jahres nach Beginn des Mietverhältnisses bzw. alle 2 Jahre eine Mieterhöhung von 3,5% bis zum Ablauf der Mietdauer von 20 Jahren vorgesehen. Ausgehend vom Datum des Mietvertrags ist die erste Mieterhöhung ab dem 01.10.2026 möglich.

Wertbeeinflussung Im Bewertungsfall bewirkt das Mietverhältnis einen werterhöhenden Einfluss, der im Geschäftsverkehr aufgrund des vorrangigen Vermietungsinteresses zu würdigen ist. Zur Bemessung wird auf die Differenz zwischen vertraglicher IST- und marktüblicher Miete abzüglich Mietausfallwagnis (> 2,00% für Risiko der vorzeitigen Vertragsauflösung) abgestellt. Nutzungsspezifische Besonderheiten (> Mieterverhalten/-konflikte, Ertragsflüsse) sind mir nicht bekannt; eine Beurteilung von Rechtsfragen ist hier nicht Auftragsgegenstand.

Da die Mietfläche / SE-Nr. 1 nicht fertig gestellt ist, wird ein Nutzungsbeginn zum 01.10.2026 und eine Mieterhöhung zum 01.10.2028 unterstellt. Hier wird ein Mehrertrag von 125.000,- € angesetzt; wegen der Unsicherheiten über den Aufschiebungszeitraum bis zur Innutzungnahme, künftige Mietentwicklungen und die faktische Mietdauer, ist kein höherer Ansatz marktgerecht.

SE 1, 3, 4	Mietfläche (qm/MWF)	NKM MSP-Mittel (€/qm / +15%)	NKM VERTRAG (I) (€/Monat - €/qm)	NKM MARKT (II) (€/Monat - €/qm)	DELTA ((I - II) x t) x MAF	Auf Stichtag abgezinste Miethöhen				Summe
EG/1.+2.06	290,60	0	0,00	6.179,00 21,26	21,16 6.150,00	MAF 2,00%	Barwertfaktor (BF) (t) Zeitraum	Diskontierung (D) auf Stichtag	Betrag (Delta x BF x D)	
	Mieterhöhung				Mietabweichung / t					
30.09.2026	30.09.2026	0,00%	0,00	6.179,00 21,26	21,16 6.150,00	0,5% 0,00 €	0,00	0,0000	0,00 1,0000	0,0
01.10.2026	30.09.2027	0,00%	0,00	6.179,00 21,26	21,16 6.150,00	0,5% 341,04 €	1,00	0,9547	0,00 1,0000	325,6
01.10.2027	30.09.2028	0,00%	0,00	6.179,00 21,26	21,16 6.150,00	0,5% 341,04 €	1,00	0,9547	1,00 0,9547	310,8
01.10.2028	30.09.2029	3,50%	216,27	6.395,27 22,01	21,16 6.150,00	3,8% 2.884,32 €	1,00	0,9547	2,01 0,9109	2.508,3
01.10.2029	30.09.2030	0,00%	0,00	6.395,27 22,01	21,16 6.150,00	3,8% 2.884,32 €	1,00	0,9547	3,01 0,8696	2.394,6
01.10.2030	30.09.2031	3,50%	0,00	6.619,10 22,78	21,16 6.150,00	7,1% 5.516,61 €	1,00	0,9547	4,01 0,8302	4.372,2
01.10.2031	30.09.2032	0,00%	0,00	6.619,10 22,78	21,16 6.150,00	7,1% 5.516,61 €	1,00	0,9547	5,01 0,7926	4.173,9
01.10.2032	30.09.2033	3,50%	231,67	6.850,77 23,57	21,16 6.150,00	10,2% 8.241,03 €	1,00	0,9547	6,01 0,7566	5.952,5
01.10.2033	30.09.2034	0,00%	0,00	6.850,77 23,57	21,16 6.150,00	10,2% 8.241,03 €	1,00	0,9547	7,01 0,7223	5.682,6
01.10.2034	30.09.2035	3,50%	239,78	7.090,54 24,40	21,16 6.150,00	13,3% 11.060,80 €	1,00	0,9547	8,01 0,6896	7.281,1
01.10.2035	30.09.2036	0,00%	0,00	7.090,54 24,40	21,16 6.150,00	13,3% 11.060,80 €	1,00	0,9547	9,01 0,6583	6.951,0
01.10.2036	30.09.2037	3,50%	0,00	7.338,71 25,25	21,16 6.150,00	16,2% 13.979,27 €	1,00	0,9547	10,01 0,6284	8.386,7
01.10.2037	30.09.2038	0,00%	0,00	7.338,71 25,25	21,16 6.150,00	16,2% 13.979,27 €	1,00	0,9547	11,01 0,5999	8.006,4
01.10.2038	30.09.2039	3,50%	256,85	7.595,57 26,14	21,16 6.150,00	19,0% 16.999,89 €	1,00	0,9547	12,01 0,5727	9.294,8
01.10.2039	30.09.2040	0,00%	0,00	7.595,57 26,14	21,16 6.150,00	19,0% 16.999,89 €	1,00	0,9547	13,01 0,5468	8.873,4
01.10.2040	30.09.2041	3,50%	265,84	7.861,41 27,05	21,16 6.150,00	21,8% 20.126,22 €	1,00	0,9547	14,01 0,5220	10.028,8
01.10.2041	30.09.2042	0,00%	0,00	7.861,41 27,05	21,16 6.150,00	21,8% 20.126,22 €	1,00	0,9547	15,01 0,4983	9.574,1
01.10.2042	30.09.2043	3,50%	275,15	8.136,56 28,00	21,16 6.150,00	24,4% 23.361,98 €	1,00	0,9547	16,01 0,4757	10.609,4
01.10.2043	30.09.2044	0,00%	0,00	8.136,56 28,00	21,16 6.150,00	24,4% 23.361,98 €	1,00	0,9547	17,01 0,4541	10.128,3
01.10.2044	30.09.2045	3,50%	284,78	8.421,34 28,98	21,16 6.150,00	27,0% 26.710,99 €	1,00	0,9547	18,02 0,4333	11.050,0
										125.904,3



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sowie auf seinen Marktbezug plausibilisiert. Insgesamt halte ich das Verfahrensergebnis (1.700.000,- €) für marktgerecht.

Der Rohertragsfaktor (16,4) entspricht einer Bruttorendite von 6,1% und liegt im objektüblichen Spannenbereich; dies gilt auch für die Abweichung des Gesamt-Verkehrswerts von der Summe der Einzelgutachten zu den Verfahren 71 K 13/25 – 18/25 (= 1.700.000,- € zu 1.870.000,- €).

Aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung ist der Zustand im SE-Nr. 6 unbekannt. Hierfür wird ein Abschlag von -25.000,- € angesetzt (= 287,- €/qm bei 87,2qmWF). Zur Würdigung des Mietverhältnisses wird der o.g. Zuschlag von rd. 125.000,- € angesetzt. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, o.g. Unsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert der im Grundbuch von Eimsbüttel / Blätter 22703 bis 22708 eingetragenen Wohnungs- und Teileigentume, belegen „Sillemstraße 84a in 20257 Hamburg-Eimsbüttel“ zum Wertermittlungstichtag 23.02.2026 gerundet auf:

1.675.000,- EURO (Verkehrswert inkl. Risikoabschlag; unterstellt mietfrei)

1.800.000,- EURO (Verkehrswert inkl. Risikoabschlag und Mietzuschlag)

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

Hamburg, den 16.03.2026



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der
Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel.
Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 11
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 16
Anlage 6.1	Unterlagen / Öffentliche Register	Seite 18

Gesamtseiten: 23

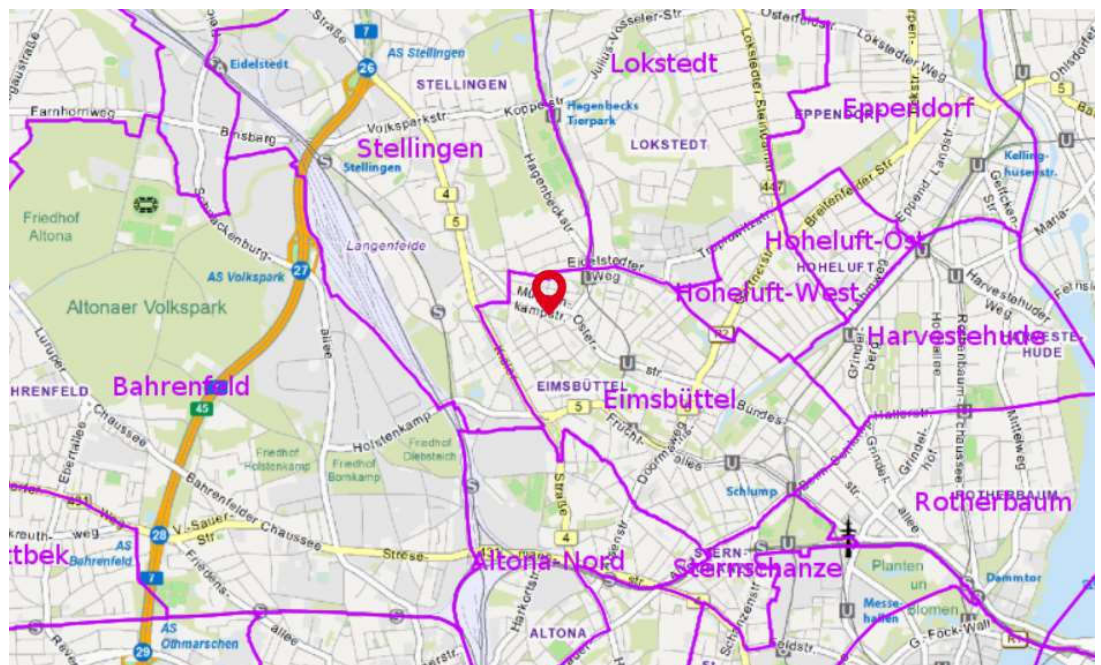
Anmerkung

Vorliegende Bau- und Lagepläne können von der örtlichen Situation abweichen; ggfs. sind sie hier nur schematisch korrigiert. Die Abbildung / Veröffentlichung von Fotos privater Innenräume sowie nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbaren Grundstücksbereichen erfolgt nur nach Zustimmung durch Eigentümer; ggfs. wurde diese nicht erteilt. Die Anlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder anderweitig verwendet werden.



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1



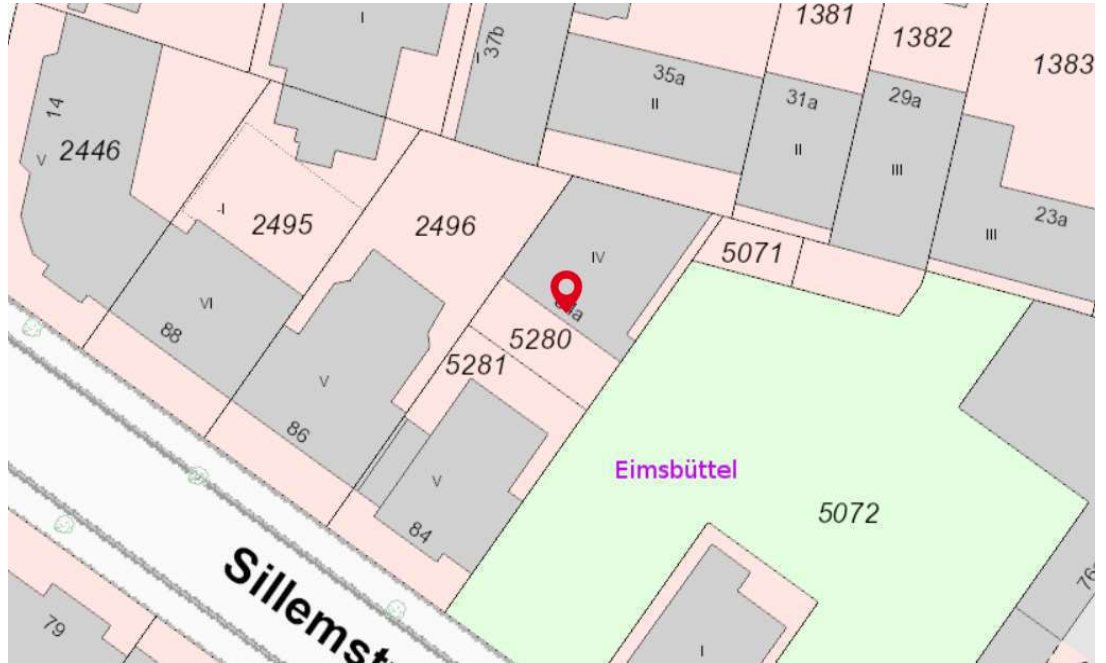
Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).



Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2



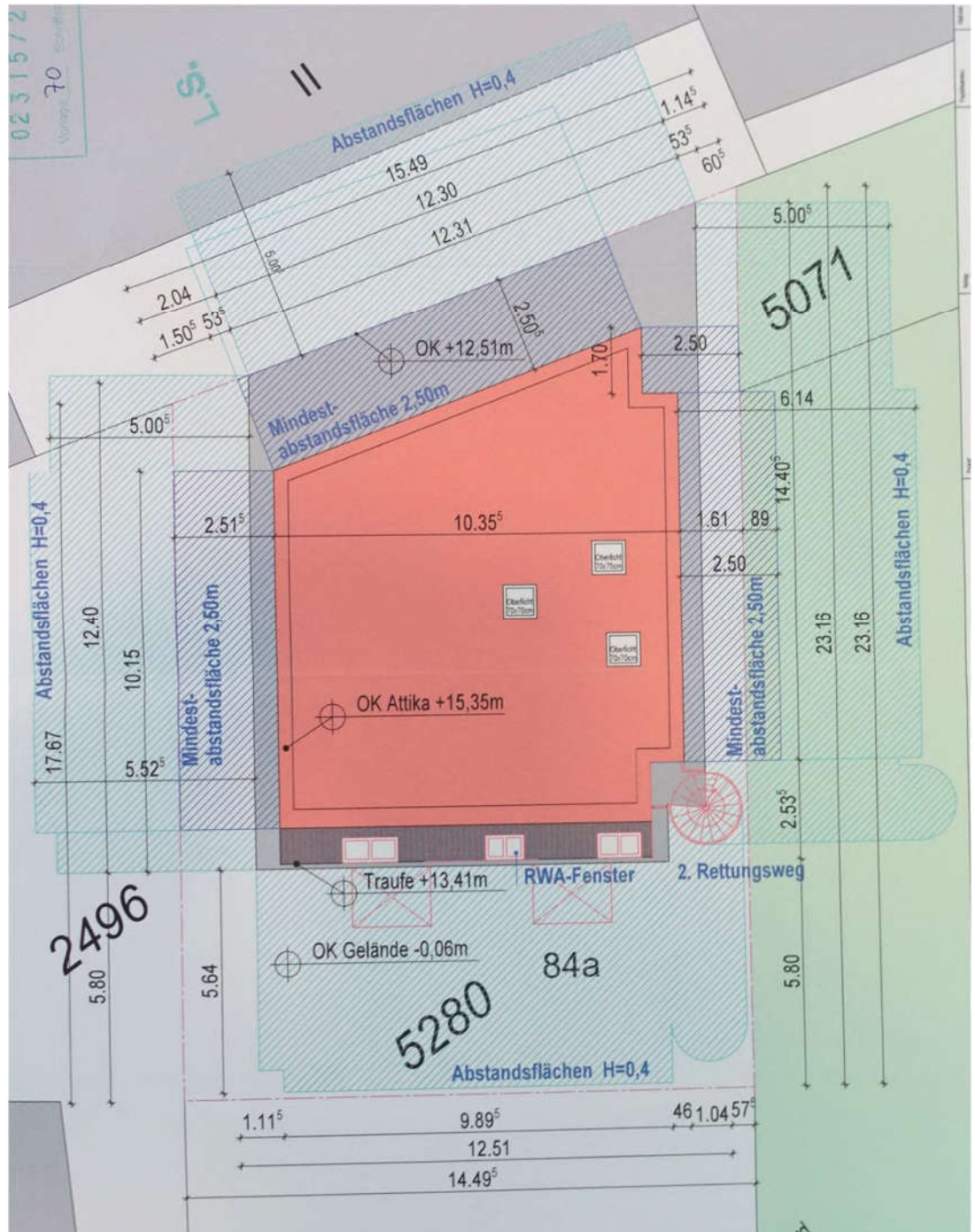
Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV; ALKIS-Layer: 70%); hier ohne Maßstab



Bau-/Aufteilungspläne

Anlage 2.1

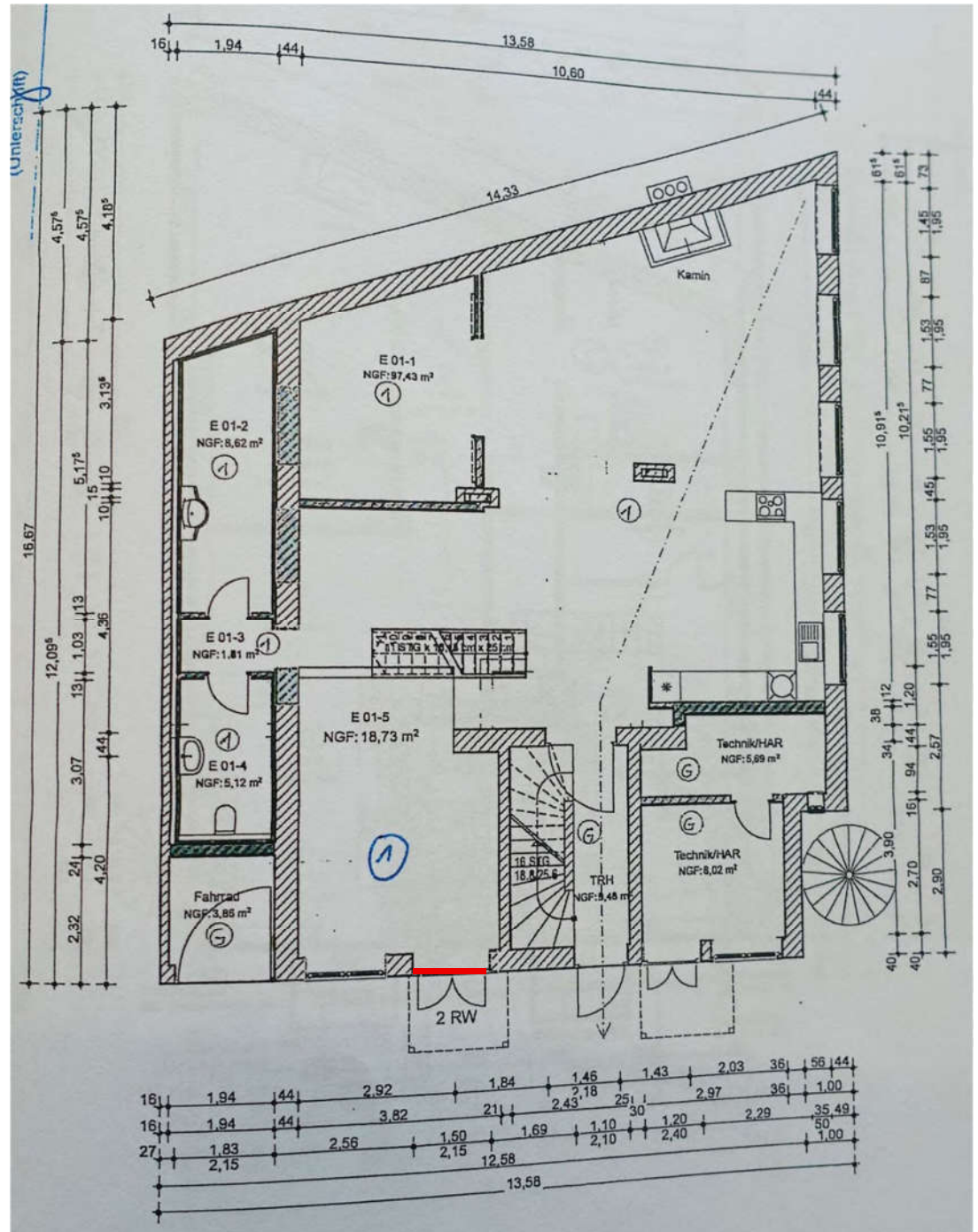


Lageplan zum Flurstück 5280

(Planstand 2018 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

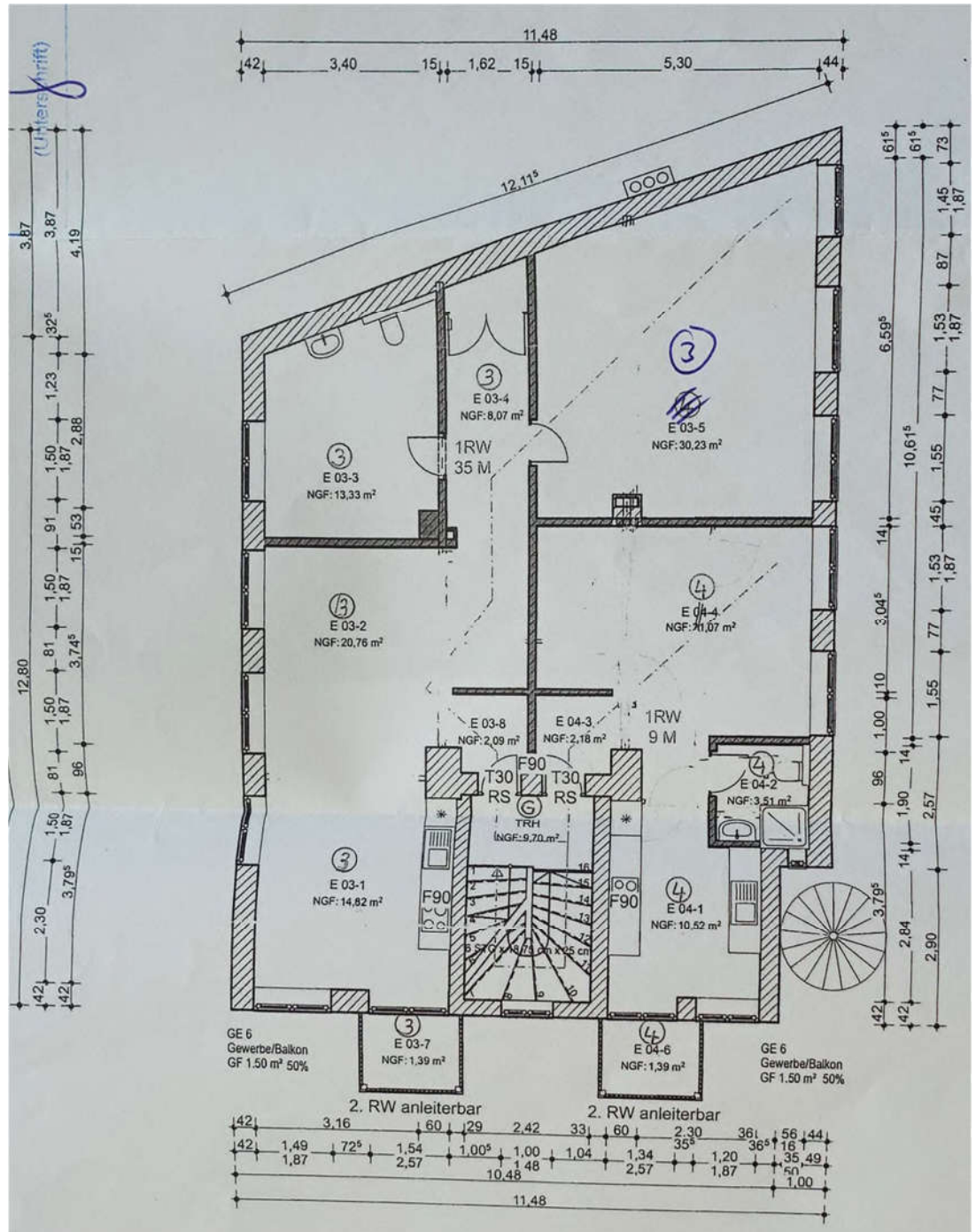


Erdgeschoss / Sondereigentum Nr. 1

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

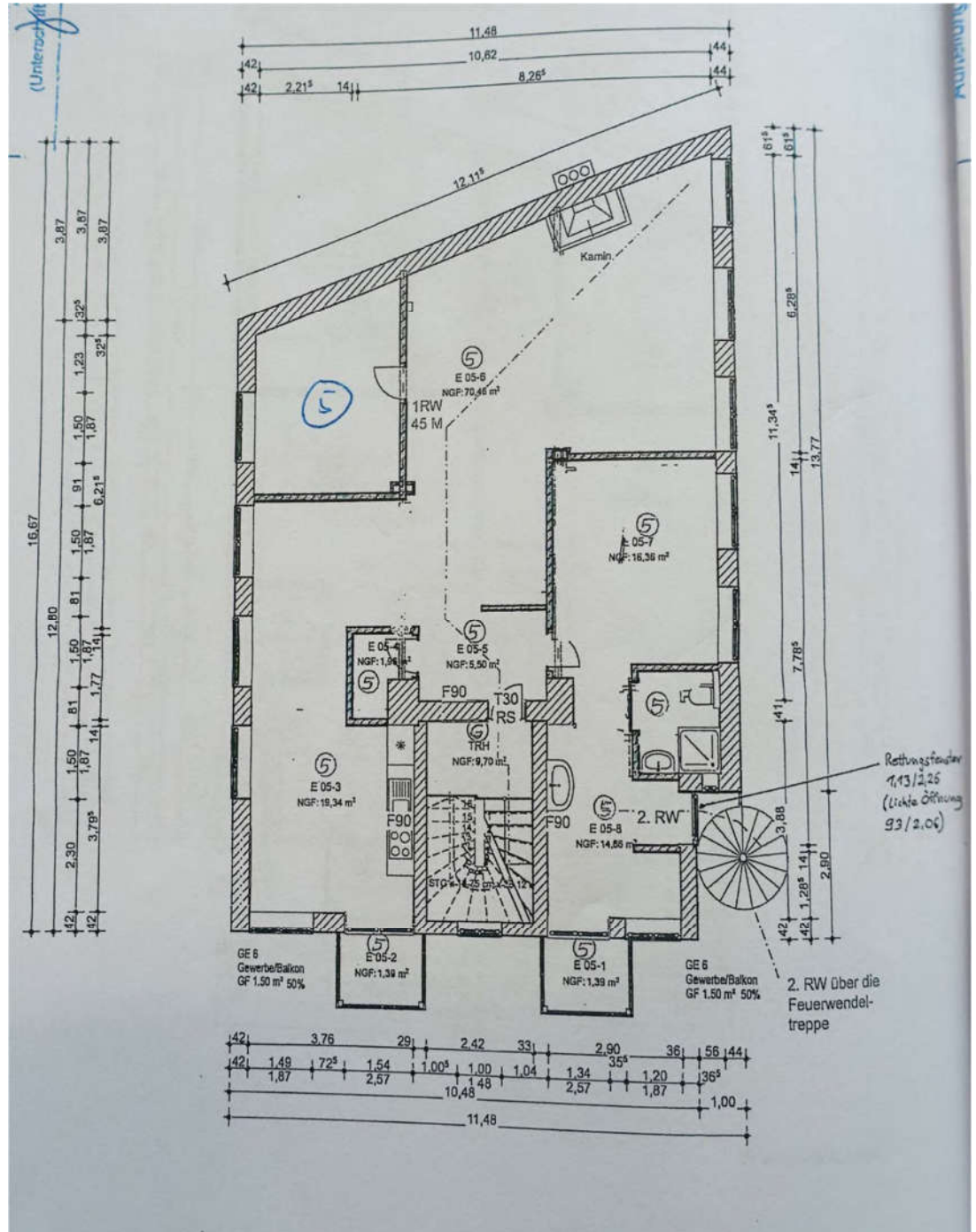


2. Obergeschoss / Sondereigentum Nr. 3+4

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

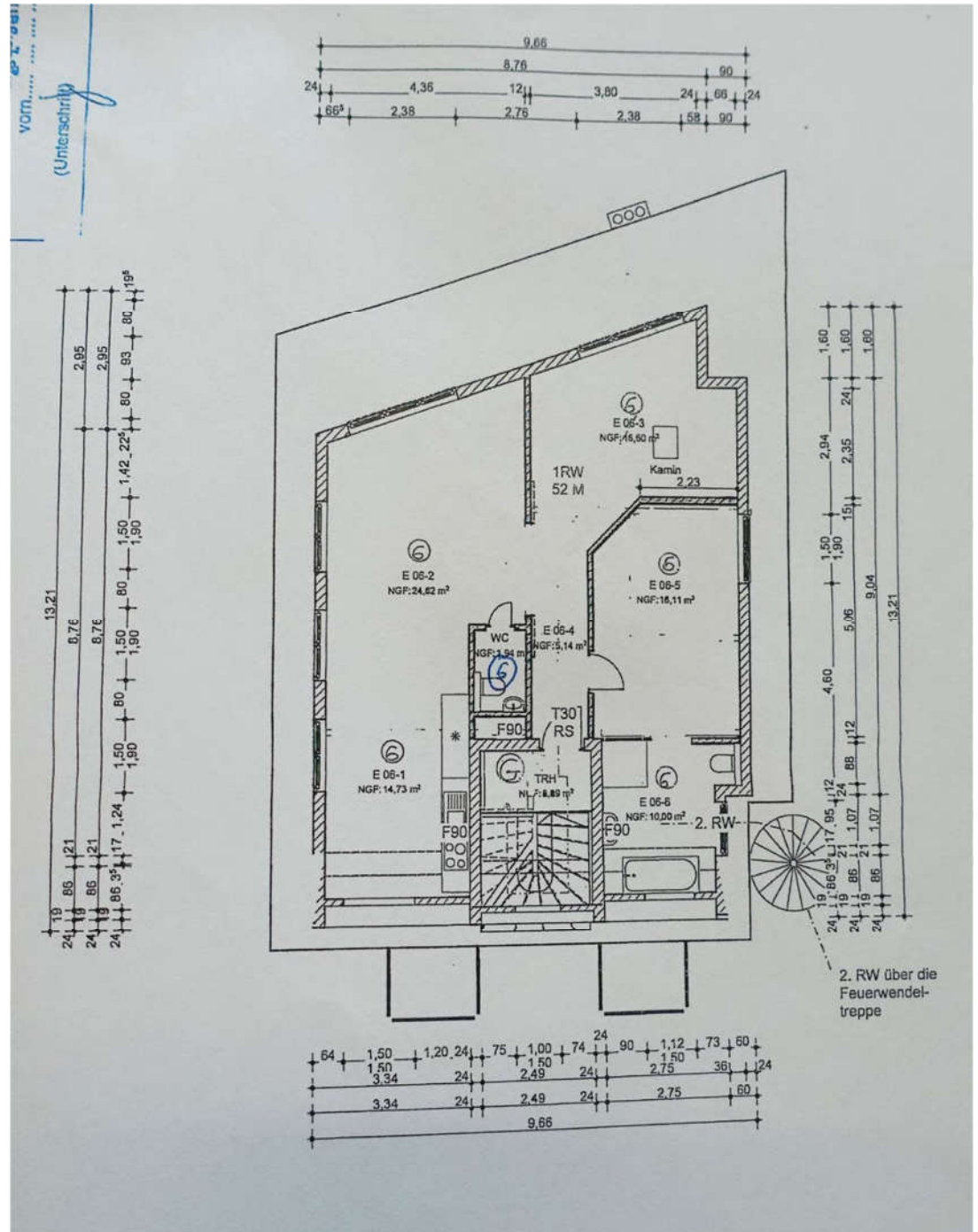


3. Obergeschoss / Sondereigentum Nr. 5

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Staffelgeschoss / Sondereigentum Nr. 6

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Erd- /1.-2. Obergeschoss / Sondereigentum Nr. 1-3

(Planstand 2025 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel / Bauprüfung)



Flächen / Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

S84a Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
> Analog zu Einzelgutachten 71 K 13/25 - 18/25						
SE-Nr. 1	ca.	163,00	x 1,00	= 163,00	x 1,00	= 163,0
SE-Nr. 2	ca.	96,70	x 1,00	= 96,70	x 1,00	= 96,7
SE-Nr. 3	ca.	89,60	x 1,00	= 89,60	x 1,00	= 89,6
SE-Nr. 4	ca.	38,00	x 1,00	= 38,00	x 1,00	= 38,0
SE-Nr. 5	ca.	128,90	x 1,00	= 128,90	x 1,00	= 128,9
SE-Nr. 6	ca.	87,20	x 1,00	= 87,20	x 1,00	= 87,2
				(603,40)		(603,4)
-	0,00	x	0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,0
				(0,00)		(0,0)
I - WF/NF laut Plausibilisierung						= 603,40
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:						= 605,00
Abweichung: "I" differiert zu "II":						= -0,26%

Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
Angaben laut Bauakte						
HAR+Fahrrad	ca.	13,71	x 1,00	= 13,71	x 1,00	= 13,71
Treppenhaus	ca.	43,03	x 1,00	= 43,03	x 1,00	= 43,03
				(60,60)		(60,60)
						= 60,6

Wertrelevante Geschoss-/Grundfläche

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

S84a Grund- und Geschossfläche (GR / GF)				GR	Geschoss	
EG	ca.	11,48	x 14,58	= 164	x 1,00	
EG Anbau	ca.	2,10	x 12,29	= 26	x 1,00	
1.-3. OG	ca.	1,00	x 164,00	= 164	x 3,00	
StaffelG	ca.	9,66	x 11,05	= 112	x 1,00	
Abzug	ca.	0,30	x 1,60	= -0,5	x 0,00	
Souterrain	ca.	0,00	x 0,00	= 0	x 0,00	
KG	ca.	0,00	x 0,00	= 0	x 0,00	
TG	ca.	0,00	x 0,00	= 0	x 0,00	
				GR (Fettdruck) = 190	GF =	794
WGFZ		Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil		= 794 /	300 =	2,65
GRZ		Grundfläche/Grundstücksfläche		= 190 /	300 =	0,63



Objektdokumentation (Lage)

Anlage 4.1



■ Straßenraum Sillemstraße / Zufahrtssituation



Objektdokumentation (Außenbereiche)

Anlage 4.2

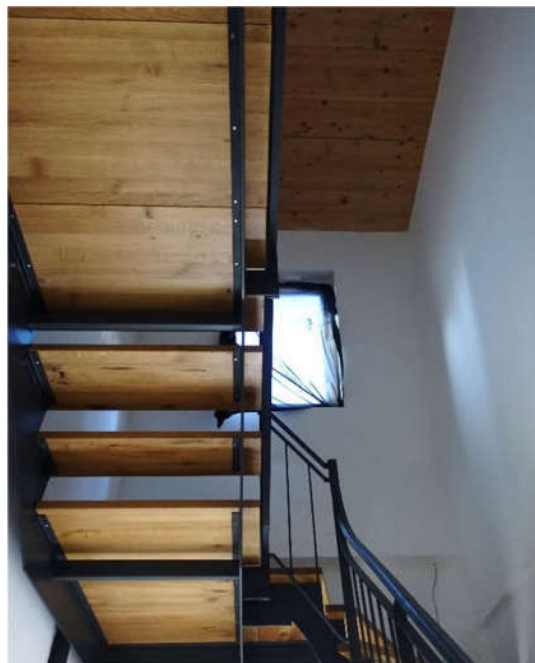
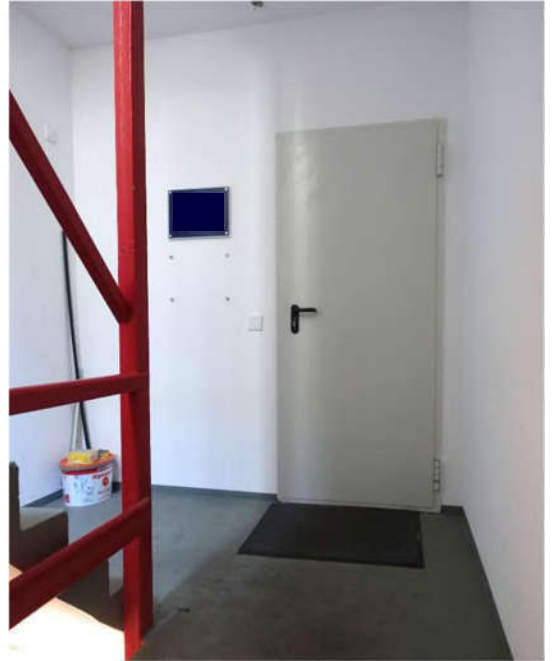


Hoffassade / Eingangssituation



Objektdokumentation (Bau-/Details)

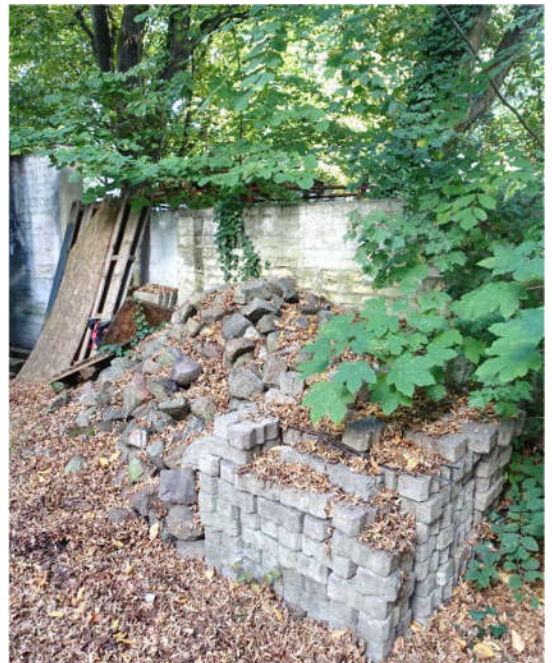
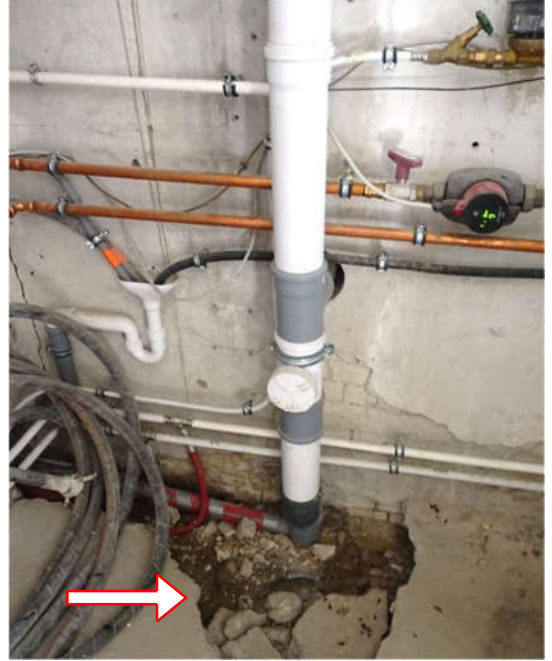
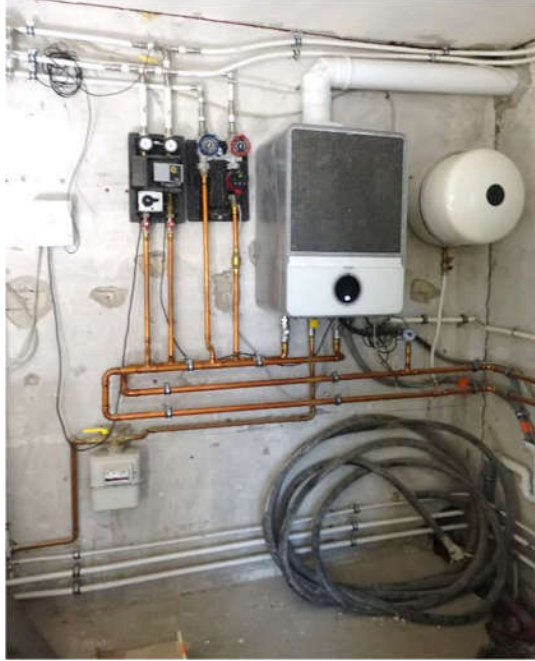
Anlage 4.3



Eingangs-/Treppenhaussituation



Objektdokumentation (Bau-/Details)

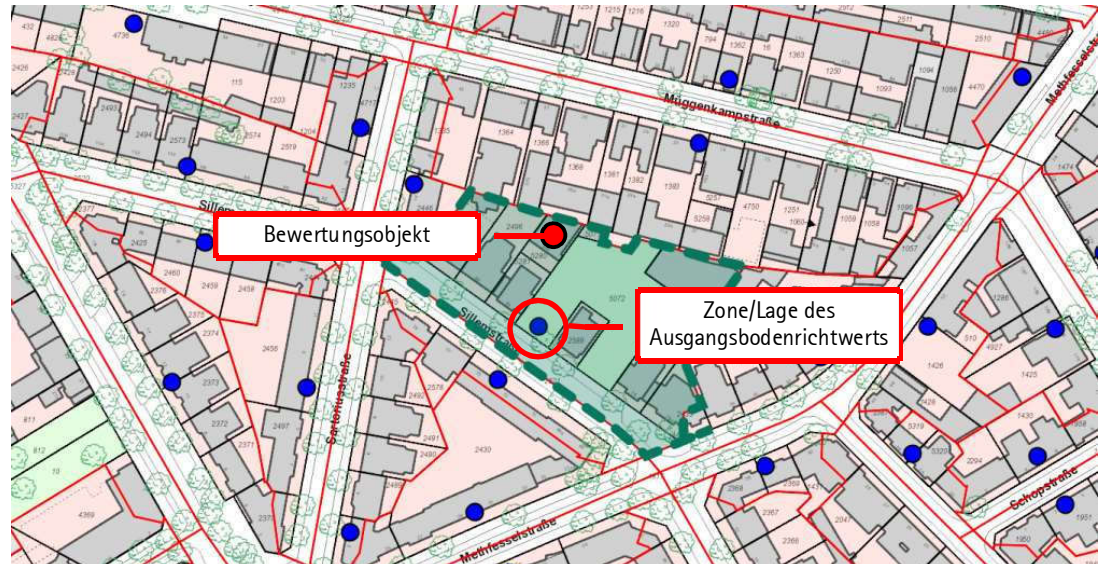


Haustechnik-/Außenraum (Stand 09.2025)



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.1

**Bodenrichtwertnummer: 01521522**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	BH Bürohäuser		
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.20		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
Bodenrichtwert	1.321,10 €/m²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.65		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
	1.540 €/m²		

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sillemstraße 80ca.
PLZ, Gemeinde	20257 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Eimsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	35004
Baublock	301013

Ausgangsbodenrichtwert „Sillemstraße (BH)“

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



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.2

Bodenrichtwertnummer: 01221522

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.20
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	3.305,75 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.65
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	3.841,23 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sillemstraße 80ca.
PLZ, Gemeinde	20257 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Eimsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	35004
Baublock	301013

Ausgangsbodenrichtwert „Sillemstraße (MFH)“

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





Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region Süd -WBZ 21-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung
@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon
E-Mail
@eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E-WBZ-444-2025

Hamburg, 14. Mai 2025

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	06.03.2025
Grundstück	
Belegenheit	Sillemstraße 84 a
Baublöcke	301-013
Flurstück	5280 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in vier Ferienwohnungen

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
Mo 08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 12:00 / 14:00 - 15:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine in der Abteilung Bauprüfung
nur
nach Vereinbarung

Auszug Genehmigungsbescheid

(Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel; Bauprüfung)



Behördenunterlagen

Anlage 6.1.2

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(Soziale Erhaltungsverordnung)

2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(Städtebauliche Erhaltungsverordnung)

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	Eimsbüttel / Hoheluft-West M4g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0001 250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_und_Ansichten.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_und_Ansichten.pdf]
- 0002 250213_H2_Sillemstraße_84a_Betriebsbeschreibung.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Betriebsbeschreibung.pdf]
- 0009 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_EG.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_EG.pdf]
- 0010 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_1.OG.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_1.OG.pdf]
- 0011 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_2.OG.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_2.OG.pdf]
- 0013 250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_200.pdf
[250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_200.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

E-WBZ-444-2025

Seite 2 von 7

Auszug Genehmigungsbescheid

(Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel; Bauprüfung)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.1



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Eingegangen
16. Okt. 2025
Schwemmer Titz & Töller

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zustellungsurkunde

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region Süd -WBZ 21-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
E-Mail @eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E-WBZ-444-2025
Hamburg, 14. Oktober 2025

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	06.03.2025
Grundstück	
Belegenheit	Sillemstraße 84 a
Baublöcke	301-013
Flurstück	5280 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in vier Ferienwohnungen

ANORDNUNG

Sehr geehrter [REDACTED],

die Bauaufsichtsbehörde hat festgestellt, dass



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
Mo 08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 12:00 / 14:00 - 15:00 Uhr

Termine in der Abteilung Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.2

1. die als zweiter Rettungsweg für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss und die Wohnung im Staffelgeschoss errichtete Spindeltreppe nicht bis auf den Boden geführt wurde
2. kein Anschluss an die Rettungstreppe für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss hergestellt wurde
3. die Umwehrgang der Stahlbetontreppe vom EG bis zum 3. Obergeschoss nicht gemäß DIN 18065 ausgeführt wurde
4. unter der Treppe im EG Müll gelagert wird
5. die Türen im Treppenraum nicht in T30 rs hergestellt wurden (siehe Genehmigung E/WBZ2/02067/2022 vom 09. März 2023) (§ 33 Abs. 3 HBauO)
6. die tragenden Teile (Setzstufen) der notwendigen Treppe in das Staffelgeschoss nicht aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt wurde (§ 33 Abs. 4 Satz 2 HBauO)
7. die Decke des notwendigen Treppenraumes nicht mit einer nicht brennbaren Bekleidung versehen wurde (Holzverschalung) (§ 33 Abs. 5 Satz 1 HBauO)
8. das öffnbare Fenster im 4. OG des notwendigen Treppenraumes mit einem Tuch verhängen und mit einem Riegel gesperrt ist (§ 33 Abs. 8 HBauO)
9. die Tür zum Hausanschlussraum nicht fachgerecht eingebaut ist
10. im Hausanschlussraum starke Risse in der Aussenwand sind
11. im Hausanschlussraum die Elektrik nicht fachgerecht verlegt ist
12. in der Betonsohle im Bereich der Entwässerung ein großes Loch ist
13. ein Ergänzungsbescheid für die Errichtung der Balkone nicht erteilt wurde
14. dass der Traufkasten sowie die Regenrinne des Anbaus über die Grundstücksgrenze hinausragen und auf dem Grundstück Sillemstraße 86 (Flurstück 2496) liegen
15. folgende Vorbehalte / Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides nicht erfüllt wurden. Im Genehmigungsbescheid wurde festgelegt, dass:
die Fensteröffnungen in der Gebäudeabschlusswand zum Flurstück 5071 hoch Feuer hemmend (F 60), feststehend ausgebildet werden müssen. (siehe Bauordnungsrechtliche Abweichung vom Brandschutz in der Genehmigung vom 14. Juni 2019 Pkt. 3.3)
16. die Nutzung aufgenommen wurde, obwohl die Nutzungsaufnahme nicht angezeigt wurde.

E-WBZ-444-2025

Seite 2 von 6

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



17. die im Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 28. September 2020 und Ergänzungsbescheid Nr. 2 vom 25. Mai 2021 aufgeführten Baubeginnvorbehalte nicht geklärt wurden.

Folgende Bauvorlagen sind nachzureichen und müssen in bautechnischer Hinsicht geprüft und bauaufsichtlich genehmigt werden:

Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Nachweis der Standsicherheit der Spindeltreppe einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Anordnung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

Zur Verhinderung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind folgende Maßnahmen **sofort** durchzuführen (§ 3 Abs. 1 HBauO):

- 20. die als zweiter Rettungsweg für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss und die Wohnung im Staffelgeschoss errichtete Spindeltreppe muss bis auf den Boden geführt werden.
- 21. die Wandöffnung als Anschluss an die Rettungstreppe für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss muss wie in der Planvorlage 17 zur Genehmigung vom 09. März 2023 hergestellt werden.
- 22. die Umwehrung der Stahlbetontreppe vom EG bis zum 3. Obergeschoss ist gemäß DIN 18065 herzustellen.
- 23. der Müll unter der Treppe im EG entfernt wird
- 24. die Türen im Treppenraum sind in T30 rs herzustellen (siehe Genehmigung E/WBZ2/02067/2022 vom 09. März 2023) (§ 33 Abs. 3 HBauO)
- 25. die tragenden Teile (Setzstufen) der notwendigen Treppe in das Staffelgeschoss müssen aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden (§ 33 Abs. 4 Satz 2 HBauO)
- 26. die brennbare Bekleidung (Holzverschalung) ist dauerhaft zu entfernen (§ 33 Abs. 5 Satz 1 HBauO)
- 27. das öffnbare Fenster im 4. OG des notwendigen Treppenraumes ist funktionstüchtig herzustellen (§ 33 Abs. 8 HBauO)
- 28. die Tür zum Hausanschlussraum muss fachgerecht eingebaut werden
- 29. die Risse in der Aussenwand des Hausanschlussraums müssen von einem Sachverständigen untersucht und die Standsicherheit nachgewiesen werden
- 30. fachgerechte Verlegung der Elektrik im Hausanschlussraum
- 31. Untersuchung des Lochs in der Betonsohle im Bereich der Entwässerung durch einen Sachverständigen

E-WBZ-444-2025

Seite 3 von 6

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.4

32. Rückbau des Traufkastens sowie der Regenrinne des Anbaus über der Grundstücksgrenze zum Grundstück Sillemstraße 86 (Flurstück 2496) oder Klärung einer Baulasteintragung
33. folgende Vorbehalte / Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides müssen erfüllt werden. Im Genehmigungsbescheid wurde festgelegt, dass
34. die Fensteröffnungen in der Gebäudeabschlusswand zum Flurstück 5071 müssen hoch Feuer hemmend (F 60), feststehend ausgebildet werden. (siehe Bauordnungsrechtliche Abweichung vom Brandschutz in der Genehmigung vom 14. Juni 2019 Pkt. 3.3)
35. Anzeige der Innutzugnahme
36. Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)
Nachweis der Standsicherheit der Spindeltreppe einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Anordnung der sofortigen Vollziehung

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird hiermit die sofortige Vollziehung angeordnet.

Begründung

Es wurde festgestellt, dass insbesondere der vorbeugende Brandschutz im Gebäude, aufgrund bereits oben genannter Mängel, nicht mehr gewährleistet wird.

Sollte es zu einer Verrauchung des Treppenhauses kommen, ist der erste Rettungsweg für die Selbstrettung, als auch für Rettungsarbeit der Feuerwehr versperrt.

Diese konkrete Gefährdung für die Rechtsgüter Gesundheit und Leben lässt es im besonderen öffentlichen Interesse und im Interesse der Bewohner und Nutzer der baulichen Anlage sowie zu deren Schutz nicht zu, ein mögliches Hauptsacheverfahren/Rechtsmittelverfahren abzuwarten. Die Wirkungen dieser Anordnung müssen daher auch bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers sofort eintreten.

Es besteht ein besonderes öffentlich-rechtliches Interesse daran, unmittelbar bevorstehende Gefahren für Leib und Leben sofort abzuwehren. Insbesondere sind Gefahren auszuschließen, die sich aus einer baulichen Anlage ergeben, die nicht betriebssicher ist. Ebenfalls sind Gefahren auszuschließen, die sich aus mangelhaften, bzw. nicht ausreichenden Sicherheitsanforderungen ergeben.

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)

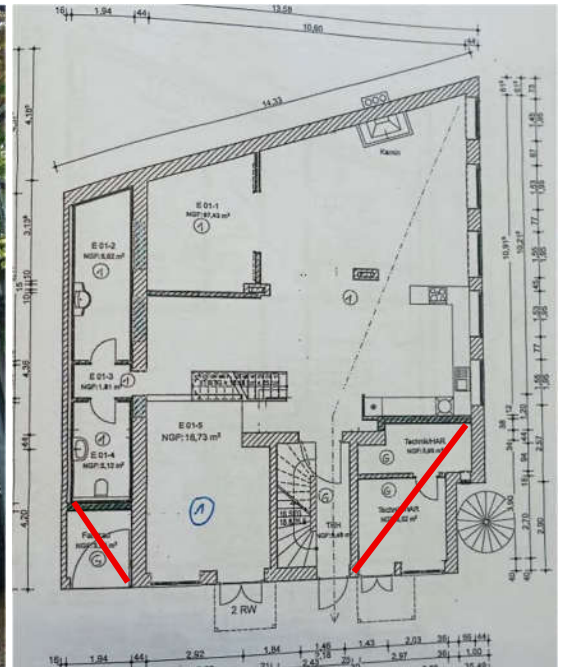


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1 / Gewerbefläche im EG + 1.OG links
Sillestraße 84a in 20257 Hamburg-Eimsbüttel
Unterstellt mietfrei und zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026

450.000,- EURO

71 K 13/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / III mit 50 Seiten zuzüglich 22 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Teileigentum belegen in der „Sillemstraße 84a in 20357 Hamburg-Eimsbüttel“. Typologisch handelt es sich um eine Gewerbefläche im Erd- und 1. Obergeschoss eines nicht unterkellerten, ehemaligen Werkstattgebäudes des Ursprungsbaujahres um 1907 mit 4 Vollgeschossen, Staffelgeschoss von 2019f sowie 1 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Eimsbüttel, Blatt 22703 und besteht aus dem 27/100 Miteigentumsanteil am 300qm großen Flurstück 5280 der Gemarkung Eimsbüttel, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen „Nr. 1“. In Abteilung II existieren eine Baubeschränkung und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war kurzzeitig möglich. Das Sondereigentum verfügt über eine mittlere Ausstattung (soweit vorhanden) und befindet sich in einem „erweiterten“ Rohbaustand mit erheblichem Fertigstellungsbedarf. Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung von 2019f. Die angesetzte Mietfläche von rd. 163qm ist i.W. verteilt auf 4 Räume mit Kochbereich, 3 Sanitärräume (laut Planung) und Flur-/Nebenflächen.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt; jedoch als „Serviced Apartment“ (Ferienwohnung) vermietet. Die Höhe des Hausgeldes ist unbekannt. Die Gesamtanlage befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand mit Instandsetzungs-/Fertigstellungsbedarf; es bestehen tw. Nutzungsvorbehalte und eine behördliche Anordnung zur Gefahrenabwehr. Das Grundstück liegt im Bereich einer Sozialen sowie einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	450.000,- € *	(Verkehrswert)
	550.000,- €	(Verkehrswert; inkl. Vermietungszuschlag)
Kennzahlen*:	2.761,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Mietfläche)
	12,1	Rohertragsvielfältiger (inkl. Sonder-/Minderwerte)
	28,0 %	Bodenwertanteil, relativ
	125.819,- €	Bodenwertanteil, absolut
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	23.02.2026	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	17
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	18
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	21
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	24
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	25
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Bodenwertermittlung	30
4.2	Ertragswertermittlung	33
4.3	Ertragswertermittlung (Alternativszenario / Büro)	40
5.	Verkehrswert	
5.1	Zusammenfassung	43
5.2	Plausibilitätsprüfung	44
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	46
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis	49
7.	Verzeichnis der Anlagen	50



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 19.11.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 71 K 13/25 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln:

Grundbuch Eimsbüttel / Blatt 22703 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	27 / 100	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Eimsbüttel	5280	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 84a	300qm
• 2/zu 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (...) Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan vom 21.06.2023 bezeichnet mit Nr. 1 (...).			

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 23.02.2026. Anwesend zum Termin waren der Zwangsverwalter sowie der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümerin Abt. I/Nr. 1. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt / SE-Nr. 1 nebst Grundstück war möglich.

Der Unterzeichner hat erforderliche Informationen zum Grundstücks- und Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt beschafft.

Zudem liegen Unterlagen vom Zwangsverwalter und vom Auftraggeber vor (Gerichtsakte zum 19.11.2025). Von der Eigentümerin wurden weder Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen noch angefragte Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Der Veröffentlichung von Innenfotos wurde nicht zugestimmt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

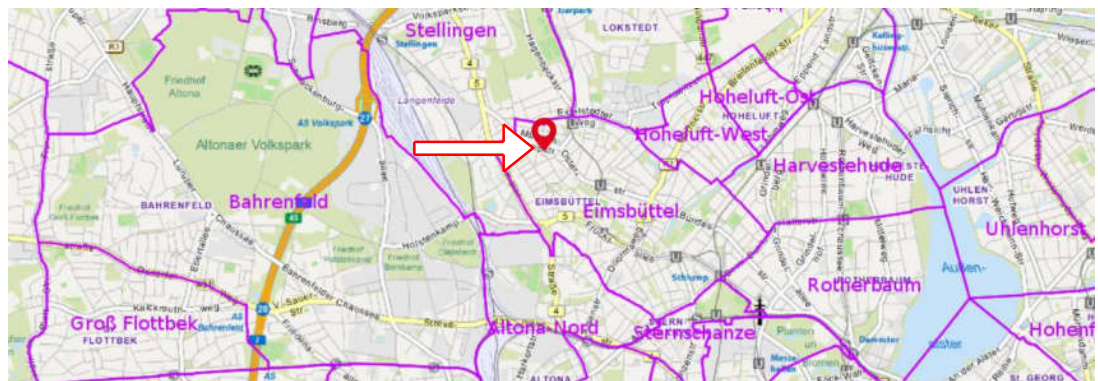


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Eimsbüttel, einem Siedlungsraum ca. 4,6km nordwestlich des Stadtzentrums sowie am nordwestlichen Rand der sog. „Inneren Stadt“.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von hoher Baudichte durch tw. historische Mehrfamilien-/Etagenhäuser und einfachere Geschoss-/Zeilenwohnbauten der Wiederaufbauzeit sowie durch die Nähe zu diversen Grünanlagen bzw. zum Isebekkanal.

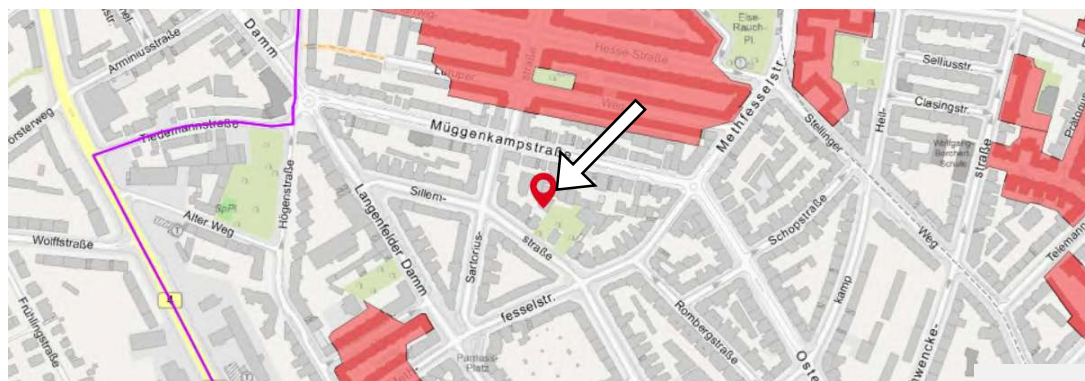
Eimsbüttel hat ca. 57.820 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil [L9]. Im Unterzentrum „Osterstraße“ oder EKZ „Karl-Schneider-Passage“ (ca. 0,9km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten, Kindergärten und Grün-/Flächen zur Naherholung existieren im näheren Umfeld.

Verkehrslage Die Ca.-Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt 9,2km, zur Autobahn 2,3km (A7: Stellingen), zur Bahnhaltestelle 0,8km (U2: Osterstraße) und zum Linienbus 0,2km (Linie 4: Sartoriusstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über die Bundesstraße 5 / Kieler Straße (0,6km); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Teil von Eimsbüttel bzw. im Siedlungsraum zwischen der Stadtteilgrenze zu Stellingen (270m nach Norden), dem Stadtteilzentrum (700m nach Süd-osten) sowie der Hauptverkehrsstraße „B5/Kieler Straße“ (430m nach Südwesten).



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

Nachbarumfeld Die „Sillemstraße“ zweigt im Nordwesten vom „Langenfelder Damm“ ab und ist am Objektstandort mäßig frequentiert. Das Grundstück liegt in einem Blockinnenhof. Der Nahbereich wird geprägt durch tw. historische, 5-stöckige Wohnhäuser bzw. eine geschlossene Bebauung auf kleineren Grundstücken. Ca. 20m nach Südosten angrenzend befindet sich ein Spielplatzgelände; im weiteren Umkreis auch Gewerbenutzungen. Öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige vorhanden.

Lageeinordnung Hamburg weist positive soziodemografische/-ökonomische Merkmale auf. Die Lage ist im Bewertungsfall i.S.d. Drittverwendung für Gewerbebezwecke zu qualifizieren und bezogen auf den Stadtteil unterdurchschnittlich. Bevorzugt sind hierfür Bereiche entlang der „Osterstraße“.

Das Grundstück liegt in Randlage zum Stadtteilzentrum bzw. nicht in einer Hauptlauf-/Ladenzone. Für Büro-/Praxis- und frequenzorientierte Gewerbebezwecke besteht keine Adresslage sowie eine schwache Zentralität ohne diversifizierten, synergiewirksamen Geschäftsbesatz durch z.B. Niveau-/Magnetnutzungen. Ein attraktiver, höher verdichteter bzw. von Wohnbauten geprägter Quartierscharakter mit üblicher Durchgrünung und die Distanzen zu Infrastruktureinrichtungen sind neutral bis positiv. Nachteiliger sind eine geringe stadträumliche Werbewirkung und eine tw. mäßige Verkehrsanbindung / Stellplatzsituation.

Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Büro-/Geschäftshäuser eine Lage unterhalb des Hamburger Mittels. Insgesamt liegt m.A.n. eine mittlere Gewerbe-, etwas dezentrale Nebenkernlage im Stadtgebiet vor.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 5280 liegt an einer 2-spurigen Tempo-30-Straße mit wenig Verkehrsaufkommen bzw. 60m südlich der höher frequentierten Müggenkampstraße (Verbindung zwischen Osterstraße im Osten und Langenfelder Damm im Nordwesten als Zubringer zur B5/Kieler Straße).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A)/Tag bzw. <50 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet. Diesbezügliche „Lästigkeitspotentiale“ sind m.A.n. gering und werden als lagetypisch bzw. in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt. Dies gilt auch für etwaige Geräusche vom angrenzenden Spielplatz. Sonstige, wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen sind mir nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7,0-10,0m und gemäß Bohrarchiv des Geologischen Landesamts ab ca. 0,7m unter Gelände ein schluffiger, u.U. bindiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt.

Laut Altlasthinweiskataster / Schreiben vom 01.08.2025 ist das o.g. Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche registriert.

Gemäß Liegenschaftskatasterauszug vom 21.05.2025 ist zum Flurstück 5280 ein Bombenblindgängerverdacht vermerkt; vor Baugrundeingriffen sind – nach §5 KampfmittelV – systematische Untersuchungen durch Fachfirmen vorzunehmen. Sondierungskosten sind in Bodenrichtwerten berücksichtigt; weiterer Handlungs-/Räumungsbedarf wird nicht unterstellt.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 27.05.2021 nebst Änderungen vom 31.03.2023/31.07.2023 notariell beurkundet und lagen zur Einsicht am 12.08.2025 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 01.12.2020/15.03.2023/21.06.2023 bescheinigt; sie gilt letztlich für 1 Wohnung und 5 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Baukörper bzw. das Gebäude „Sillemstraße 84a“.

Das hier betreffende Sondereigentum umfasst die im Aufteilungsplan (AP) mit „1“ bezeichneten Räume und liegt im Erd- und 1. Obergeschoss links (von der Eingangsseite aus gesehen); laut AP gehört eine hofseitige Balkonfläche zum Objekt. Relevante Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums sind mir nicht bekannt.

Das Grundstück, für Bestand und Nutzung erforderliche Anlagen sowie Allgemeinbereiche wie Abstell-/Haustechnikräume im EG stehen im Gemeinschaftseigentum; Sondernutzungsrechte an Grundstücks-/Gebäudeflächen wurden nicht zugeordnet.

Bezüglich der Gemeinschaftsordnung, Lastentragung und Instandhaltung/Instandsetzung von Sondereigentumsbereichen verweise ich auf die TE nebst Wohnungseigentumsgesetz. Es ist keine WEG-Verwaltung bestellt; diesbezügliche Unterlagen liegen mir nicht vor.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplans Hamburg (FNP), der i.V.m. dem Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAP) strukturelle Entwicklungsziele vorbereitend und milieubezogen darstellt. Verbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und zu Grundstücksnutzungen erfolgen in Bebauungsplänen. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplanung	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Hamburg
• Darstellung FNP • Darstellung LAP	Wohnbaufläche (l.d.F. der Neubekanntmachung vom Oktober 1997) Nutzung „Verdichteter Stadtraum“ Nutzung „Freiraumversorgung“
	Baustufenplan „Eimsbüttel-Hoheluft-West“
• Ausweisung • Feststellung • Planrecht i.V.m.	M – IV – g 14.01.1955 Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938



Anmerkung Für das Flurstück 5280 gilt eine Festsetzung als „Mischgebiet“ und zur Bebauung mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Laut Legende zum BS-Plan sind keine Baugrenzen oder Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben; es bestehen keine wertrelevanten Ausführungs-/Gestaltungsvorschriften.

Nach §10 BPVO dient das Grundstück vorwiegend Wohnzwecken; gewerbliche Betriebe, Läden, Lagerräume und dergleichen können nach §10 (4) zulässig sein. Laut Bauprüfdienst 7/2016 entsprechen „Mischgebiete nach BPVO“ einem modifizierten Wohngebiet und sind nicht in jeder Hinsicht mit dem Charakter des Mischgebiets „MI“ i.S.d. §6 BauNVO vergleichbar.

Nach §11 BPVO / Baustufentafel ist eine bebaubare Fläche von 5/10 vorgesehen (zu etwaigen Nutzungspotentialen des Grundstücks: > Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Verbindlicher Bauleit-/Bebauungsplan; Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Das Hamburger Stadtgebiet gilt als „angespannter Wohnungsmarkt“ nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen gemäß §250 BauGB. Veränderungssperren (§14 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren oder städtebauliche Gebote nach §175f BauGB sind mir nicht bekannt.

Erhaltungsverordnungen Das Bewertungsgrundstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich eines Milieugebiets oder einer Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO, jedoch im Gebiet einer Sozialen sowie Städtebaulichen Erhaltungssatzung nach §172 BauGB (s.u.).

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 18.11.2025 als Baudenkmal bzw. Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Hinweise auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen liegen mir nicht vor.

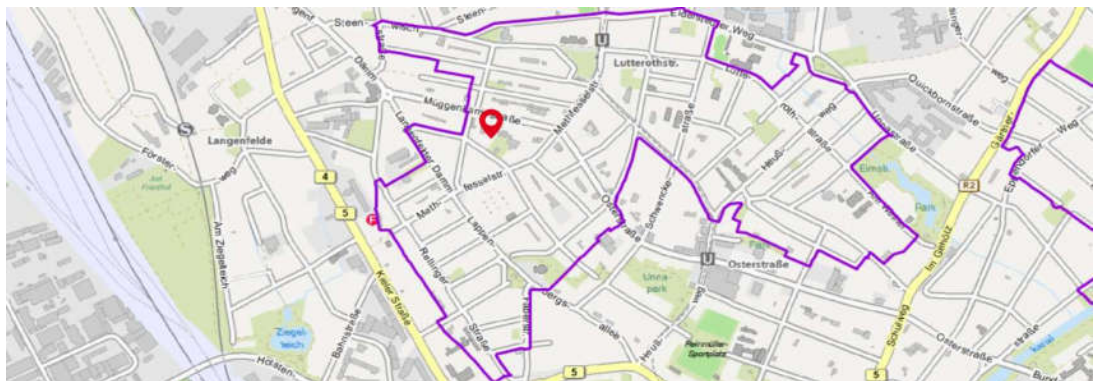


Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Das Flurstück 5280 liegt im Bereich der „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße – Lastropsweg“ vom 20.04.2012 aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Ziel der Verordnung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie stadtbildprägende Baustrukturen und Gestaltungselemente zu erhalten. Ihre Schutzwirkung ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen bedürfen – unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – einer Genehmigung. Sie kann versagt werden, wenn eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen z.B. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher/künstlerischer Bedeutung ist und diese Eigenschaft durch beabsichtigte Maßnahmen beeinträchtigt wird.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit etwaiger Änderungsvorhaben mit den Erhaltungszielen sind die Begründungen des Normgebers über prägende bzw. konstituierende Bestandteile des Gebiets entscheidend. Ausführungshinweise über „Gestalterische Rahmenbedingungen für das Bauen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung“ können der Orientierung dienen (> hamburg.de). Nach § 24 (1) Nr. 4 BauGB steht der FH Hamburg ein Vorkaufsrecht zu.



Städtebauliche Erhaltungsverordnung – Geltungsbereich / Planzeichnung © FHH, LGV

Soziale Erhaltungsverordnung

Das Flurstück 5280 liegt im Bereich der „Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude“ vom 05.04.2018 aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

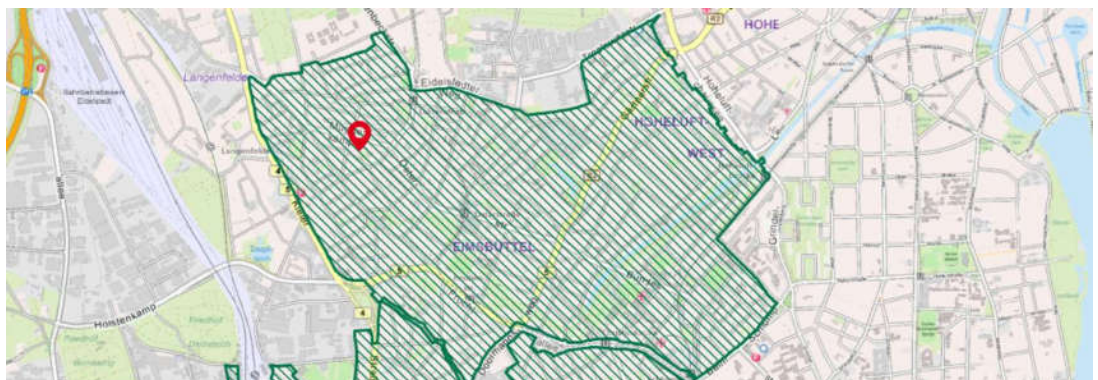
Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Quartier zu erhalten, Verdrängungseffekten entgegenzuwirken und Verluste von verbliebenem günstigem Wohnraum einzudämmen. Ihre Schutzwirkung ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten; Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Begründung von Teil- und Wohnungseigentum i.S.d. WEG bedürfen unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBauO einer Genehmigung. Dies gilt für vermieteten und eigengenutzten Wohnraum.



Zur Prüfung der Vereinbarkeit etwaiger Änderungsvorhaben mit den Erhaltungszielen können die Ausführungshinweise über „Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB“ dienen (> hamburg.de). Danach sind z.B. Maßnahmen zur Herstellung zeitgemäßer Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung energetischer/bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen genehmigungsfähig; unzulässig sind u.a. Grundrissänderungen oder Modernisierungen zur Steigerung des Miet-/Wohnwerts.

Zusätzlich ist das Vorkaufsrecht für die FH Hamburg (§24 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB) wirksam. Es kann ausgeübt werden, wenn im Rahmen eines Grunderwerbs nachteilige Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs begründet zu befürchten sind; die Ausübung kann durch eine öffentlich-rechtliche Abwendungsvereinbarung, in der regulierend auf die Mietpreis-/Vertragsgestaltung Einfluss genommen wird, verhindert werden.

Es handelt sich um ein preislimitierendes Vorkaufsrecht. Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert nach gängiger Rechtsprechung um 20% kann die FH Hamburg den zahlbaren Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen bzw. reduzieren.



Soziale Erhaltungsverordnung – Geltungsbereich / Planzeichnung © FHH, LGV

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 13.08.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Sillemstraße 84/84a
• 08.1906 (23727)	Genehmigung: Neubau Werkstattgebäude mit 4 Geschossen und eines Wohnhauses (Vorderhaus Sillemstraße 84). Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Bauakte mit 1907 unterstellt.
• 03.1938 (23727)	Genehmigung: Einbau von 3 Garagen im EG
• 09.1951 (00429/51)	Ablehnung: Einbau einer Wohnung in das Fabrikgebäude (2. OG)
• 12.1957 (00738/57)	Genehmigung; nachträglich: Einrichtung Kaffeeversandgeschäft
• 08.2010 (01067/10)	Genehmigung: Errichtung von Balkonen (Rückseite des Vorderhauses)
• 06.2019 (02315/18)	Genehmigung: Dachaufstockung (SE6) mit Balkonanlage und Spindel-treppe. Es wurden Ausnahmen/Befreiungen erteilt für Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,06 auf 0,70, das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe um 3,60m bzw. 3,65m durch das Staffelgeschoss zu den Flurstücken 1368 / 2496 sowie für Öffnung der Brandwand zum Flurstück 5071 durch die Fenster im Bad und Schlafzimmer. Auflage zur Wahrung des Mischgebietscharakters ist, dass keine weitere Wohnnutzung (über das Staffelgeschoss hinaus), planungsrechtlich zulässig ist. Unterstellte Fertigstellung: 2019.
• 07.2021 (01772/21)	Umnutzungsantrag; zurückgezogen: Laut Bauakte bestand im 2. OG seit 2009 ein Mietvertrag zu Wohnzwecken; laut Ergänzungsbescheid 41/2020 vom 28.09.2020 über Balkone und Umbauten im EG/1.OG wurden sämtliche Bestands-geschosse als Gewerbeflächen dargestellt. Die Wohnung soll mit Nutzungsänderungsantrag legalisiert werden. Gemäß Stellungnahme der Fachämter wird der Umnutzung mit Verweis auf die Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung und (fehler-hafte) Antragsunterlagen zum Vorgang „2315/2018“ nicht zugestimmt.
• 07.2022 (01541/22)	Umnutzungsantrag; zurückgezogen: Änderung des 2.OG von Gewerbe in Wohnen (2 Wohnungen). Laut Bauakte wird dem Antrag mit Verweis auf den Vorgang „2315/2018“ (> Mischgebiet) nicht zugestimmt.

Anmerkung

Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen sowie baulicher Anlagen vorausgesetzt; die abschließende Beurteilung etwaig festgestellter Abweichungen/Besonderheiten obliegt Fachbehörden.



Eine Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde zum Zwangsversteigerungsverfahren bzw. zu Auflagen gegen Eigentümer und Beschränkungen gegen das Grundstück liegt mir nicht vor. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Laut Bauakte soll ein Ergänzungsbescheid Nr. 00041/2020 vom 28.09.2020 über Balkone und Umbauten im EG und 1.OG existieren, der in der Akte nicht auffindbar war. Laut telefonischer Auskunft der Bauprüfung liegt hierzu eine Baubeginnsanzeige vor.

- Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein digitaler Nutzungsänderungsantrag gestellt bzw. eine Genehmigung erteilt wurde. Vorgänge hierzu wurden mir nachträglich von der Bauprüfung zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung datiert vom 14.05.2025 und gilt für die „Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in 4 Ferienwohnungen“ (AZ: E-WBZ-444-2025). Der Antrag bezieht sich auf die Einheiten im EG+1.OG/SE-Nr. 1 sowie im 2. OG/SE-Nr. 3+4. Es wurde die Abweichung für den Verzicht, Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar herzustellen erteilt. Es liegen mir keine Anzeigen zu Baubeginn bzw. Innutzungsnahme vor.

- Laut Bauakte/Schreiben der Bauprüfung vom 18.06.2024 zu AZ: 002315/2018 sowie vom 14.10.2025 zu AZ: 444-2025 wurden die Eigentümerin bzw. der Zwangsverwalter aufgefordert, „sofort“ diverse Mängel zu beseitigen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Diese betreffen unter anderem den Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage und Spindeltreppe, Fertigstellung der Spindeltreppe, Anschluss des 3. OG an die Spindeltreppe (2. Rettungsweg), die Herstellung einer ordnungsgemäßen Umwehrung der Geschosstreppe, Herstellung der Türen im Treppenraum in T30, Herstellung der Treppe/Setzstufen 3.OG zum Staffelgeschoss aus nicht brennbaren Stoffen sowie die Anzeige der Innutzungsnahme (> s. Anlage 6.1).

Für o.g. Bauteile/-abschnitte bestehen Nutzungsvorbehalte mit Auswirkungen auf die Gesamtanlage. Im Gutachten wird ein Wertabschlag für die vollständige Beseitigung und nachträgliche Heilung der Mängel unterstellt. Diesbezüglich wird auch auf Abschnitt 3.2 verwiesen.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 5280 ist laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 21.05.2025 keine belastende Baulast verzeichnet. Begünstigende oder Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass mir von der Bauprüfungsabteilung ein Anhörungsschreiben vom 28.02.2023 zu einem Grenzüberbau des Flurstücks 2496 / Sillemstraße 86 durch die Regenrinne und einen Traufkasten am westlichen Anbau übersandt wurde, das nicht in der Bauakte enthalten war. Sollte keine bauliche Änderung erfolgen, kann die Eintragung einer Baulast sowie ggfs. Entschädigungszahlung an belastete Grundstückseigentümer erforderlich werden.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt (SE-Nr. 1) ist zum Stichtag auskunftsgemäß vermietet.

Vom Zwangsverwalter liegt mir ein Mietvertrag vor. Er umfasst die Teileigentume Nr. 1, 3 sowie 4 im EG/1.OG bzw. 2. OG mit einer Gesamtfläche von ca. 308qm und datiert vom 01.10.2023. Als Mietzweck ist die Nutzung als Boardinghouse/Beherbergungsbetrieb genannt; Mietpartei ist eine Betreibergesellschaft.

Laut Vertrag beginnt das Mietverhältnis mit dem Tag der finalen Übergabe bzw. soll in einem Nachtrag bzw. Übergabeprotokoll festgelegt werden. Mir liegt ein Abnahme-Protokoll vor, das entgegen der Bestimmung im Vertrag keine Frist zur Beseitigung von Mängeln nennt (v.a. die Fertigstellung des SE-Nr. 1). Ob der Vertrag eine rechtliche Bindungswirkung auch für einen Teilabschnitt (hier: Teileigentum Nr. 1) entfaltet, ist von mir nicht zu beurteilen. Diesbezüglich wird ausdrücklich empfohlen, eine juristische Fachberatung einzuholen.

Das Mietverhältnis wird für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen; der Mieter hat das 3-malige Optionsrecht auf Verlängerung jeweils um 5 Jahre. Der Mieter kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die Übergabe des Mietobjekts nicht bis zum 31.10.2023 erfolgt ist. Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Mietobjekts an „Dach und Fach“. Ob eine Mietsicherheit gezahlt wurde, ist mir unbekannt; ihre Höhe wird im Vertrag nicht beziffert.

Die Nettokaltmiete/Monat beträgt laut Vertrag zu Mietbeginn 20,12 €/qm bzw. insgesamt 6.179,- € zzgl. Nebenkosten; ein Verteilungsschlüssel für die jeweiligen Teileigentume ist im Vertrag nicht benannt. Als Wertsicherung ist ab Beginn des 3. Jahres nach Beginn des Mietverhältnisses eine Erhöhung von 3,5% / alle 2 Jahre vereinbart; es wird auf Umsatzsteuer optiert. Im Fall einer Betriebsunterbrechung durch höhere Gewalt richtet sich die Mietminderung nach der relativen Umsatzentwicklung.

Laut Zwangsverwalter zahlt die Betreibergesellschaft aktuell bzw. vermutlich unter Würdigung des Rohbauzustands des Teileigentums Nr. 1 eine monatliche Nettokaltmiete von 4.197,44 €. Es ist nicht zu erwarten, dass die Miete anteilig auch auf das SE-Nr. 1 anzurechnen ist; letztlich ist mir dies aber unbekannt. Auf Basis der Flächen von TE-Nr. 3+4 (= 128qm) ergibt sich eine Miete von 32,79 €/qm (= 4.197,44 € : 128qm); bezogen auf die Gesamtmietfläche von 308qm entspricht die Zahlung 13,63 €/qm. Bei der hier angesetzten Mietfläche von 163qm resultiert ein fälliger Betrag von 3.279,56 € (= 163qm x 20,12 €/qm).

Das Gutachten wird zunächst unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt; das Vertragsverhältnis wird gesondert gewürdigt (> Abschnitt 5.3).

Mietertrag €/Jahr, nettokalt (nachrichtlich laut Vertrag, rd.)

39.355,- €



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes, nicht unterkellertes Gebäude des Ursprungsbaugeschäftes 1907 mit 4 Vollgeschossen, Staffelgeschoss von 2019f, 1-geschossigem Anbau sowie insgesamt 1 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Hauseingang; beim Bewertungsobjekt („SE 1“) handelt es sich um eine Gewerbefläche im Erd- und 1. Obergeschoss links.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück und zu Allgemeinbereichen des Gebäudes (Treppenhaus, Technik-/Abstellraum) war möglich. Grundstücks-/Fassadenteilflächen v.a. an den West-/ Nord-/ Ostseiten, Dach-/deckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch 2 Balkonanlagen, einen 1-geschossigen Anbau an der Westseite sowie ein Staffelgeschoss gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellfarbigem Anstrich ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG: ca. 48,0cm Mauerwerk (MW, vermutlich 2-schalig mit Luftschicht); 1.-3. OG: ca. 36,5cm MW (vermutlich massiv); Staffel: ca. 36,5cm Holzrahmenbau; Außenwände mit Putz; Staffel vermutlich mit Wärmedämmung. Innenwände in MW/ Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Holzkonstruktion. EG-Wände vermutlich auf Massivfundament.

Dach/-eindeckung Flachdach in Holzkonstruktion mit Foliendeckung sowie Entwässerung in Zink. Dachraum vermutlich mit Wärmedämmung.

Fenster / SE 1 Haupträume mit 2-flügeligen Kunststoffrahmenfenstern, Oberlicht, Sprossen im Scheibenzwischenraum und 2-fach Isolierverglasung von 1991. Zudem existiert eine 2-flügelige, isolierverglaste Fenstertür von 2007.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige, weiße/graue Kunststoffrahmentür von ca. 2019f mit Isolierglasfüllung. Haupttreppe EG-3.OG als gewendelte Massivkonstruktion mit Betonstufen ohne Auflage und provisorischem Holzgeländer/-handlauf. Zum Staffeleschoss als Stahl-Wangentreppe mit Holzstufen und Metallstabgeländer.

Sonstige Bauteile Aufgeständerte Balkonanlage und Spindeltreppe (SG) in Metall.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Estrichbetonboden und Putz/hellfarbigem Anstrich als Wandbekleidung. Treppenraum wie vor bzw. mit weißen, isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern von 2007.

Innentüren Eingang (SE1) als 1-flügeliges, glattes Metalltürblatt in Metallzarge. Zimmertüren nicht fertig gestellt/vorhanden.

Oberflächen Haupträume nicht fertig gestellt. Es existieren Estrichbeton- (EG) bzw. Spanplattenboden (1.OG) und tw. Putz/heller Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung.

Küche Ausbau nicht fertig gestellt/vorhanden.

Sanitärräume Ausbau nicht fertig gestellt. Tw. existieren Fliesen-/Platten als Boden bzw. Wandschild (sonst tw. Putz/Anstrich als Wandbekleidung) und einzelne Sanitärobjekte.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gasbrennwerttherme (Junkers Bosch Condens; ca. Bj. 2019f; Standort im HAR) und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. SE-Nr. 1 nicht fertig gestellt; Warmwasserbereitung zentral über die Heizung mit ca. 200L-Speicher. Entwässerung ins öffentliche Siel.



Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Erdgeschoss (HAR); Unterverteilung im SE-Nr. 1 nicht fertiggestellt. Nassräume mit Fensterlüftung. Im Treppenhaus einfache Lichtinstallation mit Bewegungssensor.

Nebenflächen Balkon (SE1) mit Kunststoffdielenboden.

Hausanschlussraum/Allgemein: Zugang vom Hof bzw. über eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt. Ausbau mit Estrichbetonboden und Putz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenkleidung (ohne Fenster).

Sonstiges/Einbauten Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, eine Mauereinfriedung (Ostseite) und mit Beton- bzw. Natursteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Provisorische Eingangsstufe aus Europaletten, Briefkastenanlage

Nebengebäude Fahrradabstellraum: Offener Zugang vom Hof ohne Tür. Ausbau mit OSB-Platten als Boden und Sichtmauerwerk.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1907 Ursprungsbaujahr
- 1997/2007 Erneuerung von Fenstern und Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- 2018f Aufstockung, Erneuerung von Raumboflächen, Innentüren und Haustechnik

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Primärstruktur Dach: Es sind an Dachflächen/-aufbauten/Überständen keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen aus neuerer Zeit (2019f); es wird eine baujahresgemäße Wärmedämmung unterstellt.

Fassade/Fenster: Es sind Verschmutzungen und Fertigstellungsbedarf erkennbar (> Sockelabdichtung/Dämmung). Diverse Fenster sind aus älterer Zeit (1997ff), weisen schwergängige Beschläge auf und sind aus wärmetechnischer Sicht tw. bedingt zeitgemäß.

Eingang/Treppen: An den Haustüren existieren Vandalismusschäden und Fertigstellungsbedarf (> Schwelle/Beschläge); sie entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch nicht dem Standard einer üblichen Eingangstür bzw. sind nicht verformungssteif. Das Treppenhaus weist Gebrauchs- und Reparaturspuren auf; die Oberflächengestaltung ist einfach. Bei den Abschlusstüren im 2. und 3. OG handelt es sich um nicht brandsichere/rauchdichte Zimmertürblätter. Die Haupttreppe (1. Rettungsweg) verfügt vom EG bis 3.OG über eine provisorische/unzulässige Absturzsicherung; die Treppe zum Staffelgeschoss ist mit Holzstufen ausgeführt. Nach §32 (4) HBauO bzw. Bauprüfdienst 2023-2 / Brandschutztechnische Auslegungen müssen tragende Teile und Stufen von notwendigen Treppen in Gebäuden der Klassen 3-5 aus nicht brennbaren Stoffen bestehen. Als 2. Rettungsweg dienen hier die Balkone und Spindeltreppe; aufgrund des fehlenden Standsicherheitsnachweises sowie der nicht zum Fußboden reichenden Spindeltreppe besteht ein Nutzungsvorbehalt der Einheiten ab dem 1. Obergeschoss (s.o.).

Innenausbau / SE 1 Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand. An nahezu sämtlichen Raumboflächen, Innentüren, Bad-/Küchenausbau besteht Fertigstellungsbedarf. Die Treppe zum 1. OG ist nicht verkehrssicher und die Durchgangshöhe an der Deckenöffnung zu niedrig.



Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen vermutlich aus älteren Zeiten. Unterverteilungen für Ab-/Wasser und Elektro wurden vermutlich 2019f erneuert/installiert; Klingelanlage und Heizung ebenso. Im SE-Nr. 1 besteht an sämtlichen haustechnischen Anschlüssen/Verteilungen Fertigstellungsbedarf. Im Treppenhaus sind Elektroinstallationen fertig zu stellen; die Heizung läuft im Stör-/Notbetrieb (> Ursache ungeprüft). Hinweise auf sonstige/größere Funktionsdefizite liegen mir nicht vor.

Allgemein/Hausanschlussraum: Der Estrichboden weist im Bereich der Grundleitung eine Reparatur-/Fehlstelle auf; Hinweise auf die äußere Bauwerksabdichtung bzw. baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden liegen mir nicht vor.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem knapp durchschnittlichen Zustand mit Fertigstellungsbedarf an Eingangspodest, Fahrradraum, der Spindeltreppe (Austritt), Einfriedung und der Hofbefestigung. An mehreren Stellen werden Baumaterialien bzw. -abfälle gelagert.

Nachweise/Prüfbescheinigungen: Ein aktueller Energieausweis, der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen (verpflichtend bis 2020) oder Untersuchungsergebnisse über das Vorhandensein von Bleileitungen i.S.d. Trinkwasserverordnung liegen mir nicht vor.

Herstellung ordnungsgemäßer Zustände / > Seite 16: Der Zwangsverwalter hat eine Kostenschätzung nach DIN 276 vom 02.2026 übermittelt (wird zur Gerichtsakte gereicht). Die von der Bauprüfung angeordneten Maßnahmen werden von einem Architekten mit rd. 235.000,- €/brutto ohne Baunebenkosten angesetzt. Für die Spindeltreppe und Balkonanlagen wird u.a. aufgrund von konstruktiven Defiziten und Gründungsmängeln eine Demontage und Neuerrichtung empfohlen; auf diese Bauteile bzw. Maßnahme entfallen rd. 170.000,- € inkl. Baustelleneinrichtung / Gerüst. Dieser Betrag wird anteilig angesetzt.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur sowie die zugänglichen Allgemein-/Innenbereiche befinden sich in Bezug auf die Lage, Objektart und das Ursprungsbaujahr in einem tw. unterdurchschnittlichen bis recht guten Instandhaltungszustand.

- In den Bereichen des Gemeinschaftseigentums waren Bauschäden/-mängel, Fertigstellungsbedarf sowie nutzungstypische Alterungs-/Gebrauchsspuren erkennbar. Ein (anteiliger) Instandsetzungsabschlag ist für die Fassade, Heizung, Geschoss-/Spindeltreppe, Haus-/Eingangstüren, Balkonvorbauten und Außenanlagen inkl. Dichtheitsprüfung begründet. Im Bewertungsobjekt (SE 1) besteht umfassender Fertigstellungsbedarf.
- Der energetische / technische / bauakustische Modernisierungsgrad entspricht – gemessen an lage-/objektüblichen Erneuerungsintervallen – tw. nicht heutigen Anforderungen; zum Erhalt der Marktfähigkeit sind Maßnahmen absehbar. Für die Erneuerung der Fenster im Bewertungsobjekt ist m.A.n. ein Abschlag in alters-/marktangepasster Höhe sachgerecht. Die erwartbare Überarbeitung der Treppenhausoberflächen wird im Ansatz der Restnutzungsdauer, Miethöhe und Bewirtschaftungskosten gewürdigt; sie sind noch wirtschaftlich verwendbar.
- Die Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte [L 2/5/6 bzw. ImmoWertV] – unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für disponible Maßnahmen – geschätzt:

Kostenansatz (bezogen auf qm-WNF)		NHK 2010 1.100 €/qmBGF	BGF>WF 0,78	BPI 1,87	Region 1,75	2.810,8 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung		Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor	
GE	Haustüren / Modernisierung (M)	7.500 €	100%	1,20	1,00	14,9 €/qm
	Fassade / Fertigstellung (FS)	5,5%	20%	1,30	1,00	40,2 €/qm
	Heizung / Instandsetzung (IS)	2.000 €	100%	1,20	1,00	4,0 €/qm
	Geschosstreppe+Türen+TrpHaus / (IS)	25.000 €	100%	1,20	1,00	49,6 €/qm
	Spindeltreppe+Balkonanlage	170.000 €	100%	1,00	1,00	281,0 €/qm
	Außenanlagen / (FS/IS)	20.000 €	100%	1,20	1,00	39,7 €/qm
Summe (bei Gesamt-WNF)					604,9 qm =	429,3 €/qm
SE1	Fenster; 8 Stk / (M, disponibel)	14.000 €	100%	1,20	0,69	71,1 €/qm
	Fertigstellung, gesamt	65.000 €	100%	1,00	1,00	398,8 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)					163,0 qm =	146.573 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,69
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,25	0,04

Wertminderung, gerundet (= 920,- €/qm bei 163qmMF) -150.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit Maßketten/Raumstempeln sowie Flächenberechnungen zu einer älteren Planung. Nach Angabe der TE vom 31.07.2023 existieren im SE-Nr. 1 rd. 163qm Netto-Nutzfläche nach DIN 277 (inkl. Balkon). Die Eigentümerin hat keine prüfbar aufgestellten zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird zugrunde gelegt:

- Der Balkon im 1.OG wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/ Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% als Nutzfläche angesetzt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	190 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	794 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	2,65
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,63

• Nutzfläche (rd.)	100,0%	163,0 qm
• Nutzfläche (AbstellR, rd.)	0,0%	0,0 qm
Summe	100,0%	163,0 qm

Nutz-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	163,0 qm
---	-----------------



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Gewerbefläche im EG und 1. OG eines nicht unterkellerten, ehemaligen Werkstattgebäudes des Ursprungsbaugeschäftes 1907 mit 5 Geschossen und 6 Einheiten (davon 1 Wohnung). Sie umfasst rd. 163qm Mietfläche verteilt auf 4 Räume mit Kochbereich, 3 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen sowie 1 Balkon (> Anlage 2).

Aufteilung Das SE-Nr. 1 wird von der Straße über eine Hausdurchfahrt bzw. über ein Treppenhaus ohne Aufzug erschlossen und erstreckt sich über 2 Nutzungsebenen. Zum 1.OG führt eine interne Treppe; Küche und Hauptraum sind miteinander verbunden. Dieser ist i.W. nach Osten orientiert. Ein Abstellraum außerhalb der Einheit existiert nicht.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in knapp mittlerer Gewerbelage; das Gebäude erfüllt keine repräsentativen Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus. Das Grundstück ist unterdurchschnittlich groß, weist einen höheren Versiegelungsgrad auf und liegt in einem Hinterhof.

Das Sondereigentum verfügt über eine unterstellt mittlere/teilmodernisierte Ausstattung (nach Fertigstellung) und für Gewerbezwecke eine durchschnittliche Nutzfläche. Aus typologischer Sicht ist der Grundriss kompakt organisiert, funktional, nicht barrierefrei sowie hinsichtlich Bautiefe, Erschließungskern und Sanitär-/Technikeinrichtungen bedingt flexibel teilbar. Lastbeschränkungen aufgrund der Tragstruktur (> Holzdecke) sind mir nicht bekannt.

Es sind gute Bewegungsradien in Küche/Bad und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden. Die Hauptflächen sind normal belichtet; die Sanitärräume verfügen tw. über Fenster. Es existieren keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.

- Architektur mit konventionellen Stilmerkmalen und einfacher Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische, tw. großzügige Raumproportionen (nicht barrierefrei)
- Normale Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen laut Plan/Messung: ca. 2,63-2,75m

Folgenutzung / Marktfähigkeit Zur nachhaltigen Drittverwendung müssen bauliche Anlagen dem Lageniveau angemessene Ertragspotentiale bzw. zeitgemäße Verhältnisse hinsichtlich Architektur/Struktur, Ausstattung und Modernisierungsgrad bieten. Für die Beurteilung des Risiko-/Nutzungsprofils gilt hier:

Die Gewerbefläche verfügt über eine grundsätzlich marktfähige Größe; nachfragebedingt bedarf es einer differenzierten Betrachtung des Nutzungsspektrums. Gemäß Bauprüfung/-kommission kommen reine Dauerwohnzwecke hier nicht in Frage (s.o.).



Als im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen gelten u.a. Läden, Lagerräume, gewerbliche Betriebe, Gaststätten, Spielhallen <100qmBGF sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Mischgebiet ist die allgemeine Situation im Baugebiet (nicht das einzelne Grundstück) sowie, ob ein Vorhaben generell geeignet ist, das Wohnen erheblich zu stören.

- Für klassische Büro-, Praxis- oder Dienstleistungszwecke ist die vorhandene Struktur grundsätzlich verwendbar bzw. anpassungsfähig; ein Vermarktungskonzept als „coworking-space“ oder „Business Center“ mit kleinen Mieteinheiten und gemeinschaftlichen Serviceflächen dürfte hier auf eine schwache Akzeptanz treffen. Die geringe Büroflächennachfrage bzw. die Leerstandsquote im Bestand sind nachteilig (Q4/2025: 6,0% / rd. 900.000qm).
- Denkbar ist eine Nutzung für Beherbergungszwecke gemäß o.g. Baugenehmigung für die Einheiten im EG/1.OG-L/2.OG; die Nachfrage hierfür ist gut; der Standort durchaus gefragt. Den Bedarfsschwerpunkt bilden vorrangig zentrale City-/Stadtteillagen mit sehr guter Erreichbarkeit sowie Arbeits-/Ausbildungs-/Freizeitmöglichkeiten. Ein Betrieb als „longstay- bzw. Serviced-Apartment“ für Senioren/Studenten etc. bietet sich hinsichtlich Objektgröße und erforderlicher, weiterer Ausstattungs-, Sozialflächen- bzw. Leistungsangebote nicht an.
- Repräsentative Nutzungen, Produktionsstätten, Logistikbetriebe und stationäre Einzelhandelszwecke stellen hinsichtlich Lage/Werbewirksamkeit (> Innenhof, Einsehbarkeit, Schaufenster), technischer Ausstattung (> Hohlraumkanäle, Klimaanlage, Andienstellen/Rampen/Transport-/Hebeanlagen) und Gebäude-/Freiraumrelation (> Anfahrbarkeit/Rangierfläche, Zufahrtssperren) keine Optionen dar. Das Treppenhaus eignet sich nicht für den Einbau eines Fahrstuhls.

Als nachhaltige Drittverwendung werden gemäß dem „highest/best-use“-Grundsatz gewerbliche Zwecke als Apartment für kurz- und mittelfristige Aufenthalte unterstellt. Die architektonische Gestaltung des Objekts passt zur Lagequalität; die strukturelle Konzeption genügt mittleren Anforderungen. Die Gesamtfläche ist für ein Serviced-Apartment untypisch groß.

Als Nutzer dürften nur individuell geführte Kleinbetriebe in Frage kommen; eine Betriebsform im Rahmen eines Managementvertrags wird nicht unterstellt. Das Vermietungsrisiko ist m.A.n. erhöht; für klassische Anbieter/Betreiber ist die Verwaltung von Einzeleinheiten unwirtschaftlich (typische Betriebsgrößen liegen bei >20 Einheiten). Da Ertragsvorteile durch die Objektrisiken abgeschwächt werden; wird ein alternatives Verwertungsszenario geprüft (> Büro Zwecke) und der Bestandsnutzung gegenübergestellt.

Gesamtbeurteilung Nutzwert/Verwertungspotential

knapp durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 1907 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 0 Jahre (= bei 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer; maßgeblicher Modellwert für Büro-/Gewerbegebäude gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 118 Jahren Baulter).

Größere Modernisierungsmaßnahmen, die eine „Verjüngung“ des Baualters bewirken, sind in der Vergangenheit bzw. zuletzt 2007/2019f erfolgt. Aufgrund der strukturellen Verbindung der Alt- und Neubauteile sowie ihrer unterschiedlichen technischen Standards hinsichtlich z.B. Schall-/Wärmeschutz ist eine reduzierte Restnutzungsdauer gegenüber einer Kern-/Vollsanierung mit Aufstockung bzw. einem Neubau anzusetzen.

In Bezug auf den Nutzwert, die Altbau-/Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2) sowie Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dachemuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2019f	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	1997/2007	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2019f	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2019f	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2007	1,5
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2019f	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	2019f	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)		1 bis 2			-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					13,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
--	-----------------



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). I.S.d. §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung, aber aufgrund fehlender Vergleichskaufpreise/Qm-Faktoren nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

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



Verfahrensbesonderheiten

Wie in Abschnitt 3.4 beschrieben, wird zunächst eine hotelbetriebliche Nutzung („Serviced Apartment“ / Ferienwohnung) als Folgenutzung für das Teileigentum unterstellt. Hotelobjekte zählen zum Segment der Spezial-, Betreiber- bzw. Pachtimmobilien.

Für den Wert dieser Immobilienkategorie steht neben Kriterien wie Lage, Gebäudekonzeption/-zustand, Hotelart und Qualitätsstandard maßgeblich die künftige Ertragsfähigkeit im Zentrum. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB sind im Gegensatz zur Unternehmensbewertung das Betriebsmanagement und der ideelle (Marken-)Wert nicht zu berücksichtigen.

Zur Wertermittlung einer Beherbergungsimmobilie existieren neben o.g. normierten Verfahren der ImmoWertV vor allem das „Betriebswirtschaftliche Verfahren“ (GOP) und die „Discounted-Cash-Flow-Methode“ (DCF). Sie stehen zum Zweck der Verkehrswertermittlung jedoch wegen des Fokus auf individuelle Vertragsverhältnisse und Betriebsumsätze/-ergebnisse (GOP) bzw. kaum längerfristig prognostizierbare Ertragsflüsse (DCF) in der Kritik.

Hotelgrundstücke sind Renditeobjekte; es ist das Ertragswertverfahren anzuwenden. Grundlage bilden marktüblich erzielbare Erträge und der Liegenschaftszinssatz. Aufgrund unterschiedlicher Geschäftsmodelle besteht eine geringe Vergleichbarkeit von Mieten bzw. Zimmern/Leistungs-umfang und sie sind meist nur innerhalb relativ großer Streubreiten zu recherchieren.

Zur Lösung dieser Problematik bzw. Intransparenz setzt das Pachtwertverfahren an, bei dem der Jahresrohertrag anhand von durchschnittlich erzielbaren Betriebsumsätzen sowie marktüblichen Pachtsätzen für Beherbergung, Gastronomie und sonstige Quellen ermittelt wird. Diese Vorgehensweise ist auch anzuwenden, wenn Betreiber und Eigentümer identisch sind. Das Verfahren ist in der Praxis anerkannt und dient auch bei der Beleihung als Grundlage.

Angaben zu aktuellen / letztjährigen Betriebsumsätzen wurden mir nicht zur Verfügung gestellt; Branchenbetriebsvergleiche für einzelne Teileigentume (Ferienwohnungen) sind nicht verfügbar. Die Pachtwertermittlung ist anhand von Durchschnittssätzen näherungsweise möglich; aufgrund des objektspezifischen Risikoprofils wird ein alternatives Verwertungsszenario geprüft.

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Bürohäuser (BH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,20 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Sillemstraße 80 ca. / 015 21 522

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage) 1.321,10 €/qm

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser (MFH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,20 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Sillemstraße 80 ca. / 012 21 522

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage) 3.305,75 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden jährlich veröffentlicht; sie betragen hier für die Büro- bzw. die MFH-Nutzung rd. 1.915,- €/qm bzw. 5.083,- €/qm (zum 01.2022), 1.723,- €/qm bzw. 4.301,- €/qm (01.2023) und 1.474,- €/qm bzw. 3.226,- €/qm (01.2024).



Indexreihen zum Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Büro- bzw. die MFH-Nutzung bezogen auf die ermittelte WGFZ von 2,65 (= 794qm Geschossfläche inkl. SG : 300qm anrechenbares Grundstück) zunächst ein Ausgangswert von 1.540,00 €/qm (BH) bzw. von 3.841,23 €/qm (MFH). Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 81,00qm (= 300qm x (27/100)). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am gemeinschaftlichen Grundstück.

Lageanpassung Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind ggfs. gesondert zu würdigen (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/ Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.).

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit NO-SW-Ausrichtung des Grundstücks und Nähe zu einem Spielplatz sind bereits berücksichtigt. Für die Lage im Hinterhof wird ein Abschlag von -10% vom o.g. Büro-Richtwert angesetzt; eine sonstige Anpassung halte ich nicht für erforderlich.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon z.B. zu reinen Wohnzwecken wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

- Eine Bebauungsoption (Maß der baulichen Nutzung) besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht.

- Gesondert zu würdigen sind die unterschiedlichen Nutzungsarten im Gebäude. Diese sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu gewichten. Bezogen auf die Flächenanteile (rd. 112qm Wohnen; rd. 682qm Gewerbe) resultiert folgender Schichtwert:

(1) GF Gewerbe	(682qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 2,27
(2) GF Wohnen	(112qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 0,37
Summe	(794qm GF : 300qm Grundstück) =	WGFZ = 2,65

(1) WGFZ-Anteil Gewerbe	(2,27 : 2,65) x 1.540,00 €/qm x 0,90 =	1.017,00 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(0,37 : 2,65) x 3.841,23 €/qm x 1,00 =	+ 536,32 €/qm

Ansatz (Misch-Schichtwert) = 1.553,32 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.540,00 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	2,20
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	81,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.553,32
Ausgangswert (€/qm)		1.540,00
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	1.553,32
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.553,32
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.553,32

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	125.818,9
Grundstücksflächenanteil (qm)		81,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.553,32
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **125.818,9 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **125.819 €**



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
 = Grundstücksreinertrag
 - Bodenwertverzinsung
 = Gebäudereinertrag
 x Barwertfaktor
 = Gebäudeertragswert
 + Bodenwert
 ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Ertragswert

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Im Bewertungsfall wird eine „Serviced-Apartment“-Nutzung unterstellt. Hierzu werden Auswertungen und Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern bzw. Immobilienportalen herangezogen [L10]. Die Mieten stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar, die – soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind. Marktberichte von Maklerhäusern beziehen sich auf erzielte und flächengewichtete Durchschnittsmieten. Offizielle Preisspiegel zu „Serviced Apartments“ liegen nicht vor.

Maßstab zur Pachtwertermittlung ist der Betriebsumsatz differenziert nach den üblichen Trägern (> Logis, Bewirtung/F&B und Sonstiges; ohne Mehrwertsteuer/Inventaranteil). Für die Ermittlung der Einnahme aus Logis wird zunächst auf den marktüblichen, durchschnittlichen Zimmerpreis (Average Room Rate: „ARR“) abgestellt. Die Multiplikation von „ARR“ mit der Belegungsrate (Occupancy Rate: „OCR“) ergibt den Umsatz/Zimmer (Revenue per available Room: „RevPar“).

Durchschnittsumsätze und Pachtsätze stehen in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsart bzw. Ausstattungskategorie. Gängige Unterscheidungen erfolgen nach Standort/touristischer Ausrichtung der Destination, Zielgruppen (> Business, Sport, Kur), nach Ausstattung/Qualität (> Vollhotel/Luxus, Garni/Budget) oder nach „Sternen“ i.S.d. Klassifizierungssystems des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands mit rd. 270 Kriterien. Für „Serviced Apartments“ existiert ein Zertifizierungssystem von „Apartmentservice Consulting/TÜV Rheinland“ mit 66 Kriterien zu Bad-/Küchen-/Sicherheitsausstattungen sowie Serviceleistungen.



Serviced Apartment

Marktrecherchen auf Immobilienportalen zufolge liegen die Angebots- bzw. Schwerpunktpreise für „Serviced Apartments“ in mit dem Bewertungsfall recht gut vergleichbaren, tw. zentraleren Stadtteillagen zwischen rd. 150,- €/Tag und 400,- €/Tag; in Einzelfällen bzw. Hochsaisons auch deutlich darüber.

Für Eimsbüttel wurde eine über 10 Angebotszeiträume (Februar/Mai/August/Oktober/Dezember und 2 bzw. 14 Tage Aufenthaltsdauer) gewichtete „ARR“ von 250,- €/Tag (190,- bis 330,- €/Tag) ermittelt. Es handelt sich um sowohl gewerblich als auch privat bewirtschaftete Objekte mit ca. 20-80qmNF; für „longstay“-Angebote werden Rabatte von ca. 5,0-20,0% gewährt. Da in den Auswertungen tw. mietpreisrelevante Angaben fehlen (> Ausstattungsmerkmale, Baujahr, energetischer Modernisierungs-/Zustand, inkludierte Nebenflächen) und Angebotsmieten u.U. erheblich von Abschlussmieten abweichen, dienen die Preise nur der Orientierung.

Langjährige Auswertungen von Hamburg-Tourismus.de, Statistik Nord und der HypZert GmbH (Fachgruppe Beherbergung/Gastronomie) ergaben Belegungsquoten, durchschnittliche Mieten (ADR/ARR) und übliche Pachtsätze wie folgt:

- Durchschnittliche Auslastung: 70-90% (Hotels FHH 2024: 75,5%)
- Durchschnittliche ADR/ARR: 900,- bis 4.000,- €/Monat (Hotels FHH 2025: 120,- €/Zimmer)
- Durchschnittliche RevPar (D): 40,- bis 130,- € (Hotels FHH 2025: 97,- €/Zimmer)
- Durchschnittliche Mietfläche: 20-60qm
- Pachtsatz Logis: 25-40% (Anteile am Gesamtumsatz für Essen + Getränke: 10-15%)
- Inventaranteil vom Pachtsatz für Logis: 5-20%

Im Bewertungsfall liegt die vereinbarte Miete (> Abschnitt 2.3) im mittleren Bereich der o.g. Spannen. Bei 163qmNF und 20,12 €/qm resultiert ein Betrag von rd. 3.280,- €/Monat bzw. ein ARR von rd. 455,- €/Tag (= 3.280,- € : 0,80 Belegungsquote : 0,30 Pachtsatz : 30 Tage/Monat). Auf Basis von 12 Schlafstellen resultiert zunächst:

Art/Lage/Zahl	Tage	Belegung/Quote	Anteil	€/Einh.	Gesamtumsatz	Pacht	Pacht €/Jahr
Serv. Apartm. 1	365	80%		450,00	131.400,0	30,0%	39.420,0
ARR			96,1%	450,00	131.400,0		39.420,0
Gastro / F&B 12 Betten	12	50%	6,4%	5,00	8.760,0	15,0%	1.314,0
Frühstück 12 Betten	12	0%	0,0%	0,00	0,0	15,0%	0,0
Sonst. Service/Apartment/Zimmer			0,4%	2,00	584,0	15,0%	87,6
Abzug Inventar Logis, vom Pachtsatz			-2,9%	-10%			-3.942,0
Abzug Inventar Restaurant, vom Pachtsatz			0,0%	0%			0,0
Summe			100%		136.802,0	27,0%	36.879,6
RevPar, €/qm bzw. Pacht/Mo		163,0 qm		360,00	18,85		3.073,3



Mietansatz

Die marktübliche Miete wird unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Flexibilität/Teilbarkeit, Nebenflächen) angesetzt und orientiert sich an der Beurteilung des Geschäftsverkehrs:

- Recht gut gefragte, etwas dezentrale Beherbergungslage (> Abschnitt 2.1).
- Mietfläche im EG/1. Obergeschoss eines kleineren Gewerbegebäudes mit 6 Einheiten, unterstellt mittlerer Ausstattung (nach Fertigstellung) ohne Aufzug und knapp durchschnittlichem Nutzwert (> Abschnitt 3.1f).
- Für besondere Objekt-/Komfortausstattungsmerkmale können Nutzwert- bzw. Mietzuschläge marktgerecht sein. Hier werden Vorteile der Größe von Sanitärflächen (laut TE) durch Defizite der technischen Ausrüstung / Flexibilität (> Gebäudeautomation, Aufzüge, Hohlböden/-decken, zukunftsorientierte Netzwerktechnik) abgeschwächt.
- Bei der vertraglich fälligen Nettokaltmiete (20,12 €/qm) handelt es sich um eine Gesamtmiete für 4 geplante Einheiten mit unterschiedlicher Geschosslage und Belegungszahl bzw. Nutzfläche (ca. 36qm, 38qm, 90qm, 119qm). Die Durchschnittsmiete basiert vermutlich auf einer Mischkalkulation und kann nicht pauschal angesetzt werden.
- Serviced Apartments sind als gewerbliche Mietangebote weder dem Hamburger Mietenspiegel noch der Mietpreisbegrenzungsverordnung unterworfen. Auswirkungen der Sozialen Erhaltungsverordnung aufgrund erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, die auf sich auf die Umgebung bzw. Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken, werden nicht erwartet.

Der Pacht-/Mietansatz wird im Bewertungsfall im knapp mittleren Bereich der o.g. Mietspannen eingeordnet; dies ist unter Würdigung der Nutzwertmerkmale sowie der Korrelation zwischen Bodenwertniveau und Miethöhe m.A.n. angemessen. Als größen-/lageangepasste Miete wird angesetzt:

Mietansatz / Monat (nettokalt)	3.100,- € (= 19,02 €/qmMF)
---------------------------------------	-----------------------------------



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0–7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden 430,- € angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 1.488,- € angesetzt (= 37.200 € x 4,0%).

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

Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 14,00 €/qm Wohnfläche und 106,- €/Stellplatz (Stand 2025). Die Pauschalen sind – anders als in der WertR06 – undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig. Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind Zuschläge erforderlich. Hier werden 2.282,- € angesetzt (= 14,00 €/qm x 163qmMF).

Bewirtschaftungskosten

4.200,- € / 11,3 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen Marktfaktoren dar, die die strukturellen Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie z.B. der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbilden. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zinssätze von Beherbergungsimmobilien (Serviced Apartments) liegen nach Auswertung der HypZert GmbH im Bereich derer von Bürogrundstücken; im Bundesdurchschnitt bei rd. 3,50–5,00% (core-Standorte) bzw. 4,25–6,00% (i.M. rd. 5,00%). Zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu Büro-/Geschäftshäusern aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt (+/- 1,0%-Punkt) erfordern, bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren. Im Bewertungsfall sind die Lage, Objektverhältnisse/Modernisierungsgrad und Drittverwendung/Flächenkonzeption positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Laufzeit/RND und Branchensituation wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ-Büro (lagebezogen)	(%, Modellvorgabe)		3,10
Lagefaktor	(= 1.000 BRW 2022 / Median BRW: 900,- €/qm)	^{-0,3496} x	0,964
Baujahresfaktor	(= - (Klasse ab 1980))	x	1,000
Gebäudeartfaktor	(= - (wenn 1-geschossiger Laden: 1,26; sonst 1,0))	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe))	x	1,710
LSZ Büro/Geschäft	(%)	x	5,11

LSZ-Serviced Apartment > 5,00%			Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Standortrisiko	(Zentralität/Potentiale+Qualität der Mikrolage)	20%	-1,00	-0,20
Objektrisiko	(Hotel-/Sterne-Kategorie/Serviceumfang)	15%	-0,50	-0,08
Flächenrisiko/Folgenutzung	(Individualität/Objektgröße/Grundrisse)	15%	0,00	0,00
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Gestaltung/Struktur)	15%	-1,50	-0,23
Branchenrisiko	(Auslastungsquoten/Konkurrenztrends)	15%	1,00	0,15
Laufzeitrisiko	(RND > Markt-/Zins-/Pachtänderungsrisiko)	20%	1,00	0,20
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		-0,15
LSZ Näherung (% , objektspezifisch)			=	4,85

Ausgehend vom o.g. Durchschnittszinssatz (Serviced Apartment) ist das Ergebnis der Ableitung plausibel; es liegt zudem im Bereich typischer Zinssätze für Bürogrundstücke [L1, 8: 4,00 – 7,50%]. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **4,75 %**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baulicher Zustand Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-150.000,- €).

Erhaltungsrücklage Aufgrund des jungen Datums der Aufteilung und o.g. Fertigstellungsbedarfe wird unterstellt, dass keine Erhaltungsrücklage für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorhanden ist. Zur Würdigung des Risikos von Sonderumlagen wird in Anlehnung an den üblichen Rücklagenbestand ein Abschlag von rd. -6.800 angesetzt (= 6.846,- € = 14,00 €/qmMF x 163qmMF x 3-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung).

Grundstücksmerkmale (Summe: -150.000,- € -6.800,- €)	-156.800,- €
---	---------------------



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **37.200 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
SE1	100,0%	163,0 x	19,02 =	3.100,0
STPL	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	163,0	19,02	3.100,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-11,3 % =	-4.200
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,2 % = 430
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	4,0 % = 1.488
Instandhaltung (W)	14,00 €/qm	6,1 % = 2.282
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 33.000

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -5.976

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 4,75

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 125.819

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **27.024 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **480.021 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		27.024
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40	x 17,763

IV. Ertragswert (vorläufig) = **605.840 €**

Gebäudeertragswert (€)		480.021
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	125.819
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-156.800 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-156.800

Ertragswert = **449.040 €**

Ertragswert, gerundet = **449.000 €**



4.3 Alternativszenario (Büronutzung)

4.3.1 Vorbemerkung

Wie beschrieben, handelt es sich um ein für Beherbergungs-/„Serviced Apartment“-Zwecke genehmigtes Gewerbeobjekt; Restaurant-/Serviceeinrichtungen zum „longstay“-Betrieb existieren nicht. Es liegt mir ein langfristiger Nutzungs-/Pachtvertrag mit einer Beherbergungsgesellschaft vor.

Hieraus resultieren wirtschaftliche Abhängigkeiten vom Betreiber bzw. bei Eigenverwaltung ein perspektivisch erhöhtes Drittverwendungsrisiko, das sich im Ansatz der Gesamt-/Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes widerspiegelt.

Gemäß dem „highest and best-use“-Grundsatz wurden Nutzungsalternativen für das Teileigentum erörtert (> Abschnitt 3.4). Danach wird eine Büronutzung für mit der Baustruktur und den Erhaltungsverordnungen vereinbar gehalten; zudem liegen belastbare Bewertungsdaten vor.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ertragswertermittlung

Objektspezifische Anpassungen

Hinsichtlich der modifizierten Bewertungsansätze wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Abschnitt 4.2. verwiesen. Die Nutzungsänderung steht unter dem Vorbehalt einer konkreten Bau- und Genehmigungsplanung; anhand folgender Eingangsdaten resultiert:

Bodenwert Analog zur Bodenwertermittlung wird eine zugeordnete Teilfläche von 81qm bzw. ein Bodenwertanteil von 125.819,- € unterstellt.

Restnutzungsdauer Gemäß Abschnitt 3.5 werden 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer und nach unterstellter Umnutzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Jahresrohertrag Unterstellt werden ein knapp mittlerer Nutzwert und eine Nettokaltmiete von 13,19 €/qm in Anlehnung an vorliegenden Miet-/Marktdaten:

Marktberichten zufolge liegen die Abschlussmieten für Büroflächen im Teilmarkt „Eimsbüttel“ zwischen 11,00–21,50 €/qm und damit unterhalb der Durchschnittsmiete für Hamburg. Spitzenmieten um 35,- €/qm werden nur im Bereich City/HafenCity erzielt.

- | | |
|---|--------------------|
| • Großmann & Berger (Eimsbüttel; Q4 2025) | 18,80 €/qm |
| • BNP Paribas (Eimsbüttel; Q4 2025) | 12,50 – 22,00 €/qm |
| • Angermann (Eimsbüttel; Q4 2025) | 11,00 – 17,00 €/qm |
| • Jones Lang Lasalle; E&V, Savills, Colliers etc. (Hamburg; H2/Q4 2025) | 10,55 – 21,50 €/qm |



Der Gutachterausschuss Hamburg hat anhand einer Untersuchung von 29.808 Büromieten der Jahre 2009–2021 eine Formel zur Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmiete von Büro- und Geschäftshäusern in Abhängigkeit von der Lagequalität (> Büro-Bodenrichtwert zum 01.01.2022 und normiert auf WGFZ=1,0) abgeleitet [L4]. Der Mietansatz bezieht sich auf eine Fläche von 300qm; Abweichungen sind mit einem Faktor umzurechnen:

Marktübliche Miete	Büro		
NKM; €/qm	(= 1,0821 x 1.000,- €/qm Norm-BH-BRW22) ^{0,3673}	=	13,02
Mietflächenfaktor	(= 0,990 + (2,992 / 163qm Mietfläche)	x	1,0084
Mietenindex FHH	(= Stand 01.2025 = 1,360 : Basis 01.01.2023 = 1,357)	x	1,0022
Marktmiete	(€/qm/Monat; bei 163qm Mietfläche)	=	13,16

Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu Büro-/Geschäftshäusern aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen und wie folgt gemäß dem objektspezifischen Risikoprofil mit 5,25% angesetzt:

LSZ-Büro (lagebezogen)	(%, Modellvorgabe)		3,10
Lagefaktor	(= 1.000 BRW 2022 / Median BRW: 900,- €/qm) ^{-0,3496}	x	0,964
Baujahresfaktor	(= - (Klasse ab 1980)	x	1,000
Gebäudeartfaktor	(= - (wenn 1-geschossiger Laden: 1,26; sonst 1,0)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe)	x	1,710
LSZ Büro/Geschäft	(%)	x	5,11

LSZ (stadtteilbezogen)	= 5,11%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	0,25
Objektrisiko	(Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	-0,23
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	0,10
Ertragsrisiko	(Miet-/Lageniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00
Laufzeitrisko	(RND > Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,00
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	0,13
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)	=	5,24

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Analog zu Abschnitt 4.2. wird für den baulichen Zustand und die Erhaltungsrücklage ein Abschlag angesetzt.



4.3.3 Ertragswertermittlung (Alternativszenario: Büro)

I. Jahresrohertrag						=	25.800 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
SE1	100,0%	100,0%	163,0 x	13,19	=	2.150,0	
STPL		0,0%	0 stk x	0,00	=	0,0	
	100,0%	100,0%	163,0	13,19		2.150,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-14,5 %	=	-3.744
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,7 %	= 430
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	4,0 %	= 1.032
Instandhaltung (W)	14,00 €/qm	8,8 %	= 2.282
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)	=	22.056
--	---	--------

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-6.605
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		5,25
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	125.819

II. Reinertrag der baulichen Anlagen	=	15.451 €
---	---	-----------------

III. Ertragswert der baulichen Anlagen	=	256.285 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		15.451
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40	x 16,587

IV. Ertragswert (vorläufig)	=	382.104 €
Gebäudeertragswert (€)		256.285
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	125.819
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-156.800 €
Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-156.800

Ertragswert	=	225.304 €
--------------------	---	------------------

Ertragswert, gerundet	=	225.000 €
------------------------------	---	------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwertauskünfte, eine gute Anzahl geeigneter Mietdaten sowie ein u.a. anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

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

Dem Ertragswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein hohes Gewicht beigemessen. Auf die Durchführung der Vergleichs- und Sachwertermittlung wurde verzichtet. Diese sind hier aufgrund des baulichen Individualisierungsgrads bzw. des Schwerpunkts auf Renditeaspekte m.A.n. nicht maßgeblich wertbestimmend. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert I		449.000,- €
• Ertragswert II / Alternativszenario (Büro)		225.000,- €
• Bodenwert	772,- €/qmMF	125.819,- €
Verkehrswert (vorläufig)	2.761,- €/qm	450.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte „boG“)	3.723,- €/qm	606.800,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Ertragswertanteile

Eine Kontrolle des vorläufigen Verkehrswerts erfolgt anhand der (rentierlichen) Nutzungsarten bezogen auf ihre Flächen-/Rohertragsanteile. Hier resultieren als Qm- und Rohertragsfaktoren bzw. Ertragswertanteile (mit/ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale):

Art/Lage	WNF qm	Anteil RoE	NKM €/Jahr	Anteil Ertragswert	Faktor €/qm	Faktor RoE
EG+1. OG / SE-Nr. 1	163,0	100,0%	37.200	450.000	2.761	12,1
-	0,0	0,0%	0	0	0	0,0
Sonstige NF	0,0	0,0%	0	0	0	0,0
Stellplätze 0 Stk.	0,0	0,0%	0	0	0	0,0
Objektspezifische Grundstücksmerkmale / Sonderwerte				-156.800	-962	
Gesamt (rentierliche WMF)	163	100%	37.200	450.000	2.761	12,1
(abzüglich Sonderwert)				606.800	3.723	16,3

5.2.2 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäude- und Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Gebädefaktor ohne Sonderwerte rd. 3.723,- €/qmMF; als Rohertragsfaktor ergibt sich 12,1 (bzw. 16,3). Dies entspricht einer Bruttorendite von 8,3% (bzw. 6,1%). Laut Auswertungen der HypZert GmbH (Fachgruppe Beherbergung/Gastronomie) resultieren für „Serviced Apartments“ Faktoren zwischen 14,0–20,0 (18,0–24,0 Core-Objekte) bzw. Bruttorenditen zwischen 5,00–7,00% (4,25–5,50% Core-Objekte).

Der Gutachterausschuss beziffert im Grundstücksmarktbericht keine Gebäude- oder Rohertragsfaktoren von Beherbergungsimmobilien. Für „Büro- und Geschäftshäuser für das Jahr 2024 in sonstiger Lage“ werden i.M. 2.992,- €/qm (Spanne aus 50 Verkäufen: 742,- bis 11.318,- €/qm; nur Büro: 2.665,- €/qm [L4]) genannt. Laut Gutachterausschuss liegt eine mittlere Bürolage im mittleren Spannenbereich vor bzw. eine „Sonstige Lage außerhalb des Innenstadtrands“. Preisrecherchen für Eimsbüttel und Umfeld ergaben keine Angebote.

Als Rohertragsfaktor von „Büro-/Geschäftshäusern in sonstiger Lage“ werden im Immobilienmarktbericht für 2024 i.M. 17,7 genannt (Spanne aus 40 Verkäufen: 6,8 bis 38,6; nur Büro: 16,9 aus 8 Verkäufen). Im Hinblick auf die Lage-, Ertrags- und Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 550.413,- € erreicht; d.h. die mit 6,00% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -56.387,- € bzw. -9,3%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite						=	6,00%			
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)						550.413 €				
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)						7,50%	41.281 €			
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)							591.694 €			
Einzelansätze	AfA		Steuern	VKW	RoE	BWK				
	0,0%		0,0%		37.200 €	11,3%				
Änderungsraten/Jahr				1,00%	1,0%	3,0%				
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				125.819 €		465.875 €				
Eigenkapital				30,00%		177.508 €				
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				5,50%		22.780 €				
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		8.284 €				
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				414.186 €		307.530 €				
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		31.064 €				
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	37.200	37.572	37.948	38.327	38.710	39.098	39.489	39.883	40.282	40.685
BWK	-4.189	-4.314	-4.444	-4.577	-4.714	-4.856	-5.002	-5.152	-5.306	-5.465
Reinertrag	33.011	33.258	33.504	33.750	33.996	34.242	34.487	34.732	34.976	35.220
- Zinsen	22.780	22.325	21.844	21.337	20.802	20.237	19.642	19.014	18.351	17.652
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	10.231	10.933	11.660	12.413	13.194	14.004	14.845	15.718	16.625	17.568
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	10.231	10.933	11.660	12.413	13.194	14.004	14.845	15.718	16.625	17.568
- Tilgung	8.284	8.739	9.220	9.727	10.262	10.826	11.422	12.050	12.713	13.412
Summe	1.947	2.194	2.440	2.686	2.932	3.178	3.423	3.668	3.912	4.156
Abzinsung	0,943	0,890	0,840	0,792	0,747	0,705	0,665	0,627	0,592	0,558
Barwert T0 (B)	1.837	1.952	2.049	2.128	2.191	2.240	2.277	2.301	2.316	2.321
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor	550.413					x	1,1046 =	607.998 €		
II-Exitkosten T10	607.998					x	3,50% =	-21.280 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)								-307.530 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0	279.188					x	0,558 =	155.897 €		
Investiertes Eigenkapital in T0								-177.508 €		
Summe der Barwerte (B) in T0								21.611 €		
Nettobarwert (NPV)								0 €		



5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der Gewerbegrundstücksmarkt war zuletzt geprägt von einem rückläufigen Preis-/Nachfrage-trend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten.

Beherbergungsimmobilien zählen zu einem Marktsegment mit kleinem Interessentenkreis und eingeschränkter Fungibilität; dies gilt v.a. für die Spezialform der Serviced Apartments (rd. 4,9%-Marktanteil). Sie müssen bei kurzen Modernisierungsintervallen hohen Anforderungen genügen und ihr Erfolg steht in Abhängigkeit vom Betreiberkonzept. Der Hotelmarkt ist volatil und war stark von den Auswirkungen der COVID-Pandemie betroffen.

- Laut dem Statistischen Amt für Hamburg hat sich die Auslastung der Bettenkapazität seit 2022 relativ schnell erholt: v.a. Kurz-, Freizeit- und Urlaubsreisen haben deutliche Erholungseffekte bewirkt. Hiervon profitieren Stadthotels in sehr guten Lagen, „Core“-Immobilien und die Ferienhotellerie; auch der Bedarf an temporärem Wohnraum ist weiterhin groß.

- Es bleibt abzuwarten, ob diese Entwicklung bei steigender Inflation, rückläufiger Konjunktur und geopolitischen Spannungen nachhaltig ist. Nach einer aktuellen HypZert-Studie scheinen zumindest an gefragten Standorten höhere Zimmerpreise wieder durchsetzbar zu sein. Aufgrund des vergleichsweise überdurchschnittlichen Mietpotenzial (dank geringer operativer Kosten) ist auch das Interesse an Serviced-Apartment-Konzepten gestiegen.

- Im Segment der Messehotels und Geschäftsreisen zeichnen sich kritische Neubewertungen ab; Homeoffice/Onlinemeetings/-konferenzen bzw. hybride Konzepte (digital/Präsenz) sind Routine. Die Reisetätigkeiten der großen Zielgruppe internationaler Gäste hat sich verkleinert; Hotels als Veranstaltungsorte müssen gastronomische Angebote und Zimmerkontingente ersetzen, dazu hat sich die Verfügbarkeit von Personal sich weiter verknappt. Der Trend „servicearmer Konzepte“ ist über das Budgetsegment hinaus auch in den oberen Hotelsegmenten angekommen.

Verwertung

Das Bewertungsobjekt liegt in recht gut gefragter/etwas dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen knapp durchschnittlichen Nutzwert. Positiv für die Verwertbarkeit ist ein marktgängiger Grundriss. Nachteiliger sind o.g. Nutzungsvorbehalte, geringe Synergieeffekte durch Einzelvermarktung und die hohe Sensibilität des Beherbergungsmarktes auf Konjunkturzyklen bzw. Risikofaktoren. Dies begrenzt die Nachfrage deutlich.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (772,- €/qmMF = 28,0%) halte ich keine Anpassung für erforderlich; nach Rundung resultiert 450.000,- € (= 450.000,- € x 1,00).



5.3.2 Berücksichtigung von Miet-/Nutzungsverhältnissen

Gemäß Abschnitt 2.3.3 existiert ein Mietverhältnis; im Gutachten wurde zunächst Mietfreiheit unterstellt. Vermietete Gewerbeobjekte können weniger gefragt sein als solche, bei denen eine unmittelbare Eigennutzung bzw. die Wahl der Mieter und Mietbedingungen möglich ist; v.a. Kündigungs-/Mieterhöhungsmöglichkeiten, Vertragstreue oder Drittverwendungsinteressen sind zu beachten. Der Abschlag ist umso höher, je geringer die Mietrendite, je neuer die Bausubstanz und je länger die (bisherige/weitere) Mietdauer ist. Umgekehrt kann eine wirksam vereinbarte, überdurchschnittliche Miethöhe einen Zuschlag begründen.

Miethöhe Die vertragliche Nettokaltmiete beträgt 20,12 €/qm (= Durchschnitt bezogen auf Gesamtmietfläche) und liegt etwas oberhalb der objektspezifisch angesetzten Miete (19,02 €/qm). Laut Mietvertrag ist ab Beginn des dritten Jahres nach Beginn des Mietverhältnisses bzw. alle 2 Jahre eine Mieterhöhung von 3,5% bis zum Ablauf der Mietdauer von 20 Jahren vorgesehen. Ausgehend vom Datum des Mietvertrags ist die erste Mieterhöhung ab dem 01.10.2026 möglich.

Wertbeeinflussung Im Bewertungsfall bewirkt das Mietverhältnis einen werterhöhenden Einfluss, der im Geschäftsverkehr aufgrund des vorrangigen Vermietungsinteresses zu würdigen ist. Zur Bemessung wird auf die Differenz zwischen vertraglicher IST- und marktüblicher Miete abzüglich Mietausfallwagnis (> 2,00% für Risiko der vorzeitigen Vertragsauflösung) abgestellt. Nutzungsspezifische Besonderheiten (> Mieterverhalten/-konflikte, Ertragsflüsse) sind mir nicht bekannt; eine Beurteilung von Rechtsfragen ist hier nicht Auftragsgegenstand.

Da die Mietfläche nicht fertig gestellt ist, wird von einem Nutzungsbeginn zum 01.10.2026 und einer Mieterhöhung zum 01.10.2028 ausgegangen. Unter Würdigung des Mietvertrags und der aktuellen Mietzahlung (> Seite 17) wird ein kalkulatorischer Mehrertrag von rd. 90.000,- € angesetzt; wegen der Unsicherheiten über den Aufschiebungszeitraum bis zur Innutzungnahme, künftige Mietentwicklungen und die faktische Mietdauer, ist kein höherer Ansatz marktgerecht.

SE 1	Mietfläche (qm/MWF)	NKM MSP-Mittel (€/qm / +15%)	NKM VERTRAG (I) (€/Monat - €/qm)	NKM MARKT (II) (€/Monat - €/qm)	DELTA ((I - II) x t) x MAF	Auf Stichtag abgezinste Mietdifferenz				Summe
EG/1.OG-L	163,00	0 0,00	3.279,56 20,12	19,02 3.100,00	MAF 2,00%	Barwertfaktor (BF) (t) Zeitraum	Diskontierung (D) auf Stichtag	Faktor	Betrag (Delta x BF x D)	
Mieterhöhung						Mietabweichung / t				
30.09.2026	30.09.2026	0,00%	0,00	3.279,56 20,12	19,02 3.100,00	5,5%	0,00 €	0,00	0,0000	0,00
01.10.2026	30.09.2027	0,00%	0,00	3.279,56 20,12	19,02 3.100,00	5,5%	2.111,63 €	1,00	0,9547	2.015,9
01.10.2027	30.09.2028	0,00%	0,00	3.279,56 20,12	19,02 3.100,00	5,5%	2.111,63 €	1,00	0,9547	1.924,5
01.10.2028	30.09.2029	3,50%	114,78	3.394,34 20,82	19,02 3.100,00	8,7%	3.461,49 €	1,00	0,9547	3.010,2
01.10.2029	30.09.2030	0,00%	0,00	3.394,34 20,82	19,02 3.100,00	8,7%	3.461,49 €	1,00	0,9547	2.873,7
01.10.2030	30.09.2031	3,50%	0,00	3.513,15 21,55	19,02 3.100,00	11,8%	4.858,60 €	1,00	0,9547	3.850,7
01.10.2031	30.09.2032	0,00%	0,00	3.513,15 21,55	19,02 3.100,00	11,8%	4.858,60 €	1,00	0,9547	3.676,1
01.10.2032	30.09.2033	3,50%	122,96	3.636,11 22,31	19,02 3.100,00	14,7%	6.304,62 €	1,00	0,9547	4.553,9
01.10.2033	30.09.2034	0,00%	0,00	3.636,11 22,31	19,02 3.100,00	14,7%	6.304,62 €	1,00	0,9547	4.347,4
01.10.2034	30.09.2035	3,50%	127,26	3.763,37 23,09	19,02 3.100,00	17,6%	7.801,24 €	1,00	0,9547	5.135,4
01.10.2035	30.09.2036	0,00%	0,00	3.763,37 23,09	19,02 3.100,00	17,6%	7.801,24 €	1,00	0,9547	4.902,5
01.10.2036	30.09.2037	3,50%	0,00	3.895,09 23,90	19,02 3.100,00	20,4%	9.350,24 €	1,00	0,9547	5.609,5
01.10.2037	30.09.2038	0,00%	0,00	3.895,09 23,90	19,02 3.100,00	20,4%	9.350,24 €	1,00	0,9547	5.355,2
01.10.2038	30.09.2039	3,50%	136,33	4.031,42 24,73	19,02 3.100,00	23,1%	10.953,46 €	1,00	0,9547	5.988,9
01.10.2039	30.09.2040	0,00%	0,00	4.031,42 24,73	19,02 3.100,00	23,1%	10.953,46 €	1,00	0,9547	5.717,3
01.10.2040	30.09.2041	3,50%	141,10	4.172,52 25,60	19,02 3.100,00	25,7%	12.612,79 €	1,00	0,9547	6.284,9
01.10.2041	30.09.2042	0,00%	0,00	4.172,52 25,60	19,02 3.100,00	25,7%	12.612,79 €	1,00	0,9547	5.999,9
01.10.2042	30.09.2043	3,50%	146,04	4.318,55 26,49	19,02 3.100,00	28,2%	14.330,20 €	1,00	0,9547	6.507,8
01.10.2043	30.09.2044	0,00%	0,00	4.318,55 26,49	19,02 3.100,00	28,2%	14.330,20 €	1,00	0,9547	6.212,7
01.10.2044	30.09.2045	3,50%	151,15	4.469,70 27,42	19,02 3.100,00	30,6%	16.107,71 €	1,00	0,9547	6.663,5
										90.630,0



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sowie auf seinen Marktbezug plausibilisiert. Insgesamt halte ich das Verfahrensergebnis (450.000,- €) für marktgerecht.

Zur Würdigung des Mietverhältnisses ist ein Zuschlag von rd. 90.000,- € marktgerecht. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, o.g. Nutzungsunsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Eimsbüttel / Blatt 22703 eingetragenen Teileigentums Nr. 1, belegen „Sillemstraße 84a in 22085 Hamburg-Eimsbüttel“, zum Wertermittlungstichtag 23.02.2026 gerundet auf:

450.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt miet-/vertragsfrei)

550.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Vermietungszuschlag)

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

Hamburg, den 12.03.2026



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der
Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreispiegel.
Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

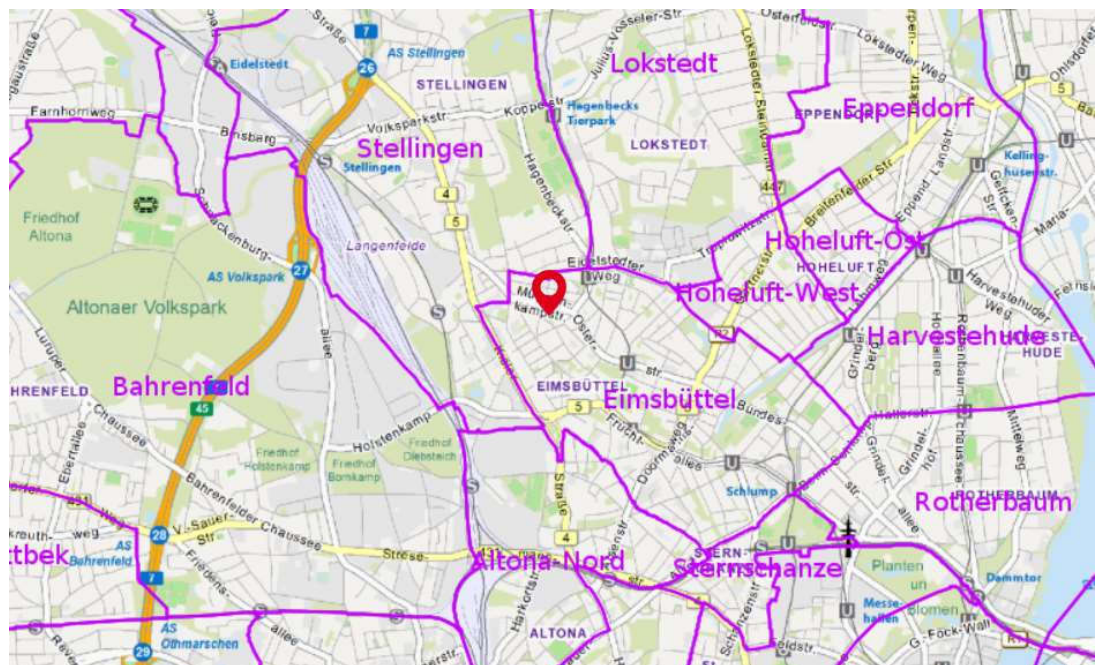
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 10
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 11
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 12
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 13
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 15
Anlage 6.1	Behördenunterlagen (Umnutzungsgenehmigung)	Seite 17
Anlage 6.2	Behördenunterlagen (Anordnung Gefahrenabwehr)	Seite 19

Gesamtseiten: 22



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1



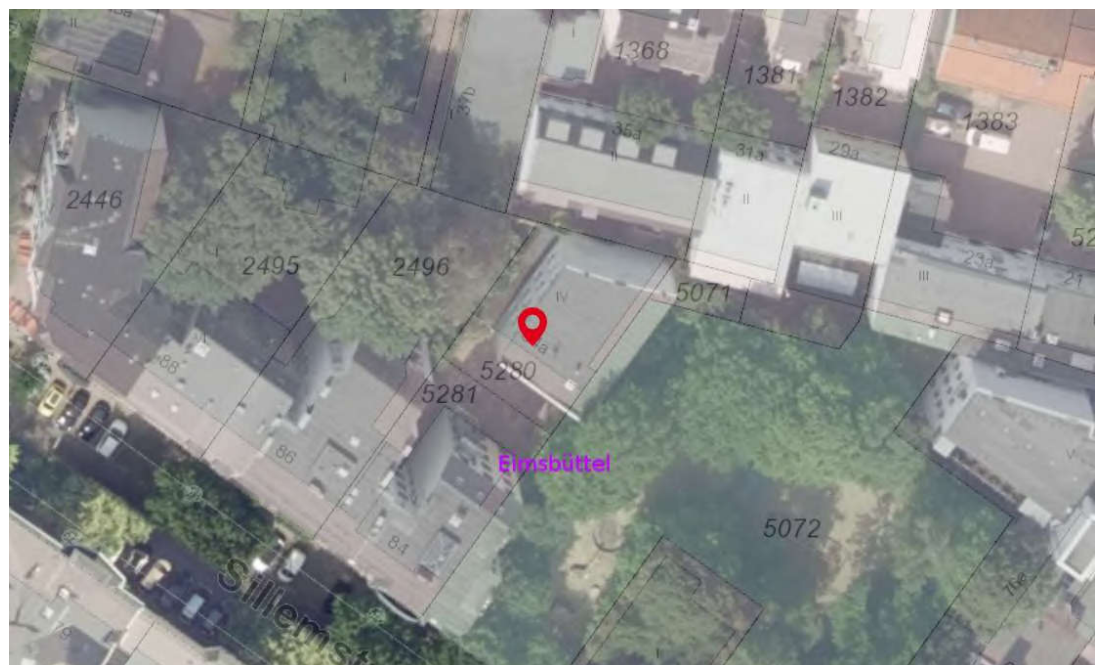
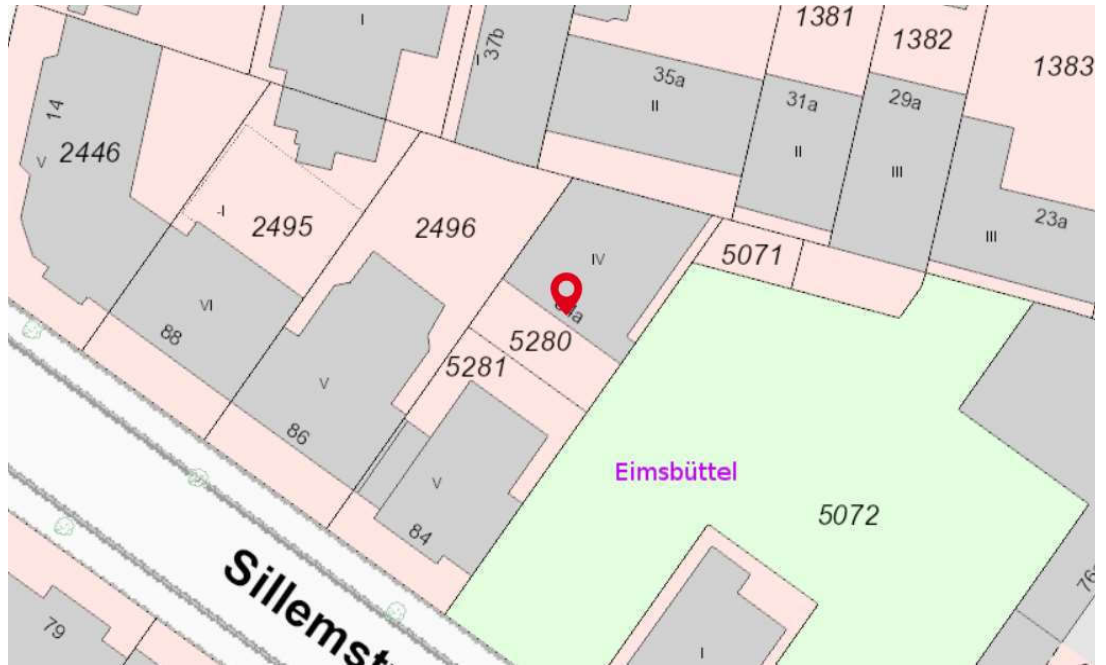
Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).



Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2

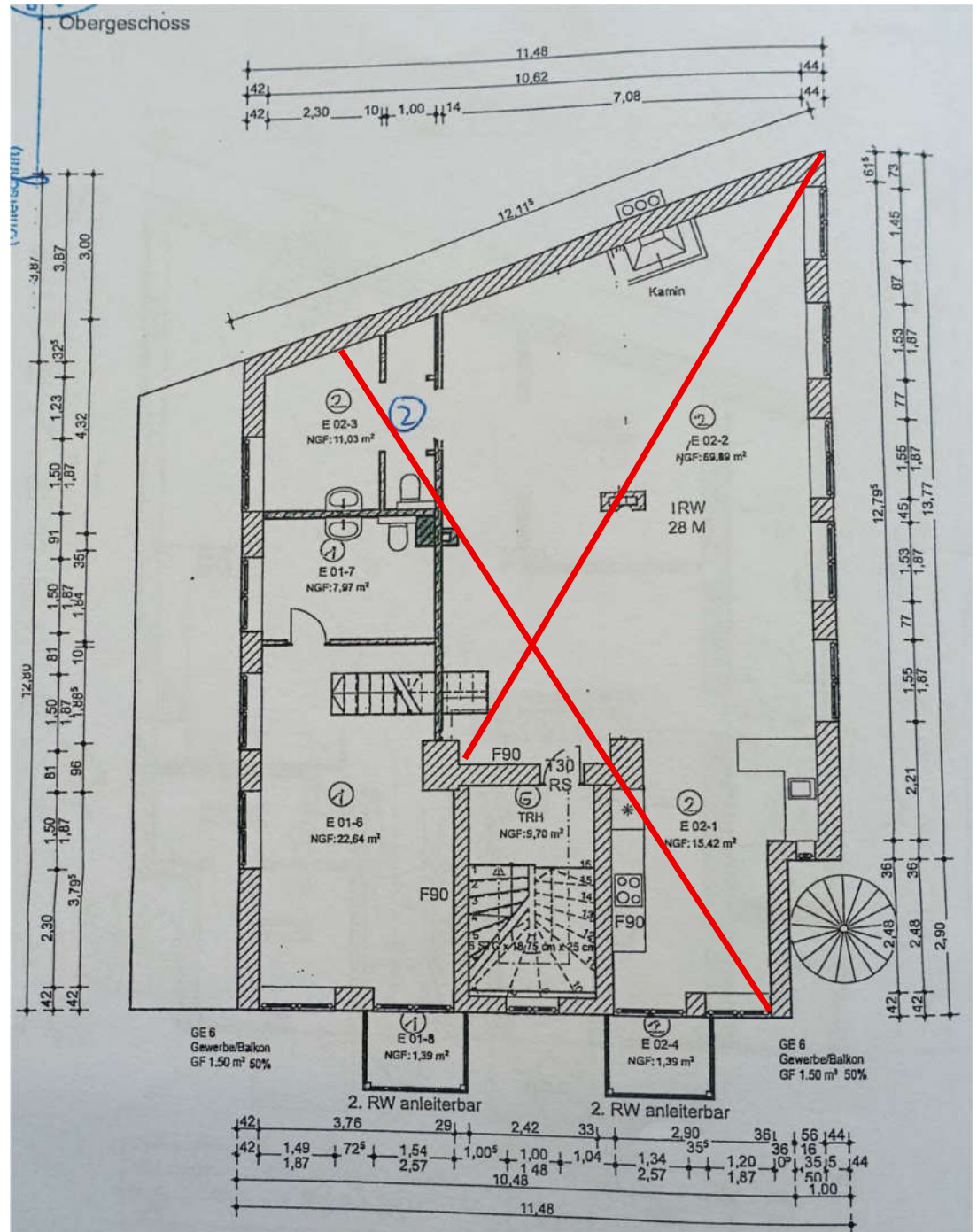


Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV; ALKIS-Layer: 70%); hier ohne Maßstab



Bau-/Aufteilungspläne

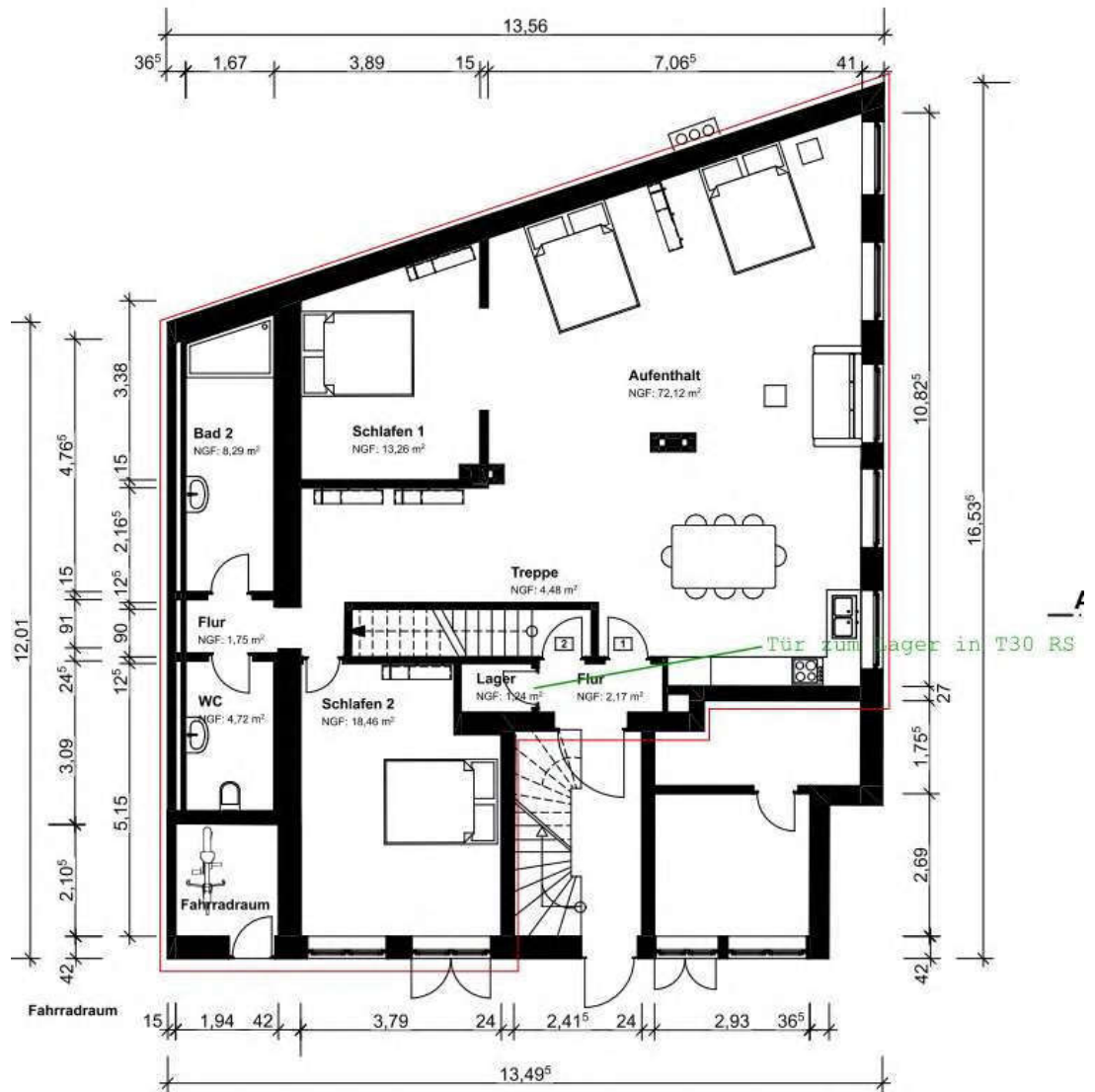


1. Obergeschoss / Sondereigentum Nr. 1

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Grundakte)



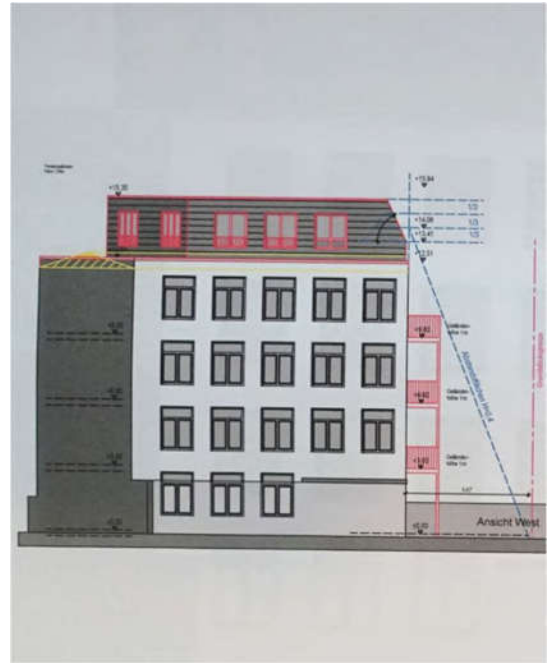
Bau-/Aufteilungspläne



■ Erdgeschoss / Sondereigentum Nr. 1 (hier bezeichnet mit „1 + 2“)

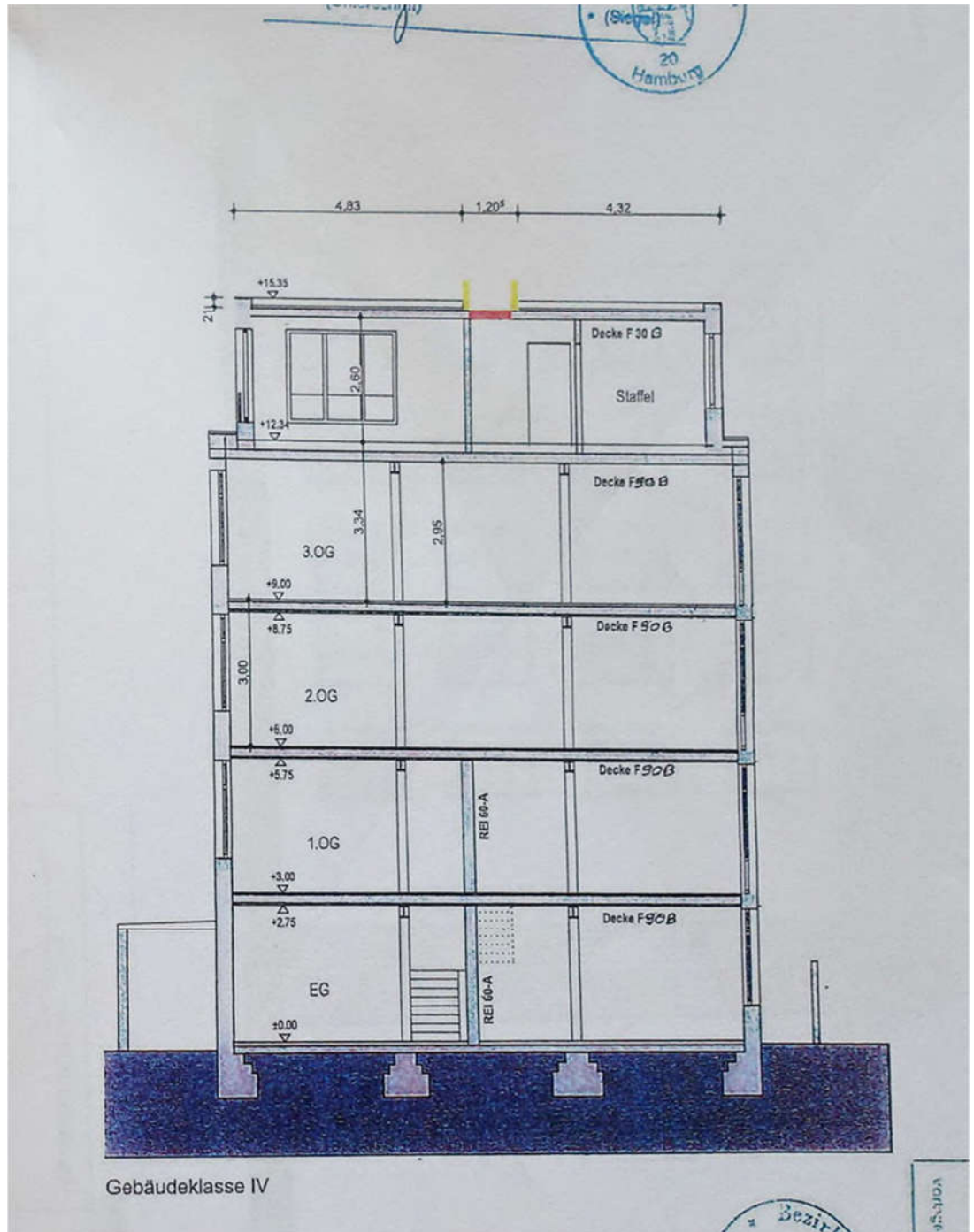
(Planstand 2025 / hier ohne Maßstab / Norden oben links / Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel / Bauprüfung)





(Planstand 2019-2023 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bau-/Grundakte)

Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt

(Planstand 2023 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

S84a	Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
SE-Nr. 1							
R1 (EG)	ca. 1,00	x	97,43	=	97,43	x 1,00	= 97,4
R2 (EG)	ca. 1,00	x	18,73	=	18,73	x 1,00	= 18,7
Bad+WC (EG)	ca. 1,00	x	8,62	+ 1,00 x 5,12	= 13,74	x 1,00	= 13,7
Flur (EG)	ca. 1,00	x	1,81	=	1,81	x 1,00	= 1,8
Bad (1.OG)	ca. 1,00	x	7,97	=	7,97	x 1,00	= 8,0
R3 (1.OG)	ca. 1,00	x	22,64	=	22,64	x 1,00	= 22,6
				(	162,32	)	(162,3)
Balkon	ca. 1,00	x	1,39	=	1,39	x 0,25	= 0,3
				(	1,39	)	(0,3)
I - WF/NF laut Plausibilisierung							= 162,67
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:							= 163,02
Abweichung: " I " differiert zu " II ":							= -0,21%

Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
Angaben laut Bauakte						
- ca.	0,00	x	0,00	=	0,00	x 0,00 = 0,0
. ca.	0,00	x	0,00	=	0,00	x 0,00 = 0,0
				(	0,00	)
						= 0,0

Wertrelevante Geschoss-/Grundfläche

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

S84a	Grund- und Geschossfläche (GR / GF)				GR	Geschoss	
EG ca.	11,48	x	14,58	- 1,00 x 2,90	= 164	x 1,00	
EG Anbau ca.	2,10	x	12,29	=	26	x 1,00	
1.-3. OG ca.	1,00	x	164,00	=	164	x 3,00	
StaffelG ca.	9,66	x	11,05	+ 0,60 x 9,04	= 112	x 1,00	
Abzug ca.	0,30	x	1,60	=	-0,5	x 0,00	
Souterrain ca.	0,00	x	0,00	=	0	x 0,00	
KG ca.	0,00	x	0,00	=	0	x 0,00	
TG ca.	0,00	x	0,00	=	0	x 0,00	
GR (Fettdruck)					= 190	GF =	794
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil				= 794 /	300 =	2,65
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche				= 190 /	300 =	0,63



Objektdokumentation (Lage)

Anlage 4.1

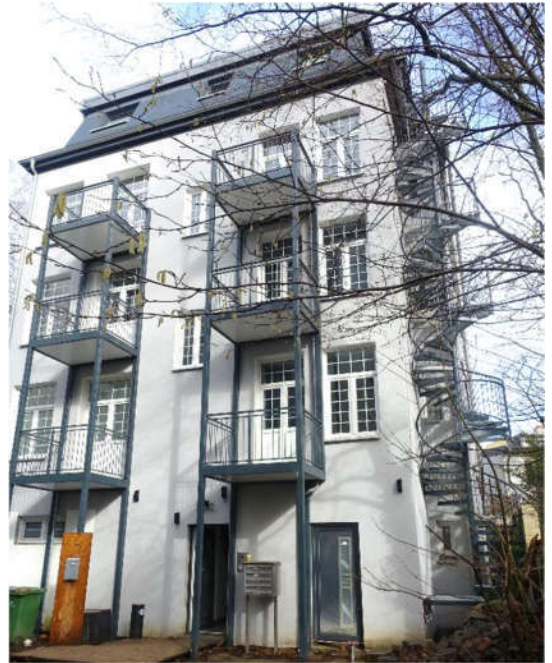


■ Straßenraum Sillemstraße / Zufahrtssituation



Objektdokumentation (Außenbereiche)

Anlage 4.2

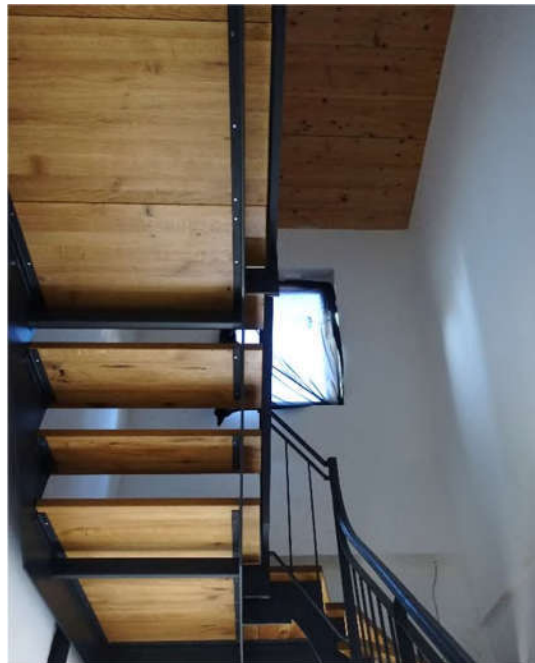
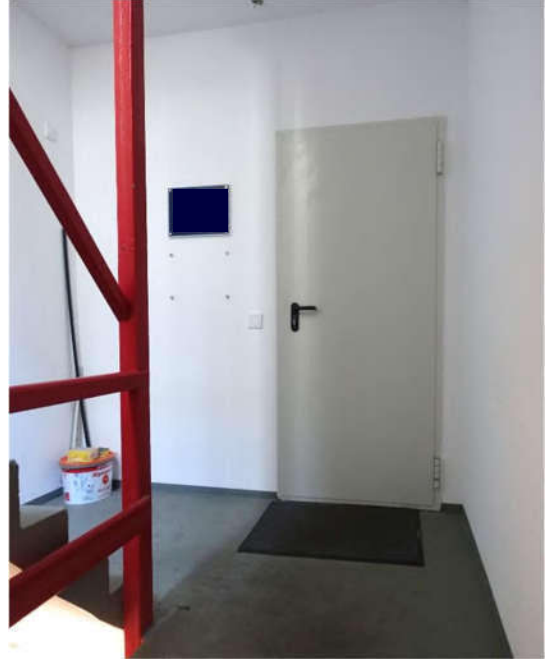


Hoffassade / Eingangssituation



Objektdokumentation (Bau-/Details)

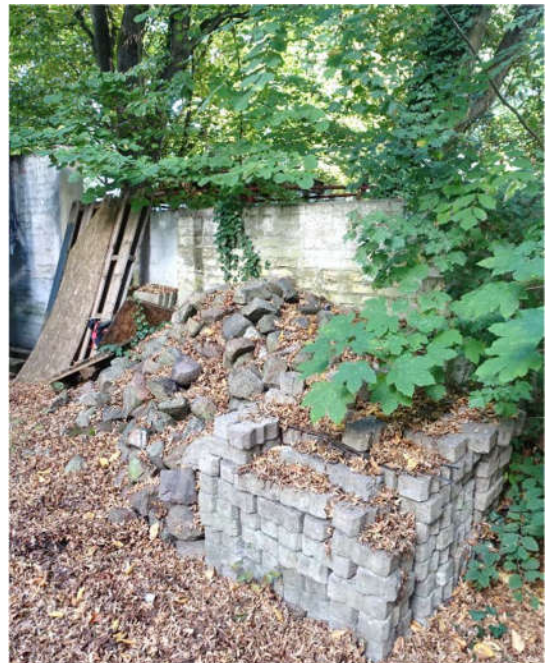
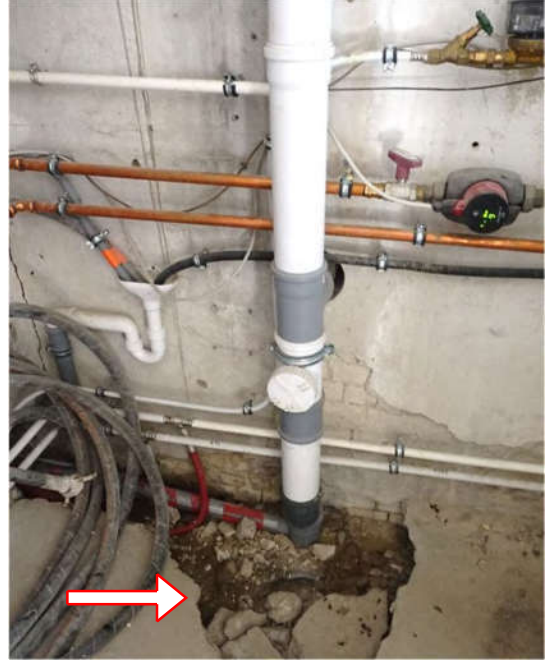
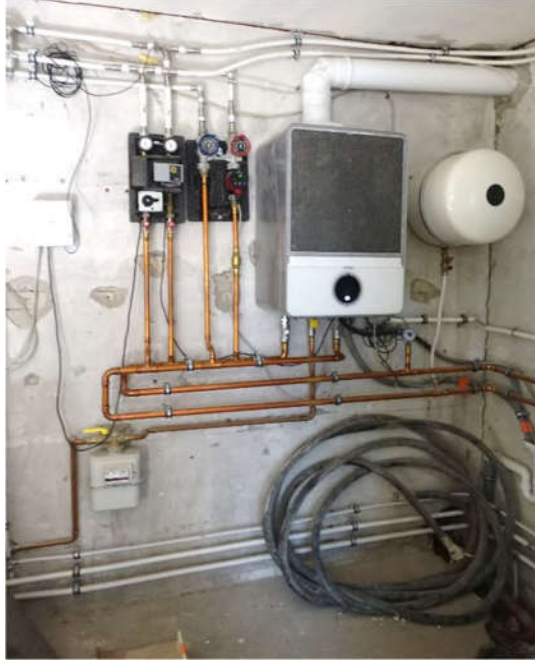
Anlage 4.3



Eingangs-/Treppenhaussituation



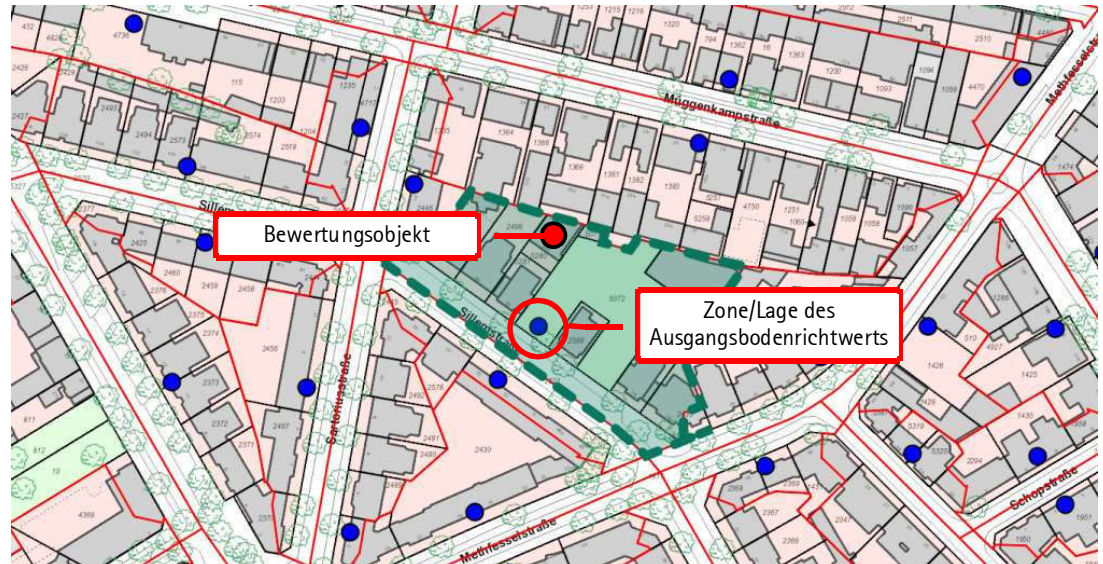
Objektdokumentation (Bau-/Details)



Haustechnik-/Außenraum (Stand 09.2025)

Bodenrichtwert

Anlage 5.1.1

**Bodenrichtwertnummer: 01521522**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	BH Bürohäuser		
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.20		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
Bodenrichtwert	1.321,10 €/m²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.65		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
	1.540 €/m²		

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sillemstraße 80ca.
PLZ, Gemeinde	20257 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Eimsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	35004
Baublock	301013

Ausgangsbodenrichtwert „Sillemstraße (BH)“

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



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.2

Bodenrichtwertnummer: 01221522

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.20
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	3.305,75 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.65
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	3.841,23 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sillemstraße 80ca.
PLZ, Gemeinde	20257 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Eimsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	35004
Baublock	301013

Ausgangsbodenrichtwert „Sillemstraße (MFH)“

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





Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region Süd - WBZ 21-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon
E-Mail

GZ.: E-WBZ-444-2025

Hamburg, 14. Mai 2025

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	06.03.2025
Grundstück	
Belegenheit	Sillemstraße 84 a
Baublöcke	301-013
Flurstück	5280 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in vier Ferienwohnungen

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
Mo 08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 12:00 / 14:00 - 15:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine in der Abteilung Bauprüfung
nur
nach Vereinbarung

Auszug Genehmigungsbescheid

(Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel; Bauprüfung)



Behördenunterlagen

Anlage 6.1.2

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(Soziale Erhaltungsverordnung)

2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(Städtebauliche Erhaltungsverordnung)

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	Eimsbüttel / Hoheluft-West M4g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0001 250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_und_Ansichten.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_und_Ansichten.pdf]
 - 0002 250213_H2_Sillemstraße_84a_Betriebsbeschreibung.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Betriebsbeschreibung.pdf]
 - 0009 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_EG.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_EG.pdf]
 - 0010 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_1.OG.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_1.OG.pdf]
 - 0011 250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_2.OG.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Grundriss_2.OG.pdf]
 - 0013 250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_200.pdf
 [250213_H2_Sillemstraße_84a_Lageplan_200.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
 Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

E-WBZ-444-2025

Seite 2 von 7

Auszug Genehmigungsbescheid

(Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel; Bauprüfung)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.1



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Eingegangen
16. Okt. 2025
Schwemmer Titz & Töller

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zustellungsurkunde

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region Süd -WBZ 21-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
E-Mail @eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E-WBZ-444-2025
Hamburg, 14. Oktober 2025

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	06.03.2025
Grundstück	
Belegenheit	Sillemstraße 84 a
Baublöcke	301-013
Flurstück	5280 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Nutzungsänderung eines Büros für kaufmännische Angelegenheiten in vier Ferienwohnungen

ANORDNUNG

Sehr geehrter [REDACTED],

die Bauaufsichtsbehörde hat festgestellt, dass



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)

Mo	08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 - 16:00 Uhr	
Di und Fr	08:00 - 12:00 Uhr	
Do	08:00 - 12:00 / 14:00 - 15:00 Uhr	

Termine in der Abteilung Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.2

1. die als zweiter Rettungsweg für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss und die Wohnung im Staffelgeschoss errichtete Spindeltreppe nicht bis auf den Boden geführt wurde
2. kein Anschluss an die Rettungstreppe für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss hergestellt wurde
3. die Umwehrgang der Stahlbetontreppe vom EG bis zum 3. Obergeschoss nicht gemäß DIN 18065 ausgeführt wurde
4. unter der Treppe im EG Müll gelagert wird
5. die Türen im Treppenraum nicht in T30 rs hergestellt wurden (siehe Genehmigung E/WBZ2/02067/2022 vom 09. März 2023) (§ 33 Abs. 3 HBauO)
6. die tragenden Teile (Setzstufen) der notwendigen Treppe in das Staffelgeschoss nicht aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt wurde (§ 33 Abs. 4 Satz 2 HBauO)
7. die Decke des notwendigen Treppenraumes nicht mit einer nicht brennbaren Bekleidung versehen wurde (Holzverschalung) (§ 33 Abs. 5 Satz 1 HBauO)
8. das öffnbare Fenster im 4. OG des notwendigen Treppenraumes mit einem Tuch verhängen und mit einem Riegel gesperrt ist (§ 33 Abs. 8 HBauO)
9. die Tür zum Hausanschlussraum nicht fachgerecht eingebaut ist
10. im Hausanschlussraum starke Risse in der Aussenwand sind
11. im Hausanschlussraum die Elektrik nicht fachgerecht verlegt ist
12. in der Betonsohle im Bereich der Entwässerung ein großes Loch ist
13. ein Ergänzungsbescheid für die Errichtung der Balkone nicht erteilt wurde
14. dass der Traufkasten sowie die Regenrinne des Anbaus über die Grundstücksgrenze hinausragen und auf dem Grundstück Sillemstraße 86 (Flurstück 2496) liegen
15. folgende Vorbehalte / Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides nicht erfüllt wurden. Im Genehmigungsbescheid wurde festgelegt, dass:
die Fensteröffnungen in der Gebäudeabschlusswand zum Flurstück 5071 hoch Feuer hemmend (F 60), feststehend ausgebildet werden müssen. (siehe Bauordnungsrechtliche Abweichung vom Brandschutz in der Genehmigung vom 14. Juni 2019 Pkt. 3.3)
16. die Nutzung aufgenommen wurde, obwohl die Nutzungsaufnahme nicht angezeigt wurde.

E-WBZ-444-2025

Seite 2 von 6

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



17. die im Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 28. September 2020 und Ergänzungsbescheid Nr. 2 vom 25. Mai 2021 aufgeführten Baubeginnvorbehalte nicht geklärt wurden.

Folgende Bauvorlagen sind nachzureichen und müssen in bautechnischer Hinsicht geprüft und bauaufsichtlich genehmigt werden:

Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Nachweis der Standsicherheit der Spindeltreppe einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Anordnung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

Zur Verhinderung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind folgende Maßnahmen **sofort** durchzuführen (§ 3 Abs. 1 HBauO):

- 20. die als zweiter Rettungsweg für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss und die Wohnung im Staffelgeschoss errichtete Spindeltreppe muss bis auf den Boden geführt werden.
- 21. die Wandöffnung als Anschluss an die Rettungstreppe für die Gewerbeeinheit im 3. Obergeschoss muss wie in der Planvorlage 17 zur Genehmigung vom 09. März 2023 hergestellt werden.
- 22. die Umwehrung der Stahlbetontreppe vom EG bis zum 3. Obergeschoss ist gemäß DIN 18065 herzustellen.
- 23. der Müll unter der Treppe im EG entfernt wird
- 24. die Türen im Treppenraum sind in T30 rs herzustellen (siehe Genehmigung E/WBZ2/02067/2022 vom 09. März 2023) (§ 33 Abs. 3 HBauO)
- 25. die tragenden Teile (Setzstufen) der notwendigen Treppe in das Staffelgeschoss müssen aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden (§ 33 Abs. 4 Satz 2 HBauO)
- 26. die brennbare Bekleidung (Holzverschalung) ist dauerhaft zu entfernen (§ 33 Abs. 5 Satz 1 HBauO)
- 27. das öffnbare Fenster im 4. OG des notwendigen Treppenraumes ist funktionstüchtig herzustellen (§ 33 Abs. 8 HBauO)
- 28. die Tür zum Hausanschlussraum muss fachgerecht eingebaut werden
- 29. die Risse in der Aussenwand des Hausanschlussraums müssen von einem Sachverständigen untersucht und die Standsicherheit nachgewiesen werden
- 30. fachgerechte Verlegung der Elektrik im Hausanschlussraum
- 31. Untersuchung des Lochs in der Betonsohle im Bereich der Entwässerung durch einen Sachverständigen

E-WBZ-444-2025

Seite 3 von 6

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)



Behördenunterlagen

Anlage 6.2.4

32. Rückbau des Traufkastens sowie der Regenrinne des Anbaus über der Grundstücksgrenze zum Grundstück Sillemstraße 86 (Flurstück 2496) oder Klärung einer Baulasteintragung
33. folgende Vorbehalte / Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides müssen erfüllt werden. Im Genehmigungsbescheid wurde festgelegt, dass
34. die Fensteröffnungen in der Gebäudeabschlusswand zum Flurstück 5071 müssen hoch Feuer hemmend (F 60), feststehend ausgebildet werden. (siehe Bauordnungsrechtliche Abweichung vom Brandschutz in der Genehmigung vom 14. Juni 2019 Pkt. 3.3)
35. Anzeige der Innutzugnahme
36. Nachweis der Standsicherheit der Balkonanlage einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)
Nachweis der Standsicherheit der Spindeltreppe einschließlich der erforderlichen zeichnerischen Darstellung. (§ 15 Abs. 1 HBauO)

Anordnung der sofortigen Vollziehung

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird hiermit die sofortige Vollziehung angeordnet.

Begründung

Es wurde festgestellt, dass insbesondere der vorbeugende Brandschutz im Gebäude, aufgrund bereits oben genannter Mängel, nicht mehr gewährleistet wird.

Sollte es zu einer Verrauchung des Treppenhauses kommen, ist der erste Rettungsweg für die Selbstrettung, als auch für Rettungsarbeit der Feuerwehr versperrt.

Diese konkrete Gefährdung für die Rechtsgüter Gesundheit und Leben lässt es im besonderen öffentlichen Interesse und im Interesse der Bewohner und Nutzer der baulichen Anlage sowie zu deren Schutz nicht zu, ein mögliches Hauptsacheverfahren/Rechtsmittelverfahren abzuwarten. Die Wirkungen dieser Anordnung müssen daher auch bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers sofort eintreten.

Es besteht ein besonderes öffentlich-rechtliches Interesse daran, unmittelbar bevorstehende Gefahren für Leib und Leben sofort abzuwehren. Insbesondere sind Gefahren auszuschließen, die sich aus einer baulichen Anlage ergeben, die nicht betriebssicher ist. Ebenfalls sind Gefahren auszuschließen, die sich aus mangelhaften, bzw. nicht ausreichenden Sicherheitsanforderungen ergeben.

Auszug Anordnung

(Quelle: Zwangsverwalter)

