

Diplom-Kaufmann
Torsten Imbeck

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

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

Büro Hamburg

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

Büro Kiel

Christian-Kruse-Straße 14
24118 Kiel
Tel. (040) 86 64 51 64

Email: info@gutachter-imbeck.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 44, im 7. Obergeschoss
Reeperbahn 157, 20359 Hamburg

Verkehrswert: € 214.000,00

Bewertungstichtag: 18. Oktober 2022

Tag der Ausfertigung: 02. Januar 2023

Aktenzeichen: Amtsgericht Hamburg – 71 K 22 / 2022

Registriernummer: 32 / 2022

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 6, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	7
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	7
1.4. Erschließungszustand	9
1.5. Baurechtliche Situation	10
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	11
1.7. Teilungserklärung	11
1.8. Baulasten	12
1.9. Altlasten- und Kontamination	12
1.10. Denkmalschutz	13
1.11. Energieausweis	13
1.12. Immissions- und Emissionsbelastung	13
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
2.1. Baubeschreibung	14
2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Mehrfamilienhauses)	14
2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 44)	16
2.2. Außenanlagen	17
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
2.4. Ermittlung der Wohnfläche	18
2.5. Bewirtschaftungskosten	18
3.0. Wertermittlung	20
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	22
3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz	22
3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz	23
4.0. Vergleichswertverfahren	23
4.1. Allgemeine Aussagen	23
4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt	24
5.0. Ertragswertverfahren	26
5.1. Allgemeine Aussagen	26
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	27
5.3. Berechnung des Rohertrages	28
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	29
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	30
5.6. Ermittlung des Barwertfaktors	31
5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils	32
5.8. Berechnung des Ertragswertes	34
6.0. Verkehrswert	34
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	37
8.0. Anlagenverzeichnis	38
9.0. Literaturverzeichnis	39

Verkehrswertgutachten

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

2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 44, 7. Obergeschoss, nordwestliche Ausrichtung Reeperbahn 157, 20359 Hamburg

Wohnungseigentümergeinschaft

Herrenweide 25, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg St. Pauli

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

- Bewertungsobjekt:** 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 44 mit einer offenen Küche, einem Flur mit Abstellraum, einem Badezimmer und einem Balkon, belegen im 7. Obergeschoss des achtzehngeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Reeperbahn 157, 20359 Hamburg in nordwestlicher Ausrichtung.
- Auftragsbeschreibung:** Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.
- Auftraggeberin:** Amtsgericht Hamburg -Abteilung 71 K-, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg durch Beschluss vom 09. September 2022, zugestellt am 16. September 2022.
- Aktenzeichen:** 71 K 22 / 2022
- Datenschutz:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
- Wertermittlungstichtag:** 18. Oktober 2022
- Ortstermin:** 18. Oktober 2022
Beginn des Ortstermins um 08:55 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. 9:25 Uhr
- Anwesende bei der Ortsbesichtigung:** Der Sachverständige sowie ein Mitarbeiter der Hausmeisterfirma.

Verbindliche Informationen über die Nutzung der Wohnung liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Name der Eigentümerin steht an dem Briefkasten der Wohnung. An der Wohnungseingangstür steht jedoch ein anderer Name. Auch seitens der Hausverwaltungsfirma konnte nicht mitgeteilt werden, wer die Wohnung nutzt, bzw. ob ein Mietverhältnis vorliegt. Der Sachverständige kann daher diesbezüglich keine Aussage machen.

Mit dem Mitarbeiter der Hausmeisterfirma erfolgte eine Besichtigung von Teilen der Gemeinschaftsbereiche, der Abstellräume im Kellergeschoss sowie der Tiefgarage.

Auftragsgemäß sind etwaige Mietverhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um ein Bewertungsobjekt, welches zumindest überwiegend zur Ertragserzielung, ein so genanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde. Dies ist hier nicht der Fall, da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, bei der üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Eine Vergleichswertermittlung wird durchgeführt.

1.1. Grundbuchdaten

Eigentumswohnung Nr. 44:

Amtsgericht: Hamburg I

Wohnungsgrundbuch: von St. Pauli Süd Blatt 2617

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: St. Pauli Süd

Flurstück-Nr.: 1443

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Herrenweide 25, Reeperbahn 157

Größe: 856 m²

Miteigentumsanteil: 63/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 44. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Abteilung I:

Eigentümerin:

Abteilung II:

Laufende Nr. 1: Sielrecht.

Laufende Nr. 2: Baubeschränkung

- Nr. 1 und 2 lastend auf der in der Belastungsunterlage vom 27. Januar 1972 näher bezeichneten Teilfläche für die Freie und Hansestadt Hamburg (Baubehörde). Gemäß Bewilligung vom 17. / 22. Februar 1972 (ON 14 in Blatt 1610) im gleichen Rang untereinander eingetragen am 17. August 1972;
- Laufende Nr. 3: gelöscht.
- Laufende Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht, Hofflächen-nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 978, eingetragen in Blatt 1588; gemäß Bewilligung vom 16. August 1995 (Notar in Frankfurt URNr. 726 / 1995, ON 27 in Blatt 1586) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 5-7 eingetragen am 18. Oktober 1995;
- Laufende Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 977, eingetragen in St. Pauli Süd Blatt 1587; gemäß Bewilligung vom 16. August 1995 (Notar in Frankfurt URNr. 726 / 1995, ON 27) in Blatt 1586 im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 4, 6 und 7 eingetragen am 18. Oktober 1995;
- Laufende Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 976 und 1278, eingetragen in St. Pauli Süd Blatt 1610; gemäß Bewilligung vom 16. August 1995 (Notar in Frankfurt URNr. 726 / 1995, ON 27) in Blatt 1586 im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 4, 5 und 7 eingetragen am 18. Oktober 1995;
- Laufende Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1276, eingetragen in St. Pauli Süd Blatt 1864; gemäß Bewilligung vom 16. August 1995 (Notar in Frankfurt URNr. 726 / 1995, ON 27) in Blatt 1586 eingetragen im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 4, 5 und 6 am 18. Oktober 1995;
- Laufende Nr. 8: Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben eines Verbrauchermarktes) für diein Wenzendorf; gemäß Bewilligung vom 05. Mai 2010 URNr. 1698/2010- Notar in Hamburg, (ON 14 Blatt 2518) eingetragen am 04. Juni 2010 in Blatt 2518;

Nr: 1-8 eingetragen in Blatt 2518 und bei Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum übertragen auf die Blätter 2574 bis 2814 am 13. August 2010.

- Laufende Nr. 9: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zuwegungs- / Müllplatz-mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von St. Pauli Süd Blatt 2869; gemäß Bewilligung vom 27. Januar 2011 URNr. 61/2011- Notar in Hamburg, (ON 4 Blatt 2574) eingetragen am 20. September 2011.
- Laufende Nr. 10: Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung eines Raumes als Küche) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 2869; gemäß Bewilligung vom 27. Januar 2011 URNr. 61/2011- Notar in Hamburg, (ON 4 Blatt 2574) eingetragen am 20. September 2011.
- Laufende Nr. 11: Grunddienstbarkeit (Elektrozentrale- sowie Fernwärmeleitungs-mitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 2869; gemäß Bewilligung vom 27. Januar 2011 URNr. 61/2011-Notar in Hamburg, (ON 4 Blatt 2574) eingetragen am 20. September 2011.
- Laufende Nr. 12: Grunddienstbarkeit (Elektrozentrale- sowie Fernwärmeleitungs-mitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 2870; gemäß Bewilligung vom 27. Januar 2011 URNr. 61/2011-Notar in Hamburg, (ON 4 Blatt 2574) eingetragen am 20. September 2011.
- Laufende Nr. 13-15: gelöscht.
- Laufende Nr. 16: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg; Az: 71 K 22 / 2022, ON 16), eingetragen am 02. August 2022.

Abteilung III:

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 02. August 2022.

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

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

1.2. Ortslage

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben gemäß dem Stadtteilprofil 2021 des statischen Landesamtes ca. 1.906.411 Einwohner in ca. 1.042.467 Haushalten auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km². Im Stadtteil St. Pauli leben, gemäß dem vorgenannten Stadtteilprofil ca. 21.803 Einwohner in ca. 14.593 Haushalten auf einer Stadtteilfläche von ca. 2,2 km².

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg mit ca. 5,3 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von ca. 28.500 km². Die Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich über Hamburg sowie Teile von Landkreisen der Bundesländer Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist westlich vom Hamburger Stadtzentrum und südwestlich der Außenalster im Stadtteil St. Pauli, im Bezirksamtsbereich Hamburg-Mitte, belegen. Dieser Stadtteil zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung mit Gastronomie-, Einzelhandels- und Vergnügungsflächen aus. Eine Wohnhausbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern ist im weiteren Umfeld gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in kleineren Parkanlage im Umfeld und am Elbufer vorhanden. Die Entfernung zur Elbe beträgt ca. 450 m (Luftlinie).

Die Straße Reeperbahn ist eine international bekannte Straße, die insbesondere mit dem Rotlichtmilieu in Verbindung gebracht wird, aber auch in der Musikszene bekannt ist. In den letzten Jahrzehnten wurde die Straße insbesondere für eine gastronomische und Veranstaltungsnutzung ausgebaut. Heute ist die Straße Reeperbahn sowie das Umfeld ein Treffpunkt der Partyszene von Hamburg. Insbesondere in den Abendstunden und Nächten sind hier viele Menschen unterwegs.

Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine vierspurige (im Abbiegebereich auch sechspurige), asphaltierte Hauptverkehrsstraße, die die Hamburger Innenstadt mit den westlichen Vororten verbindet. Ein begrünter Mittelstreifen trennt die Fahrrichtungen. Die Kraftfahrzeuge können im Bereich des Bewertungsobjektes in separaten Parkspuren abgestellt werden. Weitere Kfz-Stellplätze sind teilweise auf den umliegenden Privatgrundstücken, beispielsweise in Tiefgaragen, vorhanden. Beidseitig ist ein mit Betonplatten befestigter Gehweg vorhanden. Fahrradwege sind auf der Fahrbahn eingezeichnet. Hierdurch verengt sich die Fahrbahn.

Im Straßenverlauf ist auf öffentlichem Grund nur wenig Straßenbegleitgrün durch Bäume vorhanden. Die Privatgrundstücke verfügen nicht über Vorgärten. Eine weitere Bepflanzung ist daher nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich vorwiegend ein- bis fünfgeschossige Gebäude aller Baualtersklassen, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Es erfolgt überwiegend eine gewerbliche Nutzung. Die Erdgeschossflächen werden gastronomisch oder als Einzelhandelsflächen genutzt.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts als gut zu bezeichnen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes.

Das Hamburger Innenstadtzentrum (Rathaus) ist ca. 3 km entfernt und in wenigen Minuten erreichbar. Es besteht auch die Möglichkeit das Hamburger Innenstadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Busnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV Buslinie z.B. Nrn. 16, 111, Haltestelle Davidstraße, Entfernung ca. 200 m) oder S-Bahnhaltestelle Reeperbahn Linien z.B. S1, S3, Entfernung ca. 50 m) zu erreichen.

Das Bewertungsgrundstück ist auf der Südseite der Erschließungsstraße belegen. Die Wohnungen des Gebäudes sind in unterschiedliche Himmelsrichtungen ausgerichtet. Das Bewertungsobjekt wird aus nordwestlicher Richtung besonnt.

Als Anlage des Gutachtens ist ein Stadtteilprofil des Statistikamts Nord aus dem Jahr 2021 (Auswertung aus dem Jahr 2020) beigefügt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil St. Pauli. Hieraus lassen sich für die Vermarktung der Wohnung wichtige und auch unterschiedliche Profile ableiten.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (Stand November 2021), relevant für die Lageeinordnung der Geschosswohnungen im Hamburger Mietenspiegel, ist die Straße Reeperbahn als normale Wohnlage festgelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnlage des Bewertungsobjektes um eine normale Wohnlage im Stadtteil St. Pauli handelt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch Emissions- und Immissionsbelastungen auf Grund der Lage an der Haupteinfahrungsstraße konnte auf Grund der nicht erfolgten Besichtigung der Wohnung nicht überprüft werden.

1.4. Erschließungszustand

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, vom 27. September 2022 wurde für das Bewertungsgrundstück Reeperbahn 157, Beatles-Platz, Nobistor, Gemarkung St. Pauli Süd, Flurstück Nr. 1443, folgender Sachstand mitgeteilt:

Erschließungsbeiträge:

Die Straßen Reeperbahn, Beatles-Platz und Nobistor sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge:

Vor den Fronten zur Reeperbahn, Beatles-Platz und Nobistor liegt ein Mischwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge:

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

Wohnungseigentum:

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1, Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

Zusammenfassung:

Das Grundstück ist für die derzeitige Nutzung voll erschlossen. Auf dem Grundstück ruhen derzeit keine bekannten Forderungen aus Anliegerbeiträgen. Der Zugang zu einem öffentlichen Weg ist gesichert. Bei der Bewertung des Grund und Bodens ist von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität auszugehen.

1.5. Baurechtliche Situation

Die planungsrechtliche Ausweisung für das Bewertungsgrundstück ist im Baustufenplan St. Pauli, rechtskräftig seit dem 14. Januar 1955, geregelt. Das Bewertungsgrundstück ist hier als Ordnungsfläche ausgewiesen. In diesem Bereich darf es nach Ordnung des Grundstückes neu gebaut werden. Eine diesbezügliche Nachfrage wurde in einem angemessenen Zeitraum nicht beantwortet, so dass der Sachverständige keine genaueren Angaben über die Vorgaben der Bebauung machen kann. Da die vorhandene Bebauung ca. 1969 / 1970 errichtet wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass diese in allen Bereichen baurechtlich genehmigt ist. Da eine Neubebauung nicht Gegenstand der Wertermittlung ist, kann diese Aussage für diese Wertermittlung als ausreichend angesehen werden.

Die tatsächliche Bebauung des Bewertungsgrundstücks besteht aus einem 18 geschossigen Hochhaus in dem 150 Wohnungen, 1 Gewerbefläche und 73 Tiefgaragenstellplätze vorhanden sind. Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt

ist. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Bauakte wurde pandemiebedingt nicht eingesehen. Der Sachverständige schätzt das Baujahr des Hauses auf das Jahr 1970. Seit der Errichtung wurden, soweit sichtbar, umfangreiche Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Eine Aussage zum Modernisierungszustandes des Bewertungsobjektes ist auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

1.6. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück der WEG Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, Gemarkung St. Pauli Süd, Flurstück Nrn. 1443 ist unregelmäßig geschnitten. Eine Grundstücksbreite von ca. 22,5 m ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße gegeben. Die östliche Länge des Grundstücks beträgt ca. 35 m. Die westliche Grundstücksgrenze verläuft mit einem Knick und hat eine Länge ca. 30 m und ca. 7 m, insgesamt also ca. 53 m. Die südliche Grundstücksgrenze verläuft unregelmäßig und hat eine Gesamtlänge von ca. 35 m. Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von der Straße Reeperbahn aus. Über die südöstlich verlaufende Erschließungsstraße Herrenweide ist ein Zugang zum südlichen Grundstücksbereich möglich. Dieser erfolgt jedoch über das Flurstück Nr. 1444.

1.7. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung wurde am 29. Juli 2010 (UR-Nr. 461 / 2010) und am 09. August 2010 (UR-Nr. 483 / 2010) von einem Hamburger Notar beurkundet. Änderungen der Teilungserklärung erfolgten vor demselben Notar am 27. Januar 2011 (UR-Nr. 61 / 2011), 27. Januar 2011 (UR-Nr. 62 / 2011), 23. März 2011 (UR-Nr. 144 / 2011), 17. Juni 2011 (UR-Nr. 287 / 2011), 11. August 2011 (UR-Nr. 424 / 2011), 11. August 2011 (UR-Nr. 425 / 2011), 15. September 2011 (UR-Nr. 500 / 2011), 15. September 2011 (UR-Nr. 502 / 2011) und 18. November 2011 (UR-Nr. 593 / 2011). Vorhanden sind in der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt 150 Wohnungen, 1 Teileigentum im KG/EG und 30 Tiefgaragenstellplätze.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist gemäß der Teilungserklärung:

- der Miteigentumsanteil von 63 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung in einer Größe von ca. 42,52 m², belegen im 7. Obergeschoss des Hauses Reeperbahn 157, 20359 Hamburg. Der Abstellraum Nr. 44 im Zwischengeschoss gehört gemäß Teilungserklärung zum Bewertungsobjekt. Da den Eigentümern jedoch erlaubt ist, Abstellräume zu tauschen, kann der Sachverständige

nicht bestätigen, dass dieser Abstellraum tatsächlich noch vom der Eigentümerin des Bewertungsobjektes genutzt wird.

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

1.8. Baulasten

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 03. August 2022 sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 für das Bewertungsgrundstück Herrenweide 25, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, Gemarkung St. Pauli Süd, Flurstück Nr. 1443, keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

1.9. Altlasten- und Kontamination

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, teilt mit Auskunft vom 24. Oktober 2022 mit, dass für das Bewertungsgrundstück Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, Gemarkung St. Pauli Süd, Flurstück Nr. 1443 im Altlastenhinweiskataster folgende Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen:

„Auf dem Flurstück wurde von 1973 bis mindestens 2002 im Erdgeschoss eine Chemische Reinigung betrieben.“

Wegen der langjährigen Nutzung einer Chemischen Reinigung besteht für das Flurstück ein Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen. Hierzu steht bei Bedarf das Bezirksamt Mitte zur Verfügung.“

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

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich nach Einschätzung des Sachverständigen lediglich um eine Möglichkeit einer Bodenbelastung, die jedoch nicht nachweislich untersucht bzw. nachgewiesen wurde. Vermutlich wäre eine entsprechende Kontaminierung im Rahmen der fortlaufenden Nutzung der betreffenden Gewerbefläche bzw. des Grundstücks zwischenzeitlich bereits festgestellt worden. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung geht der Sachverständige davon aus, dass keine Kontaminierung o.ä. vorhanden ist. Sollte ein entsprechendes Bodengutachten zu einem anderen Ergebnis kommen, ist die hiesige Wertermittlung jedoch zu überarbeiten.

1.10. Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, Gemarkung St. Pauli Süd, Flurstück Nr. 1443 sind nicht in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes bei der Behörde für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft und auch für die Eigentumswohnung Nr. 44 nicht.

1.11. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eine Aussage zum energetischen Zustand und zum Verbrauch der Heizungsanlage der Wohnungseigentumsanlage kann somit nicht gemacht werden.

1.12. Immissions- und Emissionsbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnten vom Sachverständigen deutliche Beeinträchtigungen durch Emissions- und Immissionsbelastungen durch die vor dem Bewertungsobjekt verlaufende Haupteinfahrstraße festgestellt werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Ein vollunterkellertes, achtzehngeschossiges Hochhaus wurde als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Ferner ist eine Tiefgarage vorhanden. Es sind

insgesamt 150 Eigentumswohnungen, 1 Teileigentum und 30 Tiefgaragenstellplätze errichtet worden.

- Bewertungs-
objekt: Eigentumswohnung Nr. 44, belegen im 7. Obergeschoss in nordwestlicher Ausrichtung mit einem Abstellraum im Zwischengeschoss.
- Baujahr: ca. 1970 im baulichen Ursprung.
- Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
17. Obergeschosse

2.1. Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung des Wohn- und Geschäftshauses Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, in dem sich die Eigentumswohnung Nr. 44 befindet. Insbesondere erfolgte eine teilweise Innenbesichtigung von Teilen des Gemeinschaftseigentums, wie dem Treppenhaus, dem Kellergeschoss mit den Abstell- und Gemeinschaftsräumen, die Tiefgarage sowie die Außenfassaden und die Außenanlagen. Die Dachfläche wurde nicht besichtigt. Auch konnte das Bewertungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 44, nicht besichtigt werden. Aussagen zur Ausstattung und dem Zustand der Wohnung sind daher nicht möglich. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die nachstehenden Aussagen beziehen sich nur auf die besichtigten Bereiche des Wohn- und Geschäftshauses.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Mehrfamilienhauses)

- Außenwände: vermutlich Stahlbeton–Fertigelemente ca. 20 cm stark. Ein Wärmedämmverbundsystem wurde nachträglich montiert.
- Innenwände: vermutlich Fertigbetonelemente ca. 20 cm stark in tragender Ausführung, nichttragend ca. 5 cm Leichtbauplatten. Die Wände der Abstellräume sind teilweise aus einem Holzrahmen mit einer Maschendrahtfüllung hergestellt.
- Geschoss-
decken: Stahlbetondecken in allen Geschossen vermutlich mit Trittschall- / Wärmedämmung und Zementestrich.
- Dachaufbau: Flachdach als Stahlbetondecke vermutlich mit einer Eindeckung aus mehrlagigen Dichtungsbahnen.

- Treppen:** Das Treppenhaus ist mit einer einläufigen Stahlbetontreppe mit Tritt - und Setzstufen, als sogenannte Podesttreppe, d.h. mit Zwischenpodesten, versehen. Der Oberbelag ist aus einem schwarzen Werksteinbelag hergestellt. Umlaufendes Stabgeländer mit senkrecht angeordneten Sprossen und einem kunststoffummantelten Handlauf.
- Aufzug:** Zwei Aufzüge aus dem Baujahr 1970, jeweils mit einer Tragkraft von 600 kg bzw. 8 Personen, wurden eingebaut.
- Fenster:** Die Fenster sind als Holzrahmen – Isolierglasfenster im Treppenhaus hergestellt. Im Kellergeschoss sind auch einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.
- Türen:** Als Hauseingangstür ist eine Aluminium - Rahmentür vermutlich mit Sicherheitsglasfüllung vorhanden. Zwischentüren vergleichbarer Ausführung sind im Erdgeschoss eingebaut. Auf den jeweiligen Geschossen sind die Verbindungstüren zu dem Zugangsbereich bzw. Fahrstühlen als Metalltüren hergestellt. Im Kellergeschoss sind überwiegend FH – Türen vorhanden.
- Heizung:** Das Haus wird über eine Fernwärmezentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit zwei Warmwasserspeichern mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 700 Litern, insgesamt also ca. 1.400 Liter.
- Dekoration:** Im Kellergeschoss und in der Tiefgarage sind die Wandflächen mit einem hellen Farbanstrich ausgestattet. Im Bereich der Waschküche sind die Wandflächen bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m mit gelben Fliesen gefliest. Die Wände im Treppenhaus und in den Geschossfluren sind mit einem hellen Anstrich versehen.
- Sonstiges:** Eine Briefkastenanlage ist im Treppenhaus vorhanden.
Die Wohnungen verfügen über Türöffner- und Klingelanlage mit Wechselsprecheinrichtung.
Das Haus ist an das Breitbandkabelnetz der Telekom angeschlossen.
Im Keller ist eine Waschküche mit münzbetriebenen Wasch- und Trockengeräten vorhanden.
Eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage i.S. der Hochhausrichtlinien wurde soweit sichtbar installiert.

2.1.2. Sondereigentum Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 44

- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster: Vermutlich sind isolierverglaste Holzrahmenfenster in der Wohnung eingebaut worden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind diesbezüglich keine verbindlichen Aussagen möglich. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen: Die Wohnungseingangstür ist vermutlich eine hölzerne Röhrenspantür, die in einer Stahlzarge eingebaut ist. Die Zimmertüren sind vermutlich Holzfurniertüren, ebenfalls in einer Stahlzarge angeschlagen. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind diesbezüglich keine verbindlichen Aussagen möglich.
- Fußböden: Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen zu den Fußbodenbelägen möglich.
- Heizung: Die Wohnung ist an die Fernwärmezentralheizung des Hauses vermutlich angeschlossen. Ein Anschluss an die Warmwasserversorgung des Hauses ist vermutlich ebenfalls vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen zur Heizkörperausstattung möglich.
- Küche: Gemäß Grundrisszeichnung ist die Küche in den Wohnraum integriert. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen zur Küchenausstattung möglich.
- Sanitär: Gemäß Grundrisszeichnung ist eine Ausstattung mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind diesbezüglich jedoch keine verbindlichen Aussagen möglich.
- Elektro-
installation: Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen zur Elektroausstattung und einem eventuellen Modernisierungsgrad möglich.
- Dekoration: Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen zur Ausstattung der Wand- und Deckenflächen und der Bodenbeläge möglich.

Balkone: Die Wohnung verfügen gemäß Grundrisszeichnung über eine nach Nordwesten ausgerichtete Loggia. Gemäß Außenansicht ist eine Betonbrüstung als Absturzsicherung vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind diesbezüglich keine weiteren verbindlichen Aussagen möglich.

Sonstiges: Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen über eine besondere Ausstattung möglich.

Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert und macht einen überwiegend gepflegten Eindruck. Lagebedingt ist jedoch immer wieder mit Verschmutzungen, Beschädigungen und dem Abstellen von Unrat zu rechnen. Hier sind die Hausverwaltung und der Hausmeister laufend bemüht Abhilfe zu schaffen. Eine Aussage zu der Ausstattung der Wohnung ist nicht möglich. Diese verfügt über einen funktionalen Grundriss und sollte über einen imposanten Blick über die Hamburger Innenstadt verfügen.

2.2. Außenanlagen

Das Grundstück der Wohnungseigentumsanlage ist nahezu vollständig bebaut. Im südöstlichen Bereich ist eine Teilfläche des Grundstücks nicht bebaut. Dieser Grundstücksbereich ist mit Betonverbundsteinen befestigt und wird zur Lagerung der Müllgefäße genutzt. Eine nennenswerte Bepflanzung ist nicht vorhanden.

2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der Sachverständige konnte anlässlich der kurzen Besichtigung des Gemeinschaftseigentums keine Mängel feststellen. Der Sachverständige macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass nur ein sehr geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnte.

Gemäß dem Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung aus dem Jahr 2021 sind keine kostenintensiven Maßnahmen beschlossen worden. Der Beschluss von Sonderumlagen ist aus dem vorliegenden Protokoll nicht ersichtlich. Die Finanzierung der angegebenen Maßnahmen erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Sondereigentum-Eigentumswohnung Nr. 44

Auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung ist keine Aussage zu etwaigen nicht disponiblen oder disponiblen Maßnahmen in der Wohnung möglich. Der Sachverständige wird daher im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes einen Risikoabschlag auf Grund etwaiger möglicher Zustands- oder Ausstattungsmängel vornehmen. Eine Gewähr, dass die Höhe des Risikoabschlages tatsächlich ausreichend ist, kann der Sachverständige nicht übernehmen.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

Gemäß den Angaben der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ca. 42,52 m². In der Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung wird ebenfalls von einer Fläche von ca. 42,52 m² ausgegangen. Gemäß den Angaben der vorhandenen Grundrisszeichnung setzt sich die Wohnfläche wie folgt zusammen:

Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, ETW 44

Schlafzimmer	ca.	10,80 m ²
Wohnzimmer mit Küche	ca.	20,10 m ²
Loggia	ca.	3,70 m ²
Bad	ca.	3,30 m ²
Abstellraum	ca.	1,70 m ²
Flur	ca.	4,20 m ²
Wohnfläche	ca.	<u>43,80 m²</u>

Da keine Überprüfung der Flächenangaben im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgen konnte, geht der Sachverständige im Rahmen der Wertermittlung von einer Wohnfläche von ca. 42,52 m², gemäß den Angaben der Teilungserklärung aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

2.5. Bewirtschaftungskosten

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

Der Sachverständige hat von dem zuständigen Verwalter die aktuellen Abrechnungsunterlagen angefordert. Die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2021 und der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 für die Wohnung Nr. 44 wurden übermittelt. Die erhaltenen Unterlagen geben folgende Inhalte wieder:

- Das monatliche Wohngeld der Eigentumswohnung Nr. 44 beträgt gemäß dem Wirtschaftsplan 2022 (Vorschüsse) monatlich € 172,00 inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltergebühr, sonstiger Kosten und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Die Abrechnung der einzelnen Kostenpositionen wird nach den folgenden Verteilerschlüsseln vorgenommen.

- Die Tiefgarage und das Wohn- und Geschäftshaus stellen Untergemeinschaften da. Die anfallenden Kosten werden so weit wie möglich auf die jeweiligen Untergemeinschaften aufgeteilt.
- Die Verwaltungskosten werden nach der Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Tiefgaragenstellplätze abgerechnet.
- Die Heiz- und Warmwasserkosten werden individuell mit einer Einzelabrechnung verbrauchsabhängig abgerechnet.
- Die Wartung der Rauchmelder wird nach der Anzahl der in der Wohnung installierten Rauchmelder abgerechnet.
- Alle weiteren Kosten werden nach den Wohnflächen der Wohnungen bzw. des Tiefgaragenstellplatzes abgerechnet.

Die Jahresabrechnung 2021 (Ermittlung der Abrechnungsspitzen) hat Folgendes ergeben:

- Die Abrechnung für die Wohnung Nr. 44 hat Gesamtkosten von € 1.920,53 p.a. bzw. rd. € 160,04 monatlich, inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten, laufender Instandhaltung, sonstiger Kosten und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ausgewiesen. Die enthaltene Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrug € 647,48 p.a. bzw. rd. 53,96 monatlich. Zur Höhe der Grundsteuer liegen keine Informationen vor. Diese wird durch die Wohnungseigentümer direkt bezahlt.
- Die umlagefähigen Betriebskosten, ohne Heizkosten, der Eigentumswohnung haben € 1.127,84 bzw. rd. ca. € 2,21 / m² Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von rd. 42,52 m²) monatlich betragen und befinden sich somit im Vergleich zu anderen Wohnungseigentümergeinschaften im überdurchschnittlichen Bereich. Üblicher Weise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Betriebskosten in Höhe von ca. € 1,70 / m² Wohnfläche zu kalkulieren.
- Die Heiz- und Wasserkostenabrechnung der Jahre 2020 und 2021 liegt dem Sachverständigen vor. In 2020 wurden die Kosten mit € 864,45 geschätzt. In 2021 erfolgte eine Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte. Auf Grund der zu hohen Schätzung des Vorjahres ergab sich hier ein Guthaben von € 103,00 für das Bewertungsobjekt. Eine Aussage über die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten kann der Sachverständige

daher nicht machen. Üblicher Weise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Heiz- und Wasserkosten in Höhe von ca. € 1,30 / m² Wohnfläche zu kalkulieren. Der Kostenansatz ist jedoch wenig aussagefähig, da diese Kosten stark von den Heizgewohnheiten des jeweiligen Bewohners und der Höhe der Energiekosten abhängig sind.

- Die Verwaltungskosten der Eigentumswohnung befinden sich für eine Wohnungseigentümergeinschaft in der vorhandenen Größe mit € 185,64 p.a. bzw. rd. € 15,47 monatlich auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist mit € 647,48 p.a. = rd. € 15,23 / m² Wohnfläche ist für die Baualtersklasse des Hauses als überdurchschnittlich anzusehen. Die Richtwerte der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geben in § 28 Kostenansätze von € 7,10 / m² bis € 11,50 / m² Wohnfläche pro Jahr als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten an. Je älter die Immobilie, desto höher der Ansatz an Instandhaltungskosten.
- Die Höhe der Instandhaltungsrücklage des Mehrfamilienhauses betrug gemäß den vorliegenden Unterlagen der Verwaltung per 31. Dezember 2021 ca. € 99.396,00. Da im Rahmen der Ortsbesichtigung keine dringenden, kostenintensiven Maßnahmen am Gebäude festgestellt wurden und auch nicht beschlossen wurden, ist die Höhe der Instandhaltungsrücklagen vermutlich ausreichend. Eine Gewähr kann der Sachverständigen diesbezüglich nicht übernehmen.
- Informationen über etwaige Wohngeldrückstände in der Wohnungseigentümergeinschaft liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Übersicht Jahresabrechnung 2021

Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, ETW 44

	Gesamtbetrag	€ / m ² Wohnfläche	
umlagefähige Betriebskosten	1.127,84 €	2,21 €	je Monat
Heizkosten			je Monat
Verwaltungskosten	185,64 €	0,36 €	je Monat
Zuführ. Instandhaltungsrücklage	647,48 €	15,23 €	je Jahr

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

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

Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz - und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

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

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen nicht vollständig sein und in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

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

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen hat sich der Vergleichswert, definiert im Maßstab „€/ m² Wohnfläche“, als der absolut wesentliche Einflussfaktor für die Preisbildung

herausgestellt. Insofern soll der Verkehrswert des Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren, gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, also durch Preisvergleich mit ähnlichen, d.h. annähernd vergleichbaren Objekten ermittelt werden.

In der Wertermittlungspraxis wird häufig die Auffassung vertreten, die Verkehrswertermittlung auch im Rahmen des Sachwert- oder des Ertragswertverfahrens durchführen zu können. Dieser Auffassung schließt sich der Sachverständige nur mit Einschränkungen an, da:

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

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 44 besitzt einen Miteigentumsanteil von 63 / 10.000 stel an den gemeinschaftlich genutzten Flurstück Nr. 1443. Rein rechnerisch könnte aus dem Bodenwert des gesamten Grundstücks somit der anteilige Bodenwert des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Auf dem Grundstücksmarkt werden Eigentumswohnungen jedoch nicht nach Teilwerten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum bewertet, sondern insgesamt nach dem Maßstab

€/m² Wohnfläche. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist hierin berücksichtigt. Insofern ist auf die eigenständige Wertermittlung des Grund und Bodens zu verzichten, wenn der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorwiegend vergleichswertorientiert ist.

3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz

In bestimmten, oben genannten Fällen hat der Ertragswert des Wohnungseigentums eine unterstützende Funktion für den zu ermittelnden Verkehrswert. Auch kann eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll sein. Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll zu sein, da aufgrund der Konzeption der Wohnungseigentumsanlage auch durchaus eine Investition als Kapitalanlage in Betracht kommen kann. Eine Ertragswertermittlung wird somit durchgeführt.

4.0. Vergleichswertverfahren

In den nachstehenden Abschnitten erfolgt eine Bewertung der Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren.

4.1. Allgemeine Aussagen

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

- Baujahr
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohn- und Verkehrslage

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

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

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

Die Vielzahl der wertbeeinflussenden Merkmale erfordert eine entsprechend hohe Anzahl von bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte. Diese Vergleichswerte sollten innerhalb der Gesamtanlage des Bewertungsobjektes oder umliegender Wohnungseigentumsanlagen bekannt geworden sein, auch wenn die zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht unbedingt gegeben ist. Nach Auffassung des Sachverständigen ist es sinnvoller, Vergleichspreise aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und eine zeitliche Wertanpassung vorzunehmen, als eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, da hierdurch Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltungszustandes der Vergleichswertobjekte entstehen können.

4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt

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

Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2022 wurden folgende Vergleichskaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen aufgrund von aktuellen Verkäufen im Jahr 2021 veröffentlicht:

- Bei einem Baujahr von 1960 bis 1979 liegt der Mittelwert für eine frei lieferbare Wohnung in einer bevorzugten Ortslage (hierin ist das Bewertungsobjekt gemäß der Lageklassendefinition des Gutachterausschusses einzuordnen) bei € 8.501,00 / m² Wohnfläche. Der Höchstwert beträgt hiernach € 20.904,00 / m² Wohnfläche, der Minimalwert beträgt € 2.364,00 / m² Wohnfläche.

In der Stadtteilübersicht wurden für den Stadtteil St. Pauli mittlere Kaufpreise in Höhe von € 7.313 / m² Wohnfläche, unabhängig vom Baujahr des Bewertungsobjektes, ermittelt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 38 Eigentumswohnungen im Stadtteil St. Pauli verkauft.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

- Die Stadtteillage ist als durchschnittlich nachgefragt anzusehen. Insgesamt ist eher von einer Nachfrage von jüngeren Leuten auszugehen.
- Die Wohnung weist mit 2 Zimmern und einer Loggia sowie einer Größe von ca. 42,52 m² Wohnfläche eine funktionale Grundrissgestaltung auf.
- Die Lage im 7. Obergeschoss eines Hochhauses ermöglicht vermutlich einen ansprechenden Blick in nordwestlicher Richtung über Hamburg. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnungen in Hochhäusern meist geringer als in den üblichen Mehrfamilienhäusern.
- Der Gesamteindruck des Hauses ist als teilweise modernisiert und überwiegend gepflegt anzusehen. Am Wertermittlungsstichtag sind keine noch auszuführende Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gemäß der Formel des Gutachterausschusses für die Vergleichswertberechnung von Eigentumswohnungen (Siehe Immobilienmarktbericht 2022 S. 165 ff), in der die Lage, das Baujahr, die Wohnungsgröße und den Modernisierungsgrad des Bewertungsobjektes berücksichtigt werden, ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von € 6.208,82 / m² Wohnfläche zum Stichtag 1. Januar 2022 für eine frei lieferbare Eigentumswohnung. Die Berechnung ist in der Anlage des Gutachtens beigefügt. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist es nach Kenntnis des Sachverständigen durch die politische Entwicklung, den Anstieg der Energiepreise und Lebenshaltungskosten sowie den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zu einer Reduzierung der Immobilienpreise auf dem Hamburger Immobilienmarkt gekommen. Der Sachverständige geht diesbezüglich von einer Reduzierung von 10 Prozent aus und berücksichtigt dies bei dem o.g. Vergleichswert.

Die Berechnung des Vergleichswertes ist somit wie folgt:

Wohnfläche der Wohnung 42,52 m ² x € 6.209,12 / m ² x 0,9 = rd.	€ 238.000,00
abzüglich Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	€ <u>0,00</u>
Ergebnis Vergleichswert	€ <u>238.000,00</u>

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg-St. Pauli wird somit mit rd. **€ 238.000,00** ermittelt.

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

Jahr	Kaufpreise in € / m ²				Index in % für den Wohnwert bezogen auf das Basisjahr 2018			
	für eine 80 m ² große bezugsfreie ETW 3 Zimmer in folgender Wohnwert							
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
2012/2013	1.350,00	1.750,00	2.400,00	3.600,00	66	60	62	63
2013/2014	1.450,00	1.900,00	2.600,00	4.000,00	71	66	67	70
2014/2015	1.550,00	2.100,00	2.900,00	4.300,00	76	72	74	75
2015/2016	1.650,00	2.300,00	3.000,00	4.500,00	80	79	77	79
2016/2017	1.850,00	2.500,00	3.400,00	5.000,00	90	86	87	88
2017/2018	1.950,00	2.700,00	3.600,00	5.400,00	95	93	92	95
2018/2019	2.050,00	2.900,00	3.900,00	5.700,00	100	100	100	100
2019/2020	2.250,00	3.200,00	4.200,00	6.000,00	110	110	108	105
2020/2021	2.400,00	3.450,00	4.500,00	6.600,00	117	119	115	116
2021/2022	2.700,00	3.900,00	4.950,00	7.300,00	132	134	127	128
2022/2023	3.158,00	4.238,00	5.434,00	8.096,00	154	146	139	142

Hiernach wird für einen guten Wohnwert in Hamburg ein Kaufpreis von durchschnittlich € 5.434,00 / m² Wohnfläche ermittelt. Bei einem sehr guten Wohnwert beträgt der Kaufpreis durchschnittlich € 8.096,00 / m² Wohnfläche. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird durch den Sachverständigen zwischen einem guten und einem sehr guten Wohnwert, etwas oberhalb eines guten Wohnwertes eingeordnet. Dies insbesondere durch das Baujahr, die Lage in einem Hochhaus, die funktionale Aufteilung des Grundrisses, den Blick aus der Wohnung und die sehr zentrale Ortslage.

Der ermittelte Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg-St. Pauli von rd. 238.000,00 wird somit als bestätigt angesehen und als Vergleichswert für eine frei lieferbare Eigentumswohnung angesetzt.

5.0. Ertragswertverfahren

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

5.1. Allgemeine Aussagen

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

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

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

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

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

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

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

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer ist anzumerken, dass das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, befindet ca. 1970 fertig gestellt wurde und somit ein Baualter von ca. 52 Jahren hat. Die Gesamtnutzungsdauer ist üblicherweise mit 80 Jahren anzusetzen, womit die Restnutzungsdauer noch ca. 28 Jahre betragen würde.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische Restnutzungsdauer, sondern die noch verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der gut nachgefragten Ortslage ist der Sachverständige der Ansicht, dass die wirtschaftliche und substanzuelle Restnutzungsdauer für die Wohnung bzw. das Gebäude noch ca. 40 Jahre beträgt.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 44 wird vermutlich von der Eigentümerin genutzt. Der Ansatz des marktüblichen Rohertrages erfolgt daher kalkulatorisch.

Für die Berechnung des Rohertrags muss der ortsübliche und marktüblich erzielbare Mietpreis angesetzt werden.

Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der marktübliche Mietertrag und nicht die ortsübliche Miete gemäß dem Hamburger Mietenspiegel.

Für die Ermittlung des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Hamburger Mietenspiegel (Stand 2021) Anwendung finden. Eine Überprüfung erfolgt durch Nachfrage bei Hauseigentümern, Hamburger IVD - Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

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

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 weist bei Wohnungen in einer normalen Wohnlage (gemäß Wohnlagenverzeichnis) mit einem Baujahr von 1968 bis 1977, bei einer Wohnungsgröße zwischen 41 bis unter 66 m² einen ortsüblichen Mietwert (Mittelwert) von € 7,78 / m² Wohnfläche bei einer Bandbreite zwischen € 5,92 / m² Wohnfläche und € 9,94 / m² Wohnfläche (Mietenspiegelfeld K2) aus.

Der vorstehend genannte Mittelwert des Mietenspiegels ist, gemäß der Marktkenntnis des Sachverständigen und der Aussage der vorgenannten Quellen, aufgrund der Ortslage, der Gesamtkonzeption der Wohnanlage, der Wohnungsgröße, der Lage im 7. Obergeschoss, der durchgeführten Modernisierung und der Ausstattung mit einer Loggia als zu gering anzusehen.

Gemäß Aussage der vorgenannten Quellen ist von einem marktüblichen Mietertrag von € 13,00 / m² - Wohnfläche für die Wohnung auszugehen.

Der vorstehend genannte Mietwert entspricht in etwa dem Mietwert aus den Nutzungen von vergleichbaren Immobilien, die dem Sachverständigen aus der Gutachtenerstellung bekannt sind. Aus diesem Grund werden die angegebenen Miethöhen als marktüblich erzielbar angesehen und im Rahmen der Wertermittlung verwendet.

Ermittlung des monatlichen Rohertrages
Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, Eigentumswohnung Nr. 44

Lage	m ²	Istbetrag nettokalt	Mittelwert €/ m ² Mietenspiegel	marktüblicher Betrag €/ m ² nettokalt
Eigentumswohnung Nr. 44	42,52	unbekannt	11,42 €	13,00 €
				<u>552,76 €</u>
				<u>552,76 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag in Höhe von rd. **€ 553,00** für das Bewertungsobjekt.

5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten für die WEG - Verwaltung für das Bewertungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 44 mit € 185,64 p.a. berechnet. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung werden pauschal mit rd. € 100,00 p.a. angesetzt. Insgesamt werden hier somit Verwaltungskosten in Höhe von rd. € 286,00 p.a. kalkuliert.

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

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

Das Gebäude der Wohnungseigentumsanlage ist ca. 52 Jahre alt, sodass laufend Instandhaltungsaufwendungen notwendig sind. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Instandhaltungszustandes der Immobilie werden die Instandhaltungskosten mit ca. 6,73 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem anteiligen Instandhaltungsaufwand von rund € 10,50 / m² Wohnfläche pro Jahr für die für die Eigentumswohnung Nr. 44 auf dem Grundstück Reeperbahn 157, 20359 Hamburg.

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer etwaigen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Ortslage, der Geschosslage, der Wohnungsgröße mit 2 Zimmern und der hieraus resultierenden Mieternachfrage mit 2 % p.a. des Rohertrages berechnet.

5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses

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

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 21 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

- | | |
|--|---------------|
| • Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 2,0 % - 3,5 % |
| • Reine Mietwohngrundstücke | 4,0 % - 5,0 % |
| • gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag von bis zu 50 Prozent | 4,5 % - 5,5 % |
| • gewerblich genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag über 50 Prozent | 5,0 % - 6,0 % |
| • Geschäftsgrundstücke (je nach Größe der Gemeinde) | 5,5 % - 7,5 % |
| • Lagerhallen | 6,0 % - 7,0 % |

- Fabrikationshallen 6,5 % - 8,0 %

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

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

Der Liegenschaftszins ist, ausgehend von einer Eigentumswohnung und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie aufgrund der Restnutzungsdauer, mit 3,0 % anzusetzen.

Dieser entspricht einerseits dem tatsächlichen Zins aus vergleichbaren Verkaufsfällen (Verkauf aller Eigentumswohnungen als Renditeobjekte in vermietetem Zustand an Investoren) und andererseits der Plausibilität, wenn man bedenkt, dass

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

5.6. Ermittlung des Barwertfaktors

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

Anhand der Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß § 34 Absatz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % = 23,11. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils

Nach §§ 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 18. Oktober 2022, der Tag der Ortsbesichtigung. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

Hierzu gehören insbesondere

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksgröße von ca. 856 m² auf. Der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes am Grundstück beträgt 63 / 10.000 stiel. Die Wohnfläche der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen insgesamt ca. 6.527,35 m². Eine GFZ Berechnung ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Der Sachverständige geht daher von der vorhandenen Wohnfläche des Gebäudes aus und setzt einen pauschalen Zuschlag von 28 Prozent an, um die Geschossfläche (nach BauNVO 86) zu erhalten. Die so berechnete Geschossfläche beträgt rd. 8.355 m². Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird somit aus den vorstehend genannten Einflussfaktoren (8.355 m² : 856 m²) mit rd. GFZ 9,76 ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat für die Ortslage des Grundstücks der Wohnungseigentümergeinschaft in St. Pauli den Bodenrichtwert in Höhe von rd. € 22.895,16 / m² Grundstücksfläche bei einer GFZ (Geschossfläche : Grundstücksfläche) von 9,76 zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss auf die bauliche Auslastung des Grundstückes berechnet, sodass diesbezüglich eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist. Allerdings ist auch hier die jüngste Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht berücksichtigt. Wie bereits oben ausgeführt, nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 10 Prozent auf den Bodenwert vor.

Der Bodenwert des Grundstücks Reeperbahn 157, 20359 Hamburg wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche 856 m² x € 22.895,16 / m² x 0,9 = € 17.638.431,26

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg ergibt sich wie folgt:

$$€ 17.638.431,26 \cdot 10.000 \cdot 63 = € 63.498,35$$

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg beträgt folglich rd.

€ 63.500,00

5.8. Berechnung des Ertragswertes**Reeperbahn 157, 20359 Hamburg, ETW Nr. 44**

Jahresrohertrag marktüblich	553,00 € mtl.	p.a.	6.636 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			286 €
Instandhaltungskosten	€ 10,50 / m ² bzw.	6,73% des Jahresrohertrags	447 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags	133 €
Jahresreinertrag			5.771 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	3,0%	63.500,00 €	1.905 €
Reinertrag der baulichen Anlage			3.866 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer, 3,0 % Liegenschaftszins			23,11
Ertragswert der baulichen Anlage			89.336 €
zuzüglich Bodenwertanteil			63.500 €
vorläufiger Ertragswert			152.836 €
Marktanpassung			0 €
abz. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemäß Abschnitt 2.3)			0 €
Ertragswert			152.836 €
	gerundet		<u>153.000 €</u>

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg wird somit mit rd. € 153.000,00 ermittelt.

6.0. Verkehrswert

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

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert hat üblicherweise nur eine ergänzende Funktion. Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 44, Reeperbahn 157, 20359 Hamburg wurde mit rd. € 238.000,00 ermittelt. Der Ertragswert wurde mit rd. € 153.000,00 ermittelt. Da alle wertbeeinflussenden Faktoren bei der Berechnung der Werte berücksichtigt wurden, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen gewesen.

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

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

Diese wären dann erforderlich, wenn

- die individuelle Lage des Bewertungsobjektes gegenüber der Durchschnittslage des Vergleichswertes wesentlich nach oben oder unten abweicht

- die Ausstattung der Wohnung wesentlich von der unterstellten Ausstattung abweicht
- die Bewirtschaftungskostensituation sich in besonderem Maße von üblichen Gegebenheiten positiv oder negativ unterscheidet
- der Unterhaltungszustand der Wohnung vernachlässigt ist und eines überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwandes bedarf
- das Gemeinschaftseigentum in der Pflege und Unterhaltung Anlass zu größeren Reparaturenbedürfnissen gibt und dafür keine ausreichende Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind alle bekannten Einflussfaktoren im Vergleichsverfahren berücksichtigt worden.

Zu berücksichtigen ist aber, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht erfolgt ist. Der Sachverständige berücksichtigt daher einen Risikoabschlag für etwaige Ausstattungs- oder Zustandsmängel in der Wohnung in Höhe von rd. 10 Prozent auf den ermittelten Vergleichswert. Eine Gewähr, dass dieser Ansatz für etwaige vorhandene Mängel ausreichend ist, wird jedoch nicht übernommen.

Sonstige Gründe für eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes liegen nicht vor.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am 18. Oktober 2022 ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 44 im 7. Obergeschoss Reeperbahn 157, 20359 Hamburg gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 24-26 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes mit rd.

€ 214.000,00

(in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro).

7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

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

Aufgestellt: Hamburg, den 02. Januar 2023

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von Grundstücken

8.0. Anlagenverzeichnis

Blatt-Nr.	Inhalt
1	Stadtteilprofil St. Pauli: Bevölkerung
2	Stadtteilprofil St. Pauli: Sozialstruktur
3	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000
4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
5	Grundrisskizze - Zwischengeschoß
6	Grundrisskizze – 7. Obergeschoß
7	Grundrisskizze – Wohnung Nr. 44
8	Vergleichspreisberechnung
9-16	21 Bilder des Bewertungsobjektes

9.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

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

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,

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

Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

HafenCity

	Stadtteil	Bezirk Hamburg-Mitte	Hamburg
noch: Sozialstruktur			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	309	44 305	178 555
in % der Bevölkerung	4,9	14,8	9,4
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	106	12 540	50 771
in % der unter 15-Jährigen	9,6	30,3	18,8
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	147	22 495	92 217
Grundsicherung im Alter der 65-Jährigen und Älteren	20	6 439	29 398
in % der 65-Jährigen und Älteren	3,3	15,0	8,6
Wohnen			
Wohngebäude	133	24 415	257 565
Wohnungen	3 211	150 215	983 891
darunter bezugsfertige Wohnungen	721	1 550	7 836
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	5	13 445	194 148
in % der Wohnungen insgesamt	0,2	9,0	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	81,6	66,2	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m ²	41,6	33,1	39,4
Sozialwohnungen	799	21 136	77 869
in % der Wohnungen insgesamt	24,9	14,1	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2027	-	6 076	19 546
in % der Sozialwohnungen	-	28,7	25,1
Immobilienpreise in Euro je m ² für			
Grundstücke	2 642	.	1 002
Ein- und Zweifamilienhäuser	.	.	5 760
Eigentumswohnungen	12 498	.	6 402
Infrastruktur und Verkehr			
Kindergärten (2022)	5	149	1 165
Grundschulen	2	31	211
Schüler:innen der Sekundarstufe I (Wohnort)	189	14 821	98 519
in Stadtteilschulen in %	32,3	64,4	49,8
in Gymnasien in %	63,5	31,0	45,3
Niedergelassene Ärzte:innen	14	802	5 060
darunter Allgemeinärzte:innen	6	244	1 253
Zahnärzte:innen	7	308	1 727
Apotheken	1	68	381
Private PKW	1 699	79 909	652 045
je 1 000 der Bevölkerung	270	266	342
Elektro-PKW	244	2 620	13 068

Neustadt

	Stadtteil	Bezirk Hamburg-Mitte	Hamburg
Bevölkerung und Haushalte			
Bevölkerung	12 611	300 277	1 906 411
Unter 18-Jährige	1 414	48 876	318 627
in % der Bevölkerung	11,2	16,3	16,7
65-Jährige und Ältere	1 894	43 040	343 631
in % der Bevölkerung	15,0	14,3	18,0
Ausländer:innen	2 477	83 784	344 569
in % der Bevölkerung	19,6	27,9	18,1
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	4 602	152 496	710 579
in % der Bevölkerung	36,5	51,7	37,4
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	667	35 089	170 443
in % der unter 18-Jährigen	47,1	71,7	53,4
Haushalte	8 620	165 463	1 042 467
Personen je Haushalt	1,5	1,8	1,8
Einpersonenhaushalte	5 937	95 714	566 871
in % der Haushalte	68,9	57,8	54,4
Haushalte mit Kindern	968	27 941	188 425
in % der Haushalte	11,2	16,9	18,1
Alleinerziehende	275	8 198	47 205
in % der Haushalte mit Kindern	28,4	29,3	25,1
Fläche in km ²	2,3	142,3	755,1
Einwohner:innen je km ²	5 575	2 111	2 525
Bevölkerungsbewegung			
Geburten	151	3 477	21 018
Sterbefälle	82	2 694	18 845
Zuzüge	1 587	27 497	89 616
Fortzüge	1 727	28 087	86 791
Wanderungssaldo	- 140	- 590	2 825
Sozialstruktur			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	6 079	127 638	797 241
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	64,0	59,1	61,7
Arbeitslose	494	15 681	70 965
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	5,2	7,3	5,5
Jüngere Arbeitslose	28	1 238	5 054
in % der 15- bis unter 25-Jährigen	2,9	3,6	2,6
Ältere Arbeitslose	104	2 733	14 045
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	6,5	7,5	5,7



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

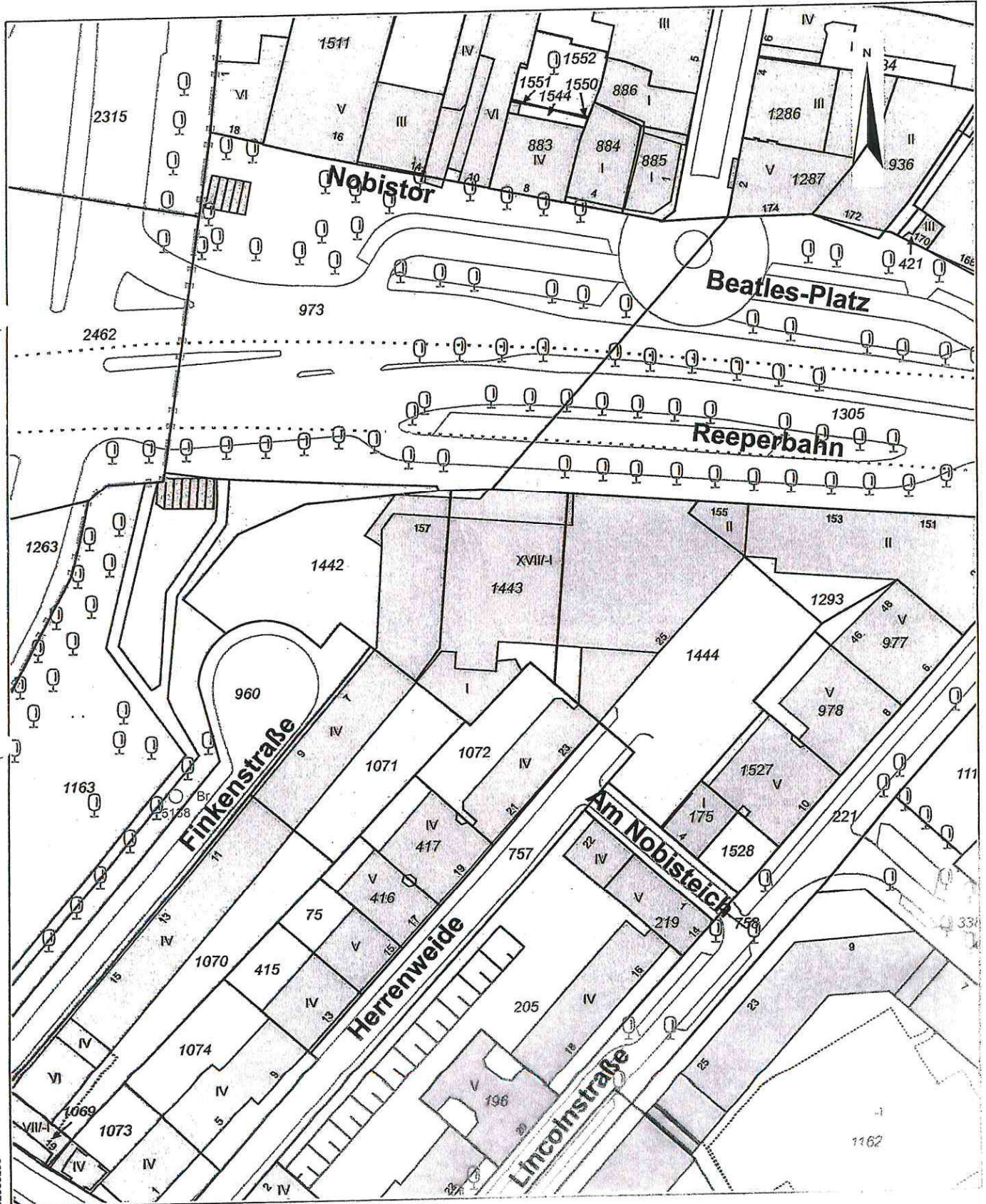
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

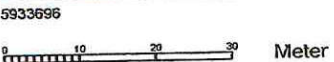
Erstellt am 03.08.2022
 Auftragsnummer: B33-2022-1435506

Flurstück: 1443

Gemarkung: St. Pauli Süd



32583299



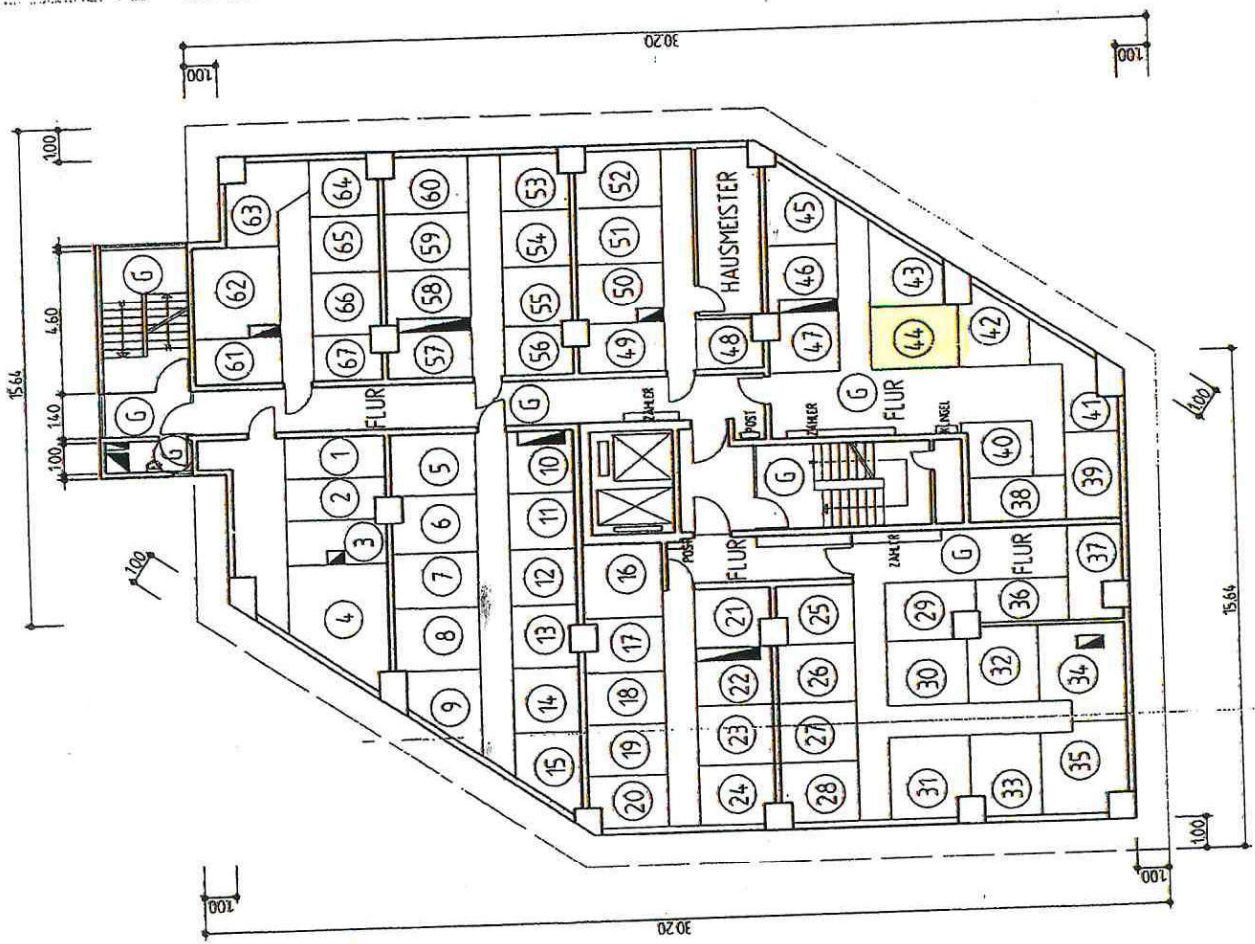
M5015/93B

ABGESCHLOSSENHEIT

ZWISCHENGESCHOSS

M 1/100 4.10.93

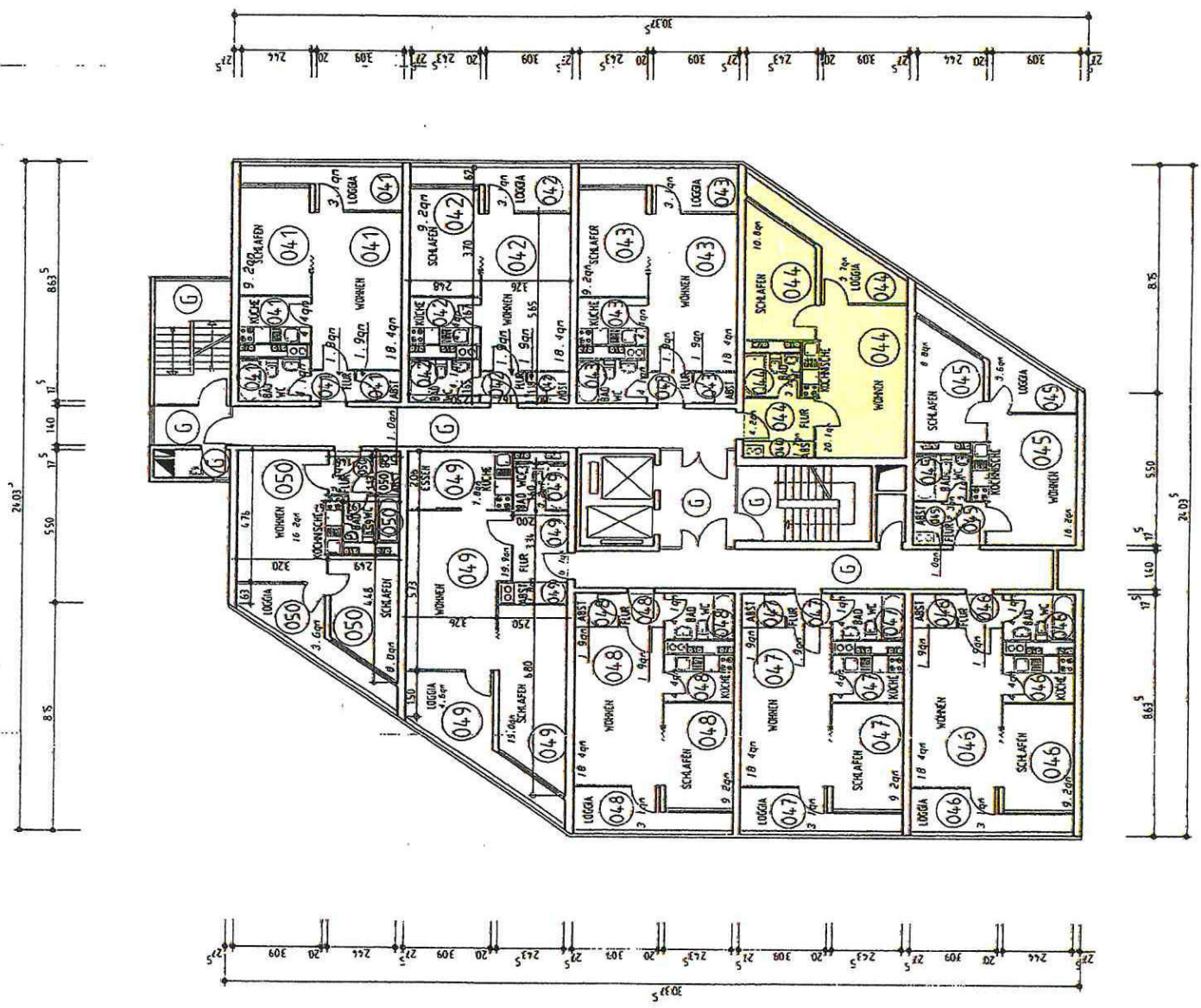
04

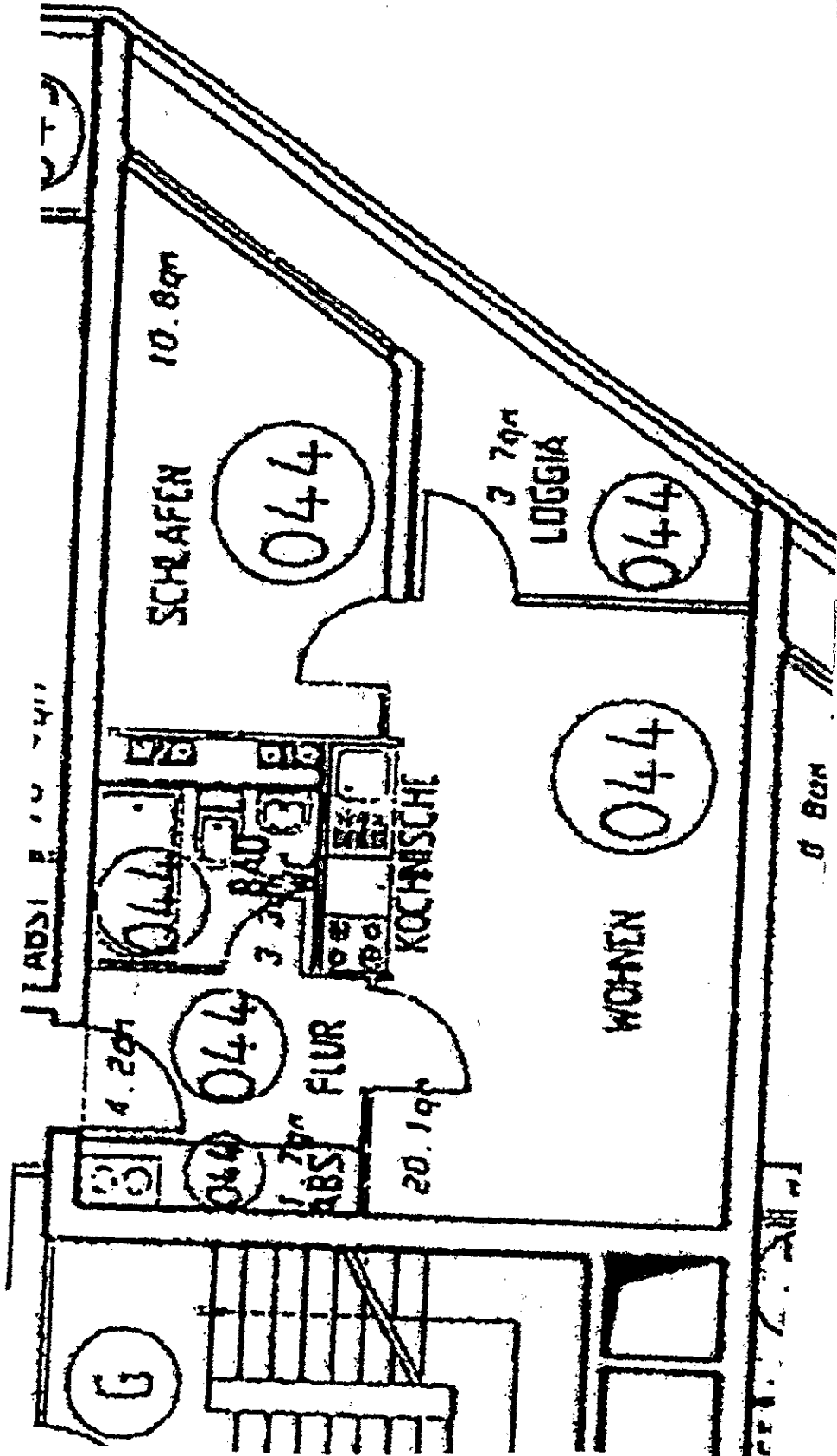


M5015/93B

ABGESCHLOSSENHEIT

7. OG
M 1/100 4.10.93





**Vergleichspreisberechnung nicht vermietete ETW lt. GAA
lt. Grundstücksmarktbericht 2022**

Ergebnis: Formel: 6.209,12 € /m² Wohnfläche

Lagefaktor: NormBRW 18 MFH bei GFZ 1,0 2.600,00 €
Alter: Kalenderjahr-Baujahr wenn Alter <30 1,0000

wenn Erstbezug: => 1,09 1,00

Baujahrsfaktor:

Baujahr: bis 1919 => 1,29

Baujahr: 1920-1929 => 1,2

Baujahr: 1930-1939 => 1,21

Baujahr: 1940-1949 => 1,16 0,96

Baujahr: 1950-1959 => 1,09

Baujahr: 1960-1969 => 0,99

Baujahr: 1970-1979 => 0,96

Baujahr: 1980-1989 => 1,0

Baujahr ab 1990 => 1,0

Lage im Gebäude:

Erdgeschoss = 0,98 1,00

kein EG = 1

Aufzug vorhanden => 1,05 1,05

Einbauküche vorhanden: => 1,04 1

Wohnfläche in m²: 42,52 0,93139

Aktualisierungsfaktor

2014 0,72

2015 0,77

2016 0,84

2017 0,93 1,494

2018 1,00

2019 1,08

2020 1,22

2020 1,29

01.07.2021 1,408

01.01.2022 1,494

Stadtteilmfaktor St. Pauli 0,95

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



Bild 1: Straßenansicht aus Nordwesten



Bild 2: Straßensicht aus Nordosten



Bild 3: Straßenansicht aus südlicher Richtung



Bild 4: Umfeld in westlicher Richtung



Bild 5: Umfeld in östlicher Richtung

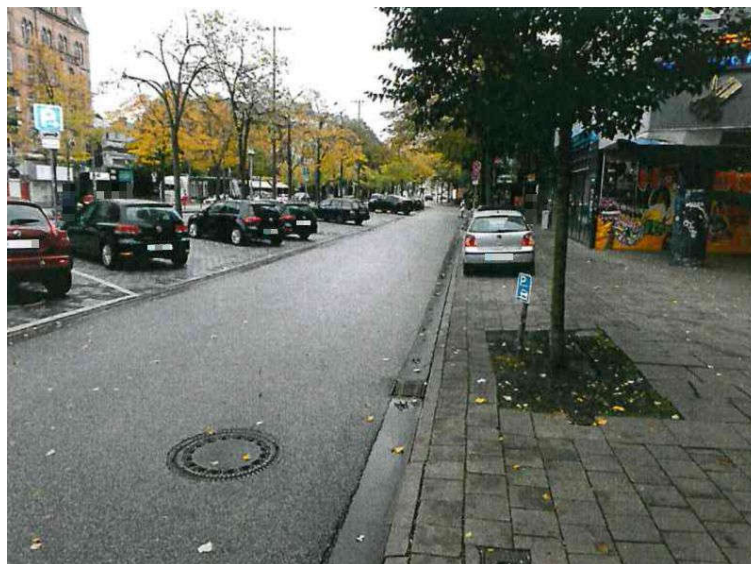


Bild 6: Parkplätze vor dem Hauseingang



Bild 7: Heizungsanlage



Bild 8: Warmwasseraufbereitung



Bild 9: Waschküche



Bild 10: Tiefgarage



Bild 11: Abstellräume im Zwischengeschoss



Bild 12: Treppenhaus



Bild 13: Aufzüge



Bild 14: Eingangsbereich Erdgeschoss



Bild 15: Vorplatz Aufzüge im Erdgeschoss



Bild 16: Treppenhausflur im 7. Obergeschoss



Bild 17: Wohnungseingangstür



Bild 18: Blick aus dem Treppenhaus im 7. OG. in südlicher Richtung

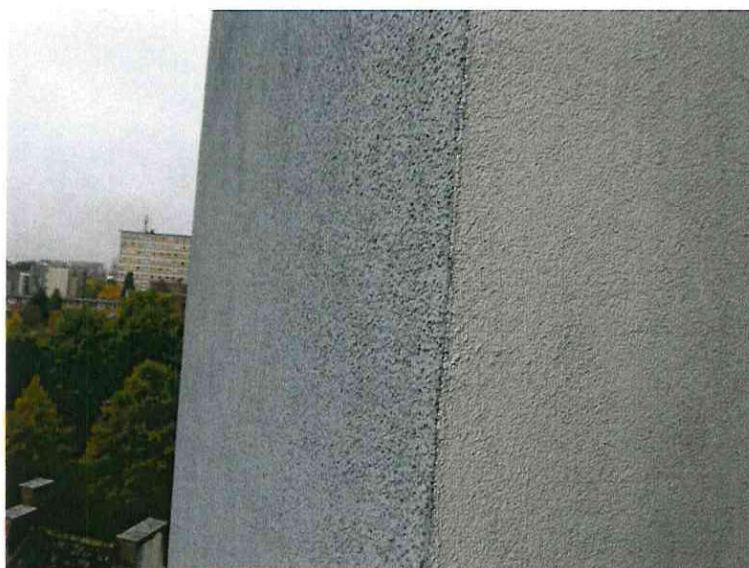


Bild 19: Wärmedämmfassade



Bild 20: Mülltonnen im südlichen Grundstücksbereich



Bild 21: Zuwegung über Nachbargrundstück