



Amtsgericht Hamburg  
Abt. 71 (Zwangsversteigerungen)  
II. Stock Zimmer 225  
Caffamacherreihe 20  
20355 Hamburg



**Gepürfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1498-2023**  
Auftraggeber AZ: **71 K 31/23**  
Hamburg, den 12.03.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**(entkernten) Dreifamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 20149 Hamburg, Hochallee 72

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Harvestehude	2595	1	Harvestehude	-	1064



### Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag 14.02.2024 ermittelt mit rd.

**3.910.000 €.**

### Ausfertigung Nr. von 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.

Immobilienbewertung Uwe Loose	USt-ID	DE118353945	Fon	+49- (0)40 - 66 97 97 06
Tonnendorfer Weg 9 · D-22149 Hamburg	E-Mail	Immobilienbewertung@Uwe-Loose.de	Fax	+49- (0)40 - 66 97 97 16
AG Hamburg HRA 92185	Internet	http://www.Uwe-Loose.de	Mobil	+49- (0)172 - 545 99 48



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Dreifamilienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Nebengebäude .....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	methodische Vorbemerkungen .....	20
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	21
4.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	21
4.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21



4.4	Bodenwertermittlung .....	22
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24
4.5	Vergleichswertermittlung.....	24
4.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	25
4.5.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.5.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.6	Verkehrswert.....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation.....</b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Urheberschutz .....</b>	<b>29</b>
<b>5.2</b>	<b>Haftung.....</b>	<b>29</b>
<b>5.3</b>	<b>Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden .....</b>	<b>29</b>
5.4	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.6	Verwendete fachspezifische Software.....	31
<b>5.7</b>	<b>Lagepläne .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7.1</b>	<b>Übersichtskarte .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7.2</b>	<b>Straßenkarte 1:20.000.....</b>	<b>32</b>
<b>5.7.3</b>	<b>Straßenkarte 1:10.000.....</b>	<b>33</b>
<b>5.7.4</b>	<b>Liegenschaftskarte .....</b>	<b>34</b>
<b>5.7.5</b>	<b>Bebauungsplan .....</b>	<b>35</b>
<b>5.8</b>	<b>Bauzeichnungen .....</b>	<b>36</b>
<b>5.8.1</b>	<b>Gebäudeansichten.....</b>	<b>36</b>
<b>5.8.2</b>	<b>Gebäudeschnitt.....</b>	<b>37</b>
<b>5.8.3</b>	<b>Geschossgrundrisse .....</b>	<b>38</b>
<b>5.9</b>	<b>Fotos .....</b>	<b>43</b>
<b>5.9.1</b>	<b>Luftbild.....</b>	<b>43</b>
<b>5.9.2</b>	<b>Anfahrtsituation .....</b>	<b>44</b>
<b>5.9.3</b>	<b>Gebäudeansichten.....</b>	<b>44</b>
<b>5.9.3.1</b>	<b>Straßenseite.....</b>	<b>44</b>
<b>5.9.3.2</b>	<b>Gartenseite .....</b>	<b>45</b>
<b>5.9.4</b>	<b>Hauseingang.....</b>	<b>46</b>
<b>5.9.5</b>	<b>Wohnungen .....</b>	<b>46</b>
<b>5.9.5.1</b>	<b>Kellergeschoss (Gemeinschaftsflächen + Abstellräume) .....</b>	<b>46</b>
<b>5.9.5.2</b>	<b>Wohnung 1 (Ebene Souterrain) .....</b>	<b>47</b>
<b>5.9.6</b>	<b>Wohnungen .....</b>	<b>48</b>
<b>5.9.6.1</b>	<b>Wohnung 1 (Ebene Erdgeschoss) .....</b>	<b>48</b>
<b>5.9.6.2</b>	<b>Wohnung 2 (1. Obergeschoss).....</b>	<b>49</b>
<b>5.9.6.3</b>	<b>Wohnung 3 (Dachgeschoss).....</b>	<b>50</b>
<b>5.9.6.4</b>	<b>Bauschäden, Schadenbilder etc. ....</b>	<b>51</b>
<b>5.10</b>	<b>Marktdaten.....</b>	<b>55</b>



<b>5.10.1</b>	<b>Bodenpreise für Mehrfamilienhäuser</b> .....	55
<b>5.10.1.1</b>	<b>Stadtteilübersicht</b> .....	55
<b>5.10.1.2</b>	<b>Bodenpreisindex</b> .....	56
<b>5.10.1.3</b>	<b>Lageklassen</b> .....	57
<b>5.10.1.4</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	58





## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Stadtvilla (Dreifamilienhaus)
Objektadresse:	Hochallee 72 20149 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Harvestehude, Band 62, Blatt 2595, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Harvestehude, Flurstück 1064, zu bewertende Fläche 350 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
	Auftrag vom 14.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Der Name der Eigentümerin wird aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	14.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.02.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Nur teilweise besichtigt werden konnte: Die Dacheindeckung
Teilnehmer am Ortstermin:	der Geschäftsführer der Eigentümerin; ein Mitarbeiter der betreibenden Gläubigerin; der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen, bleiben werden.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Kreis:	Bezirk Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Hamburg (ca. 1,9 Mio. Einwohner); Stadtteil Harvestehude (ca. 17.700 Einwohner) (Stand 31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	Alle Angaben als geschätzte Entfernungen ab Kreuzung "Rothenbaumchaussee" / "Hagedornstraße" / "Innocentiastraße".  <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City (3,8 km)  <u>Bundesstraßen:</u> B 5 (1,8 km); B 447 (1,8 km);  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 "Hamburg-Volkspark" (6,8 km); BAB 252 (7,2 km);  <u>ICE-Bahnhof:</u> Hamburg-Dammtor (2,2 km)  <u>Flughafen:</u> Hamburg-Airport (7,3 km)  Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum o.g. Standort be- trägt ca. 230 m.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung "Hochallee" / "Oberstraße".  <u>Lage im Stadtteil:</u> Verbindung zwischen "Eppendorfer Baum" (nördlich) und "Hal- lerstraße" (südlich); Verlauf westlich parallel zu "Rothenbaumchaussee"; Verlauf östlich parallel zu "Parkallee";  <u>Entfernung zum Stadtteilzentrum:</u> ein ist historisch gewachsenes Zentrum ist nicht vorhanden;  <u>Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:</u> entlang "Rothenbaumchaussee" (180 m); entlang "Grindelberg" (650 m); "Isemarkt" (Wochenmarkt) zwei Mal wöchentlich (650 m);  <u>Schulen:</u> für alle Altersklassen im Umfeld von 2-3 km;
---------------------	---



öffentliche Verkehrsmittel:  
Buslinien 34, 605 (180 m);  
U-Bahnstation "Klosterstern" (650 m);  
U-Bahnstation "Hallerstraße" (700 m):

Stadtteilverwaltung:  
Bezirksamt Eimsbüttel (1,3 km);

als Geschäftslage geeignet:  
nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt ca. 80 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;  
geschlossene, zwei- und dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben;  
Garten mit Ostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 10 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 34,5 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 350,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;  
Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Bauzaun, Hecken,

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Der Sachverständige hat bei der zuständigen Behörde eine Auskunft Anfrage gestellt. Bis zum Tag der Gutachtenerstellung war die Auskunft noch nicht erteilt worden.



Vorbehaltlich des Vorliegens dieser Auskunft wird für dieses Gutachten frei unterstellt, dass wertrelevante Altlasten nicht vorhanden sind.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 13.07.2023 und eine Eintragungsbekanntmachung vom 05.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis vom 09.08.2023 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan BSHarvestehude-Rotherbaum vom 06.09.1955 in Verbindung mit der Baupolizeiordnung folgende Festsetzungen:

W = Wohngebiet;  
3 = drei Vollgeschosse (max.);  
g = geschlossene Bauweise;  
0,5 = 50 % überbaubare Grundstücksfläche (max.):

#### Erläuterung:

Baustufenpläne sind in Hamburg sogenannte übergeleitete Bebauungspläne (Bebauungspläne alten Rechts), die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen (Bauregelungsverordnung von 1936) zustande gekommen sind und auch jetzt noch fortgelten. Hierbei ist zu unterscheiden:

Es handelt sich dann um einen "übergeleiteten qualifizierten Bebauungsplan", wenn der Baustufenplan durch einen die örtlichen Verkehrsflächen festsetzenden Plan ergänzt worden ist, da ein Baustufenplan selbst keine örtlichen Verkehrsflächen ausweist. Als qualifiziert überplant gilt dabei nur derjenige Gebietsteil, welcher durch die im ergänzenden Plan ausgewiesene Verkehrsfläche erschlossen wird.

Es handelt sich um einen "übergeleiteten einfachen Bebauungsplan", wenn die örtlichen Verkehrsflächen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in diesem Plan festgesetzt worden sind.

Für beide Arten von Baustufenplänen gelten außerdem die Baupolizeiverordnung (BPVO vom 08.06.1938) und die Reichsgaragenordnung (RGaO vom 17.02.1939) fort.

#### Einordnung des vorliegenden Planes:

Es liegt kein die örtlichen Verkehrsflächen festsetzender Plan vor. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Die nicht im Plan geregelten Einzelheiten sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### Zulässige WGFZ

Die plangemäß zulässige WGFZ (bei fiktiver Freilegung) ergibt sich mit 0,50 überbaubarer Grundstücksfläche x 3,75 Geschosse (3 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss-Anteil 0,75) = 1,875.



### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß amtlicher Mitteilung vom 15.01.2024 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Stadtvilla (Dreifamilienhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 0 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist zwecks geplanter Kernsanierung entkernt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Dreifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
dreigeschossig;  
unterkellert;  
Flachdach;  
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1890  
(Schätzung des Sachverständigen auf Grundlage der Bauzeichnungen vom 27.12.1889)

Modernisierung: Das Bewertungsobjekt war nach dem letzten Eigentümerwechsel für eine Kernsanierung vorgesehen und befand sich am Bewertungsstichtag in einem entkernten Zustand.

Bruttogrundfläche: Angaben gemäß den Darstellungen in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.2022.

##### Bruttogrundflächen

Brutto-Grundfläche	
Geschoss	m <sup>2</sup>
Dachterrasse	51,01
Dachgeschoss	152,90
1. Obergeschoss	165,31
KG/EG	402,61
	771,83
rd.	<b>772,00</b>





Wohnflächen:

Angaben gemäß den Darstellungen in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.2022.

Whg.	Geschoss	Raum	Netto-Wohnfläche					Summe
			WF/NF brutto	Innen- putz 3%	WF/NF ohne Putz	An- rechn- nung	WF/NF netto	
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Faktor	m <sup>2</sup>	
1	Erdgeschoss	Entrée	22,14	-0,66	21,48	1,00	21,48	111,84
		Terrasse	8,16		8,16	0,25	2,04	
		Küche	28,27	-0,85	27,42	1,00	27,42	
		Zimmer 3	34,11	-1,02	33,09	1,00	33,09	
		Flur	3,86	-0,12	3,74	1,00	3,74	
		Zimmer 4	24,81	-0,74	24,07	1,00	24,07	
	Souterrain	Flur	27,84	-0,84	27,00	0,70	18,90	67,97
		Duschbad	3,86	-0,12	3,74	0,70	2,62	
		Hauswirtschaftsraum	3,98	-0,12	3,86	0,70	2,70	
		Bad	12,82	-0,38	12,44	0,70	8,71	
		Zimmer 1	19,80	-0,59	19,21	0,85	16,33	
		Zimmer 2	22,70	-0,68	22,02	0,85	18,72	
				212,35				
2	1. Obergeschoss	Flur	9,32	-0,28	9,04	1,00	9,04	107,53
		Küche	28,41	-0,85	27,56	1,00	27,56	
		Zimmer 3	24,28	-0,73	23,55	1,00	23,55	
		Balkon Straße	3,52	-0,11	3,41	0,25	0,85	
		Bad	10,50	-0,32	10,18	1,00	10,18	
		Zimmer 1	16,91	-0,51	16,40	1,00	16,40	
		Zimmer 2	19,25	-0,58	18,67	1,00	18,67	
		Balkon Garten	5,25	-0,16	5,09	0,25	1,27	
				117,44				
3	2. Obergeschoss	Flur	11,86	-0,36	11,50	1,00	11,50	112,83
		Zimmer 2	24,26	-0,73	23,53	1,00	23,53	
		Küche	28,33	-0,85	27,48	1,00	27,48	
		WC / HWR	3,32	-0,10	3,22	1,00	3,22	
		Bad	19,53	-0,59	18,94	1,00	18,94	
		Zimmer 1	17,38	-0,52	16,86	1,00	16,86	
		Dachterrasse	46,60	-1,40	45,20	0,25	11,30	
				151,28				
							<b>400,17</b>	



Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	<b>Straßenseite</b> Putz mit Anstrich (Kellergeschoss) Putz mit Anstrich und Stuckzierleisten (Erdgeschoss) Mauerwerk mit Stuckelementen (Obergeschoss)  <b>Gartenseite</b> Putz mit Anstrich

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß der Darstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.2022.

#### **Kellergeschoss**

##### Gemeinschaftsräume / Gemeinschaftsflächen

2 Flure  
1 Fahrrad- und Kinderwagenraum  
Zugang zum Aufzug

##### Kellerabstellräume

3 Abstellräume

##### Sondereigentum W-01 (Wohnung Nr. 1)

untere Wohnebene  
1 Treppenraum  
1 Flur  
1 Duschbad  
2 Zimmer  
1 Vollbad

#### **Erdgeschoss**

##### Gemeinschaftsräume/-flächen

1 Eingangstreppe  
1 Windfang  
1 Treppenhaus

##### Sondereigentum W01 (Wohnung Nr. 1)

obere Wohnebene  
1 Entrée  
1 Terrasse  
1 Küche  
2 Zimmer  
1 Flur  
Zugang zum Aufzug und Treppenhaus



## 1. Obergeschoss

### Sondereigentum W-02 (Wohnung Nr. 2)

1 Flur  
3 Zimmer  
1 Küche  
1 Vollbad  
Zugang zum Aufzug und Treppenhaus

## 2. Obergeschoss

### Sondereigentum W-03 (Wohnung Nr. 3)

1 Flur  
2 Zimmer  
1 Küche  
1 WC / Hauswirtschaftsraum  
1 Ankleide  
1 Bad  
Zugang zum Aufzug und Treppenhaus

## Dach

### Gemeinschaftsflächen

Dachfläche

### Sondereigentum W-03 (Wohnung Nr. 3)

1 Dachterrasse



### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton; An der Nordseite ist ein massives Fundament nicht vorhanden. Ersatzweise wurden vorübergehende Aufschüttungen vorgenommen.
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Flachdach, teilweise Dachschrägen  <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe;  Dachflächen ungedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	im Wesentlichen keine vorhanden, Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Trinkwassernetz ist vorhanden;
Abwasserinstallationen:	im Wesentlichen keine wertrelevanten vorhanden; Ableitungsmöglichkeit in das kommunale Abwassernetz ist vorhanden,
Elektroinstallation:	keine vorhanden
Heizung:	keine vorhanden
Lüftung:	keine Lüftungsanlagen vorhanden
Warmwasserversorgung:	keine vorhanden



### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Alle Räume befinden in einem überwiegend entkernten Zustand, d.h.

-keine Bodenbeläge

-keine Wandbeläge

-Deckenputz mit Anstrich und in einigen Räumen mit Stuckleisten und/oder Deckenstück

Bodenbeläge:	keine
Wandbekleidungen:	keine
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich und/oder Deckenstück
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (wirtschaftlich überaltert)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> keine vorhanden
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<b>Fundamentschäden</b> Im Keller fehlt gemäß Augenschein, und mündlicher Auskunft des Geschäftsführers der Eigentümerin bei dem Besichtigungstermin, auf der gesamten nördlich gelegenen Seite ein ordnungsgemäßes Fundament, teilweise fehlt auch der Bodenbelag.  Ersatzweise wurden zur provisorischen Sicherung der Gebäudestabilität Aufschüttungen vorgenommen.  <b>Feuchteschäden</b> Es sind diverse Feuchteschadenbilder an der Gebäudehülle erkennbar:  <u>Straßenseite</u> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Eingangstreppe mit starkem Algenbelag</li><li>2. Kelleraußenwand mit großflächigen Schimmelpilzflecken, teilweise auch mit Algenbelag. Teilweise offen liegendes Mauerwerk.</li><li>3. Fensterbänke und Simse teilweise gebrochen, stark durchfeuchtet und teilweise mit starkem Schimmelpilzbefalls</li><li>4. Anstrich der Stuckelemente durchfeuchtet</li><li>5. Köpfe der tragenden Pfosten ohne funktionsfähigen Putz</li></ol>



#### Gartenseite

1. mehrere großflächige Stellen mit Schimmelpilzbefall
2. horizontaler Mauerwerksriss im Bereich der Gartentreppe
3. Teile der schrägen Dacheindeckung mit starkem Algenbelag
4. Gartentreppe ersatzbedürftig

#### Balkone

1. Beläge und Eisengeländer erneuerungsbedürftig

#### Dachschrägen und Dacheindeckung

1. teilweise erhebliche Holz-Durchfeuchtungsschadenbilder;
2. in einem Raum Deckenholz und Deckenbalken teilweise mit starkem Schwammbefall im Bereich der Oberlichter.
3. Es sind in einem Raum großflächige Wasserflecken auf den Bodendielen erkennbar. Hier besteht die Gefahr, dass sich Schwamm im darunter liegenden Tragwerk gebildet haben könnte, der die Tragfähigkeit der Geschossdecke beeinflussen könnte.
4. Aufgrund der Feuchteschäden am Außenmauerwerk und dem größtenteils nicht einsehbaren inneren Zustand der hölzernen Geschossdecken ist nicht auszuschließen, dass weitere relevante Holzschäden an den Geschossdecken vorhanden sind. Gemäß mündlicher Angabe des Geschäftsführers der Eigentümerin seien keine solche Schäden bekannt.
5. Da dieses Kernsanierungsprojekt seit geraumer Zeit stillsteht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich seit der ursprünglichen Feststellung der Eigentümerin über den Zustand der Geschossdecken, die notwendig vor Einstellung des Sanierungsprojekts erfolgt sein muss, der tatsächliche Zustand der Geschossdecken verändert hat. **Der Sachverständige empfiehlt daher die Expertise eines Holzschutzsachverständigen einzuholen.** Für dieses Gutachten wird jedoch frei unterstellt, dass ein wertrelevanter Holzfeuchteschaden am Fußboden (z.B. Ersatz von einer oder mehreren Geschossdecken) nicht vorliegt.
6. Die Dachkonstruktion (Dachfläche, Dachschrägen) scheint insgesamt marode, nicht mehr feuchtedicht und ersatzbedürftig zu sein.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen: keine, unwirtschaftliche Grundrisse



### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe; Gartentreppe (ersatzbedürftig); Balkone; Terrasse;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in der geplanten, aber seit längerer Zeit unterbrochenen, Vorbereitung für eine Kernsanierung und ist derzeit, mit Ausnahme der Deckenbeläge in den Wohngeschossen und den (wirtschaftlich überalterten) Fenstern, in einem entkernten Zustand.  Augenscheinlich sind erhebliche Feuchteschäden, insbesondere an Teilen der Dacheindeckung und den beiden Gebäudefassaden sowie teilweise bei der obersten Geschossdecke vorhanden.

### 3.3 Nebengebäude

keine

### 3.4 Außenanlagen

sofern noch vorhanden, insgesamt wirtschaftlich überaltert



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 20149 Hamburg, Hochallee 72 zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Harvestehude	62	2595	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Harvestehude	-	1064	350 m <sup>2</sup>

### 4.2 methodische Vorbemerkungen

Für die Bewertung von entkernten Gebäuden sind vom Gutachterausschuss keine spezifischen Wertermittlungsmodelle aus dem örtlichen Immobilienmarkt abgeleitet worden. Die vorhandenen Bewertungsmodelle für die Verkehrswertermittlung von Mehrfamilienhäusern nach dem Ertragswertverfahren oder für Dreifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren sind hier nicht anwendbar, da diese Verfahren marktüblich nutzbare Gebäude voraussetzen. Diese Voraussetzung ist bei dem Bewertungsobjekt nicht gegeben.

Faktisch handelt es sich um eine sogenannte „Bauruine“ mit vorhandenem Außen- und Innenmauerwerk, ca. 2/3-Anteil funktionsfähigem Fundament, nicht marktüblich zukünftig noch weiter verwendbaren Fenstern und einer ersatzbedürftigen Dachkonstruktion in Verbindung mit diversen Feuchteschadenbildern am gesamten Gebäude.

Die Bewertung erfolgt daher wie bei einem fiktiv freigelegten Baugrundstück zuzüglich einem, vom Sachverständigen frei geschätzten, Wertanteil für die vorhandene und noch zukünftig nutzbare Bausubstanz. In diesem Wertanteil sind implizit auch alle noch zu tätigenen vorbereitenden Kosten (wie z.B. Sachverständigen-gutachten für Holzschäden, teilweise Fundamenterneuerung, Gebäudetrocknung, Rückbau von Fenstern und Dacheindeckung etc.) schon einbezogen und werden daher nicht separat als notwendige Investitionskosten aufgeführt.

Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, da die Kosten für solche Aufwendungen nur sehr grob vom Sachverständigen geschätzt werden könnten, da Kostenschätzungen dieser Art nicht im Kompetenzbereich eines Wertermittlungssachverständigen liegen. Der vermutlich notwendige Kostenaufwand ist im Verhältnis zur Gebäudesubstanz klein, so dass der Schätzfehler, bezogen auf den Verkehrswert und die allein damit schon verbundene methodische Unschärfe, als marginal betrachtet werden kann.

Für eine rechtsverbindliche Schätzung dieser notwendigen Investitionskosten empfiehlt der Sachverständige, sich detaillierte Kostenvoranschläge von hierfür qualifizierten Fachfirmen einzuholen.





### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.



#### 4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert stammt aus der am Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses.

##### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (bevorzugte Lage) **8.532,49 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,50
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,875
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,50
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,875
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	350 m <sup>2</sup>



### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>8.532,49 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.02.2024	× 1,13	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	bevorzugte Lage	bevorzugte Lage	× 1,00	
Anbauart	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9.641,71 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,875	1,875	× 1,00	
	0,50	0,50	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	350	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	3	3	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>9.641,71 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>9.641,71 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 350 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.374.598,50 € <b><u>rd. 3.370.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 insgesamt **3.370.000,00 €**.



#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch eine geometrische Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für die letzten Jahre vor dem zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert.

Trotz der zwischenzeitlich erfolgten Preisrückgänge für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücks ist, nach Einschätzung des Sachverständigen, die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin sehr hoch, so dass eine Extrapolation der Bodenrichtwertreihe sachgerecht ist.

##### Extrapolation (geometrisch): Preisindex Bodenrichtwerte Mehrfamilienhäuser

379,9	30.06.2022 Preisindex	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungsstichtag
: 100,0	30.06.2010 Preisindex	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
<b>= 3,799000</b>	<b>30.06.2022 Faktor</b>	<b>Indexveränderung (gesamt)</b>
<sup>^</sup> 0,083333	12,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
<b>= 1,117650</b>	<b>Faktor</b>	<b>Indexveränderung (jährlich)</b>
rd. 0,117650	Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
	14.02.2024 Bewertungsstichtag	
	- 01.01.2023 BRW-Stichag	
	<b>= 409,00 Tage Differenz</b>	
	: 365,25 Tage/Jahr	
x 1,1198	<b>= 1,1198 Jahre Differenz</b>	
= 0,1317	14.02.2024 Änderung bis Datum	Anteil vom Vorjahresindex
<b>= 1,13</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>3.370.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.370.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.370.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 540.750,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 3.910.750,00 €</b>
	<b>rd. 3.910.000,00 €</b>



#### 4.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind diese schon durch den zeitlichen Anpassungsfaktor mittels geometrischer Extrapolation berücksichtigt worden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	540.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitwert der entkernten Gebäudesubstanz ca. 721 m<sup>2</sup> BGF x 750 € = 540.750,00 €</li> </ul>	
Summe	540.750,00 €

Die anrechenbare BGF (Bruttogrundfläche wurde ohne die (geplante) Dachterrasse ermittelt.

mit Dachterrasse			ohne Dachterrasse		
Brutto-Grundfläche			Brutto-Grundfläche		
Geschoss	m <sup>2</sup>		Geschoss	m <sup>2</sup>	
Dachterrasse	51,01		Dachterrasse	0,00	
Dachgeschoss	152,90		Dachgeschoss	152,90	
1. Obergeschoss	165,31		1. Obergeschoss	165,31	
KG/EG	402,61		KG/EG	402,61	
	771,83			720,82	
	rd. <b>772,00</b>			rd. <b>721,00</b>	



## 4.5.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

## 4.5.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen



(Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.910.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Kernsanierungsprojekt vorgesehene Grundstück in 20149 Hamburg, Hochallee 72

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Harvestehude	2595	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Harvestehude	-	1064

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2024 mit rd.

**3.910.000 €**

**in Worten: drei Millionen neunhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 12.03.2024







## 5 Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation

### 5.1 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

### 5.2 Haftung

- Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
- Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
- Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
- Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
- Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### 5.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

- Die Beurteilung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt aus Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, den Maßgaben des Auftraggebers bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wird nicht geprüft; es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Materialproben von Bauteilen werden nicht entnommen.
- Soweit nach dem Augenschein Anlass für Verdacht auf Feuchtemängel bestand, wurden mit elektronischen Messgeräten Messungen am Raumklima und Feuchtemessungen an Bauteilen durchgeführt. Diese erfolgten stichprobenartig, zerstörungsfrei und ohne Bauteilöffnungen. Sie dienen allein der Information des Sachverständigen zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung, ob der Verdacht auf Feuchtemängel bestätigt werden kann. Diese Messungen ersetzen nicht die Beauftragung einer verbindlichen Feuchtemessung und Feuchteschadenanalyse durch einen auf dieses Fachgebiet spezialisierten Bausachverständigen.
- Weitergehende Untersuchungen, z.B. auf Mängel am Grund und Boden, Bauschäden, pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Rechtsmängel sind nicht Bestandteil des Auftrages.
- Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen und bewertet, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und -mängel auf den Verkehrswert, nur pauschal und überschlägig geschätzt, berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung durch einen dafür qualifizierten Sachverständigen anstellen zu lassen.



## 5.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

### **WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)
- [6] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Altbau – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Autoren)
- [7] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Neubau – Schmitz/Gerlach/Meisel (Autoren)
- [8] Fachbuch: Schäden an Gebäuden – Hankammer, Gunter (Autor)



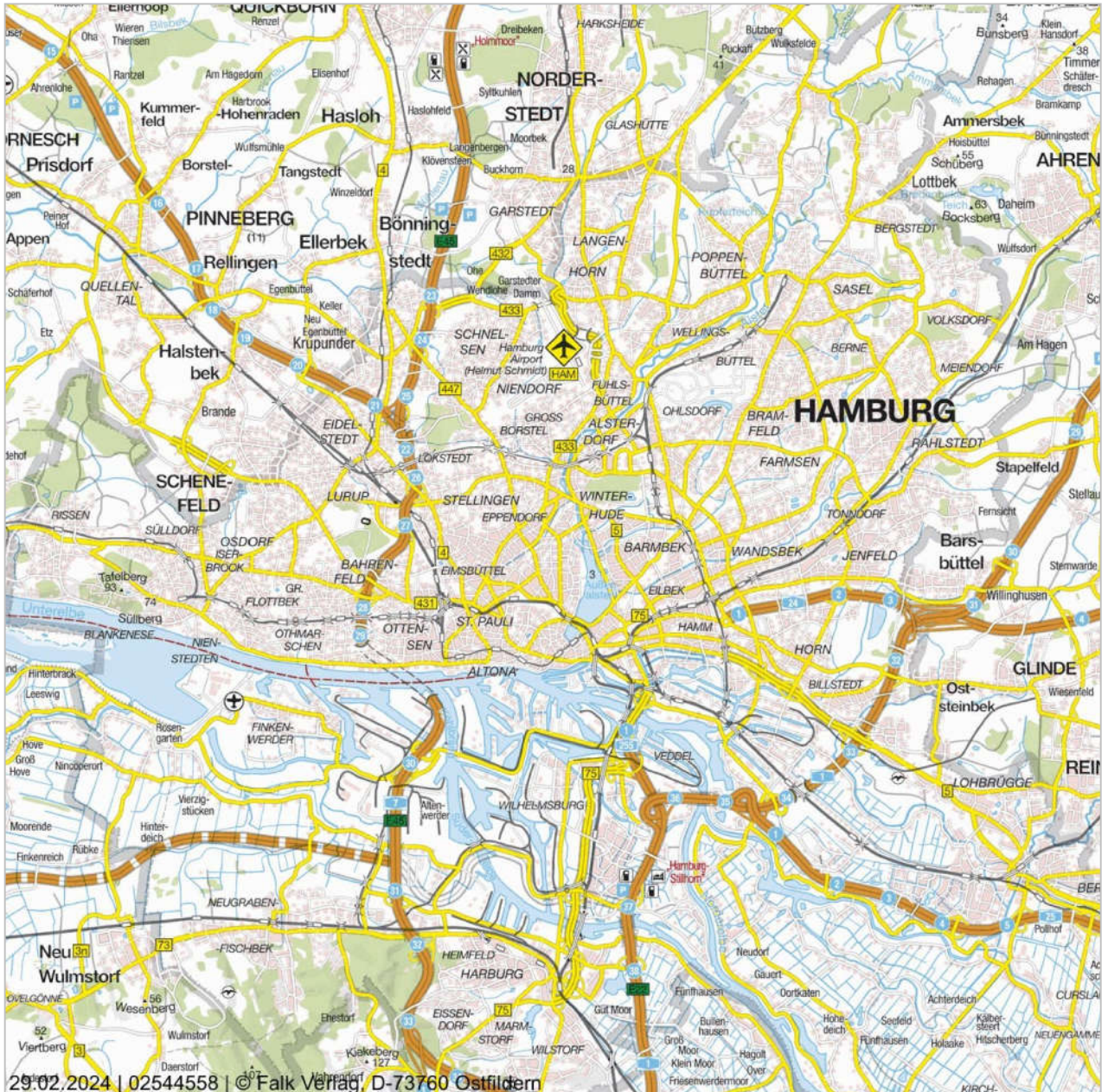


## 5.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

## 5.7 Lagepläne

### 5.7.1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



#### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024





### 5.7.2 Straßenkarte 1:20.000



29.02.2024 | 02544558 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

#### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

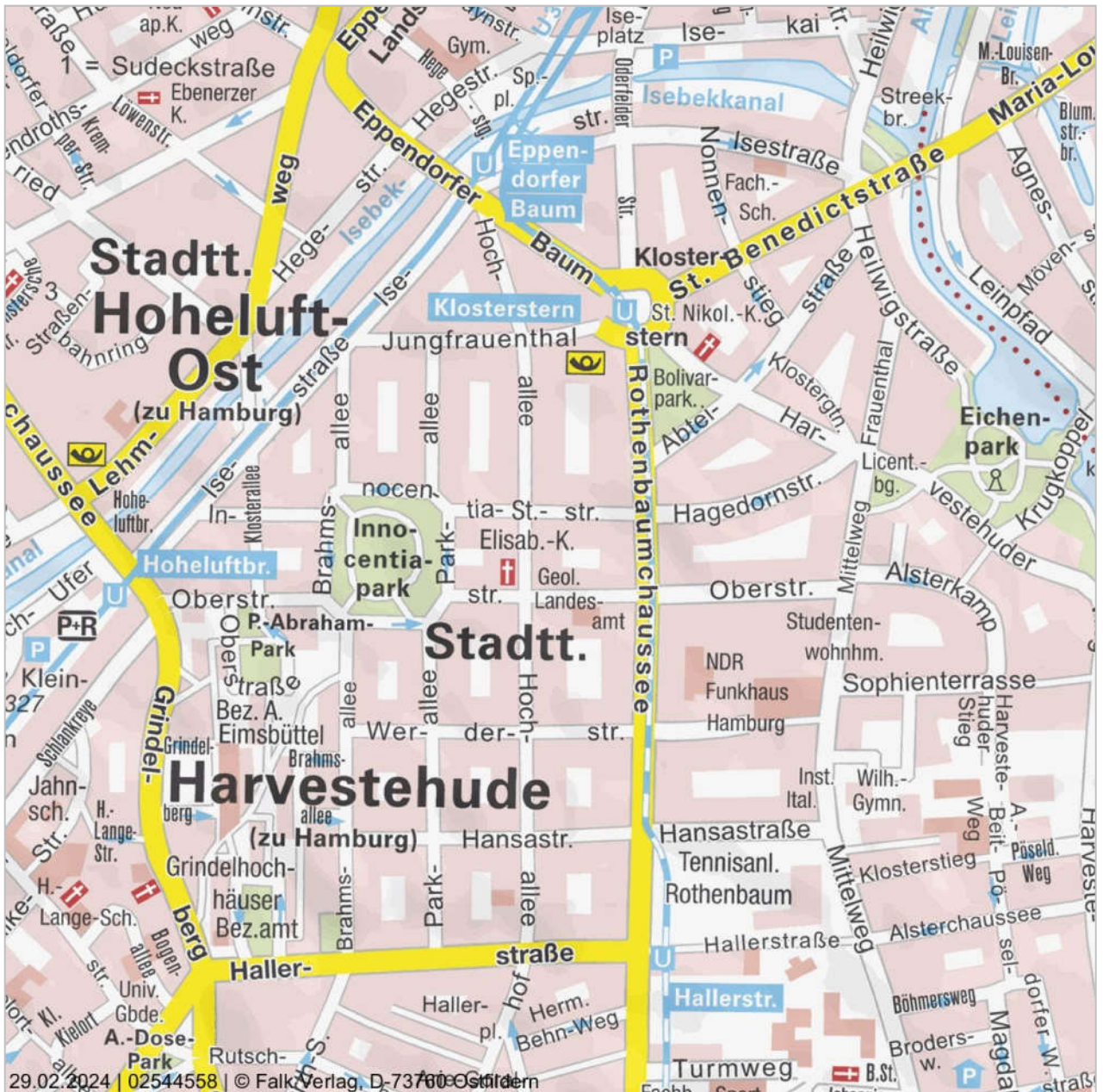
#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024





### 5.7.3 Straßenkarte 1:10.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



### 5.7.4 Liegenschaftskarte



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.08.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1450384

Flurstück: 1064

Gemarkung: Harvestehude



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.





### 5.7.5 Bebauungsplan



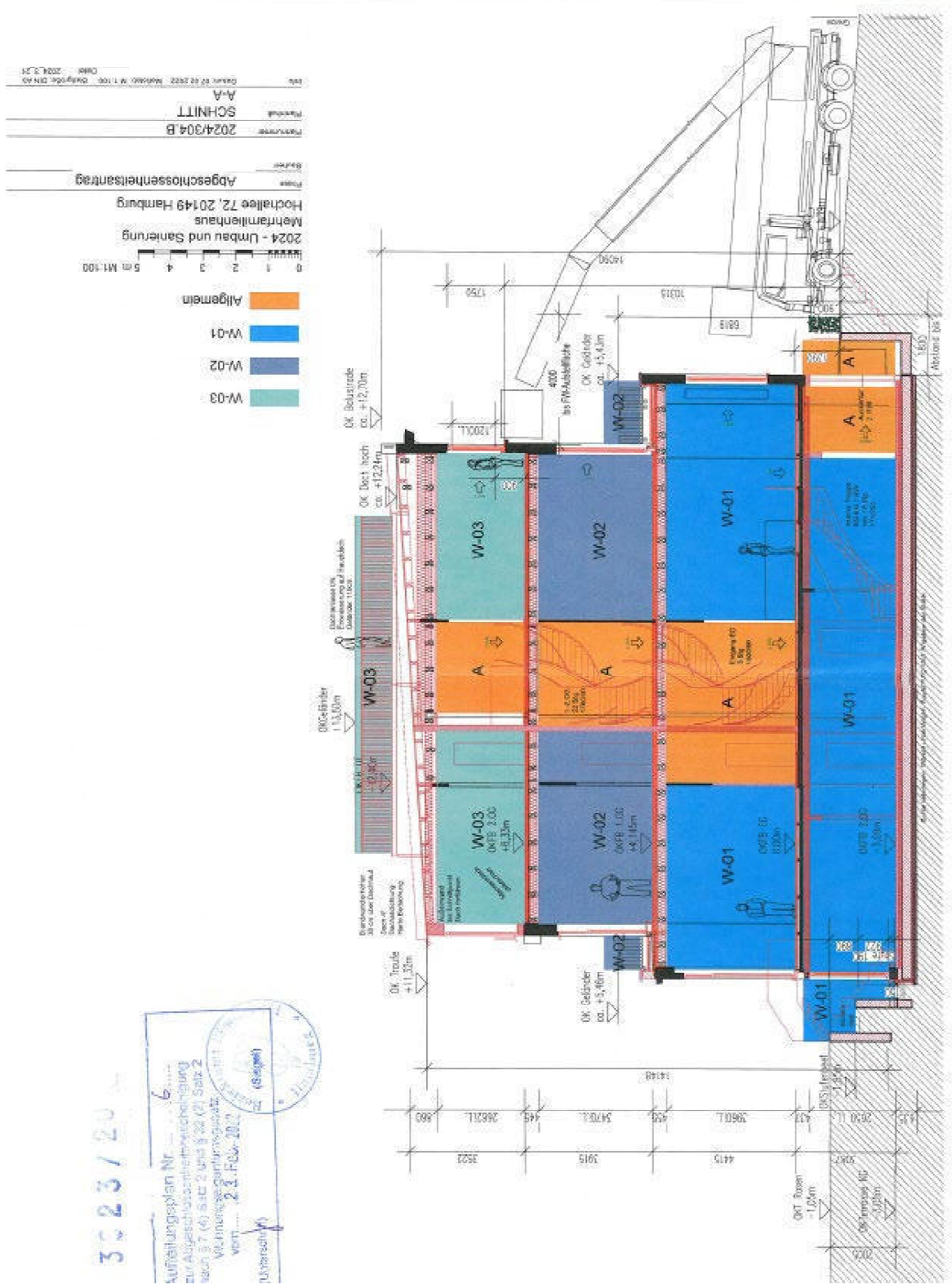
Ausschnitt







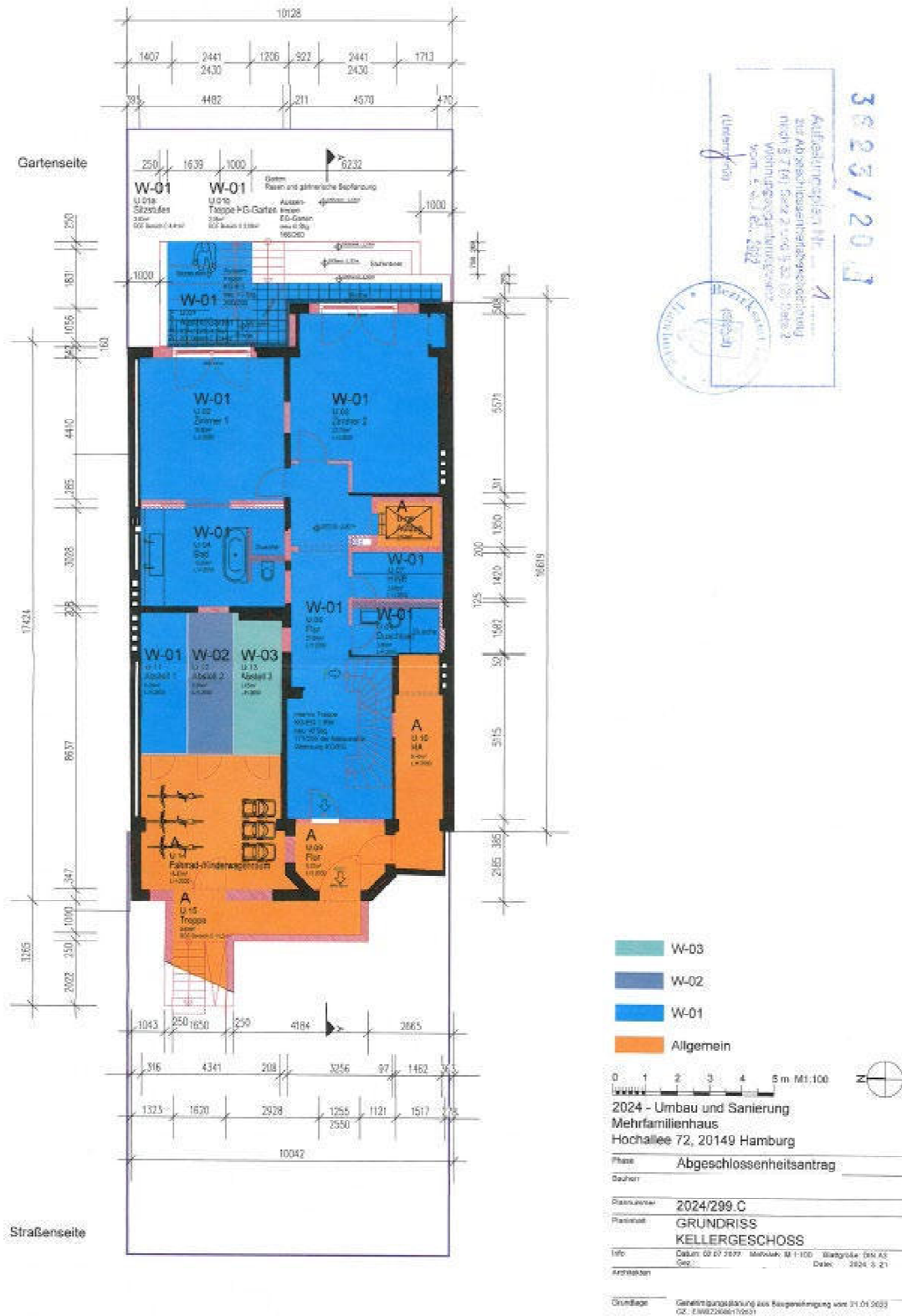
### 5.8.2 Gebäudeschnitt



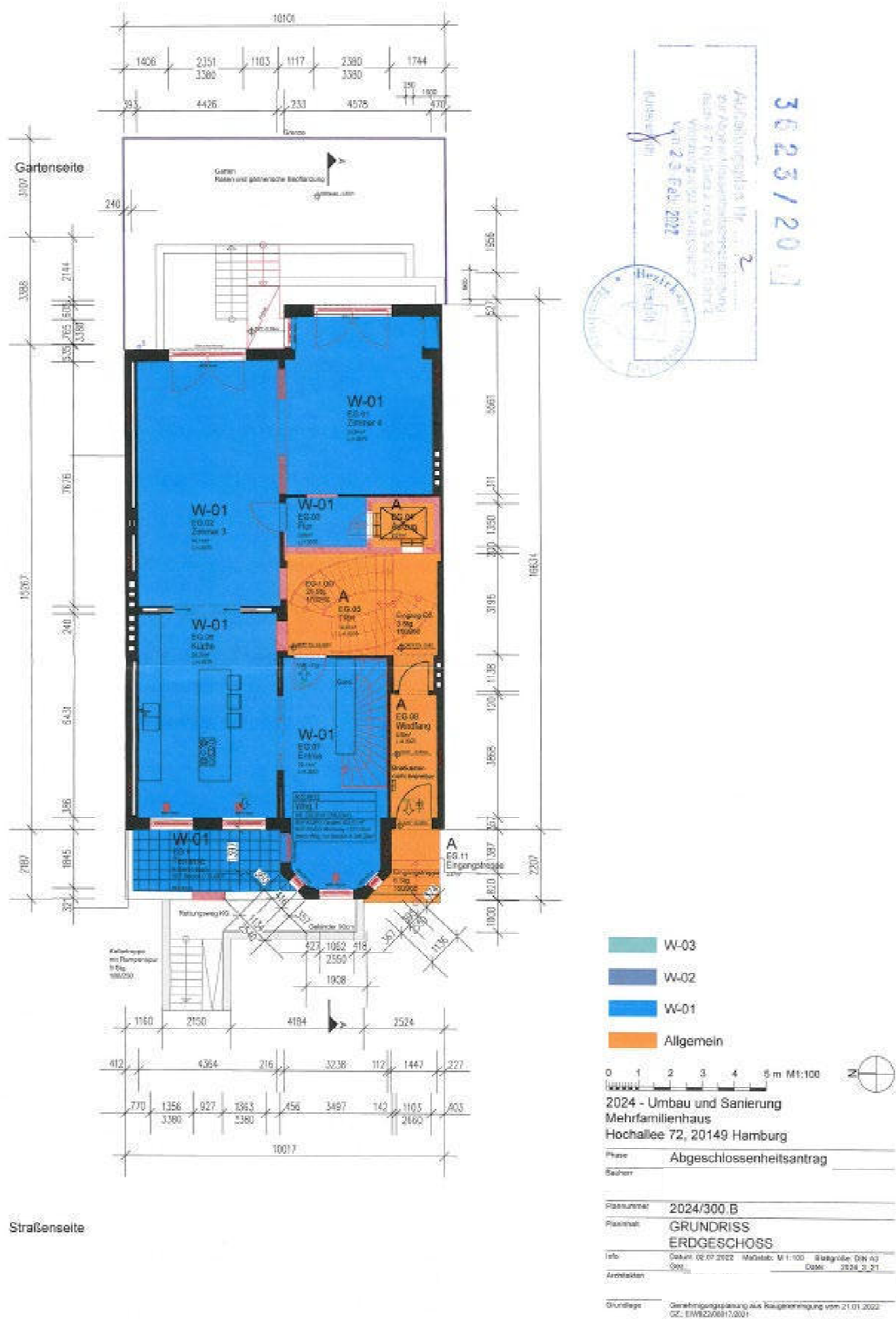
Gebäudeschnitt



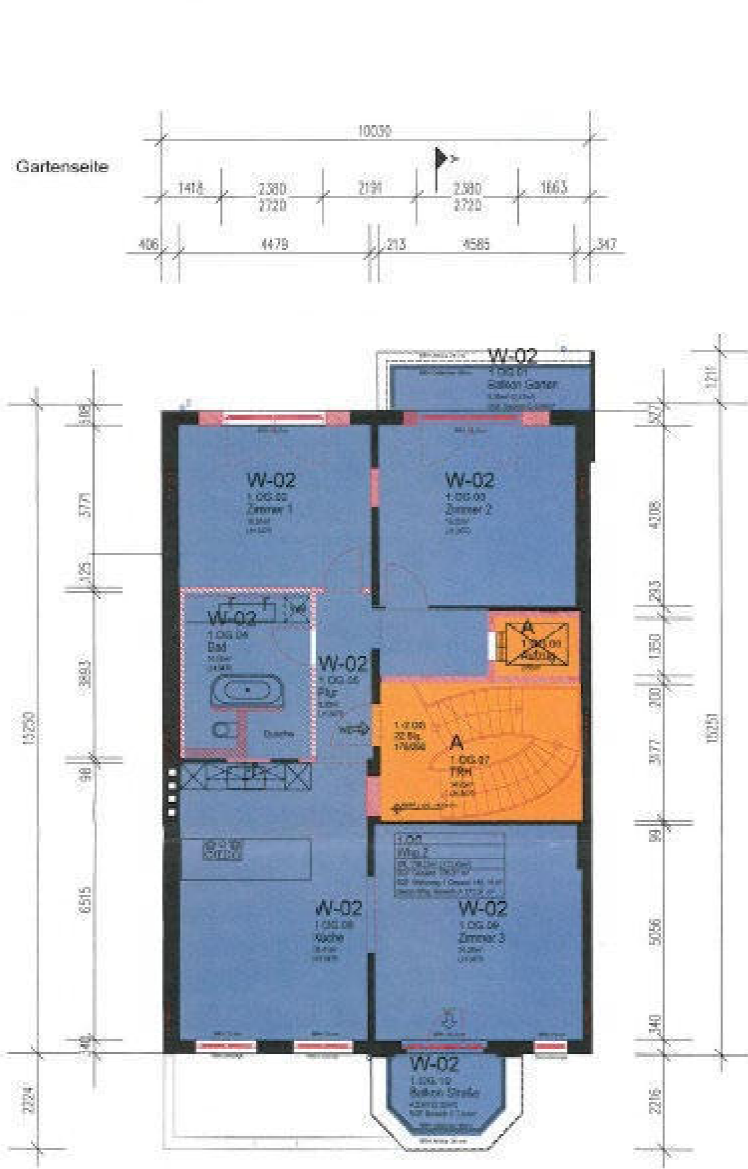
### 5.8.3 Geschossgrundrisse



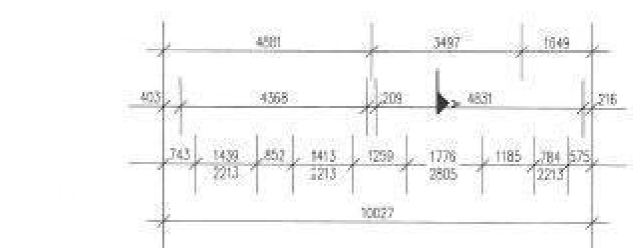
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Aufstellungsplan Nr. 3325/2023  
 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 nach § 7 (1), Satz 2 und § 20 (1), Satz 2  
 Wohnungseigentumsengesetz  
 vom 2. Juli 1975 (BGBl. 1975  
 I S. 1274)  
 (Uwe Loose)



W-03  
 W-02  
 W-01  
 Allgemein

0 1 2 3 4 5 m M 1:100

2024 - Umbau und Sanierung  
 Mehrfamilienhaus  
 Hochallee 72, 20149 Hamburg

Phase Abgeschlossenheitsantrag  
 Datum: \_\_\_\_\_

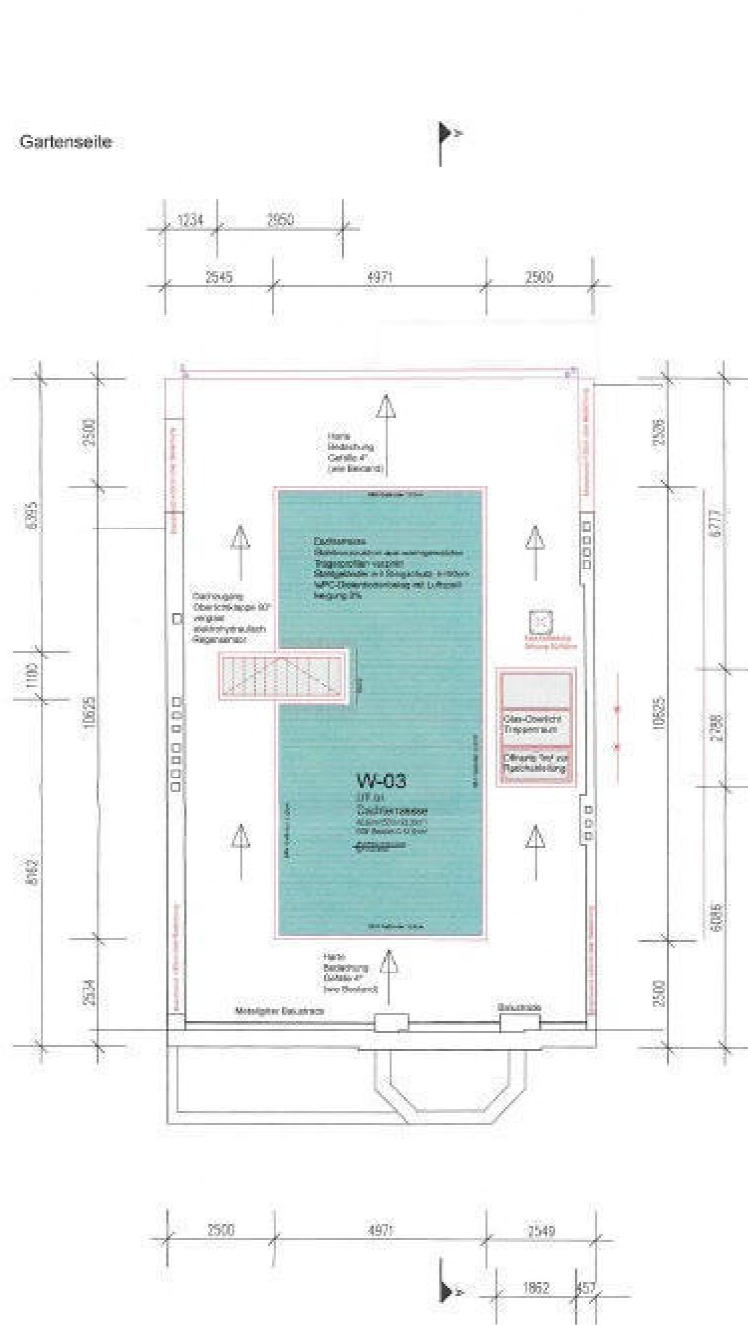
Plannummer: 2024/301.B  
 Planart: GRUNDRISS  
1. OBERGESCHOSS

Info: Datum: 07.02.2025 Maßstab: M 1:100 Blattgröße: DIN A3  
 Architekten: \_\_\_\_\_ Datum: 2024.3.21

Grundlage: Genehmigungsplanung des Baupostengesetz vom 21.01.2022  
 02\_E-WB20088(7.09.01)

1. Obergeschoss





- W-03
- W-02
- W-01
- Allgemein



2024 - Umbau und Sanierung  
Mehrfamilienhaus  
Hochallee 72, 20149 Hamburg

Phase Abgeschlossenheitsantrag

Plannummer 2024/303 A

Planinhalt GRUNDRISS  
DACH

Info Datum: 07.02.2024 Maßstab: A1:100 Blattgröße: DIN A3  
 Autor: [Name] Gezeichnet: [Name] Datum: 2024.02.21

Grundlage: Genehmigungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.01.2024  
 GZ: L-042206/110201

Straßenseite

Dach





## 5.9 Fotos

### 5.9.1 Luftbild



29.02.2024 | 02544558 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021



## 5.9.2 Anfahrtssituation



Süden



Norden

## 5.9.3 Gebäudeansichten

### 5.9.3.1 Straßenseite



Straßenseite



Obergeschosse 1 und 2



Fenster



Kellergeschoss, Erdgeschoss





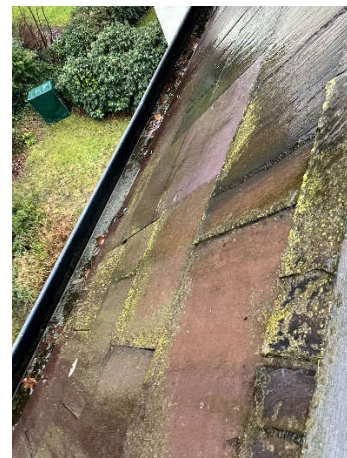
Fensterbänke, Sims



Fensterbänke, Sims



Dacheindeckung – Straßenseite



Dacheindeckung - Gartenseite

### 5.9.3.2 Gartenseite



südlicher Teil



nördlicher Teil





Fassadenschäden, Gartentreppe



Kellerfenster

#### 5.9.4 Hauseingang



Hauseingangstür



Windfang

#### 5.9.5 Wohnungen

##### 5.9.5.1 Kellergeschoss (Gemeinschaftsflächen + Abstellräume)



Außentür



Fahrrad-Kinderwagenraum  
Bereich für Kellerabstellräume 1 bis 3



### 5.9.5.2 Wohnung 1 (Ebene Souterrain)



Bad + Zimmer 1



Duschbad



Zimmer 2



Flur

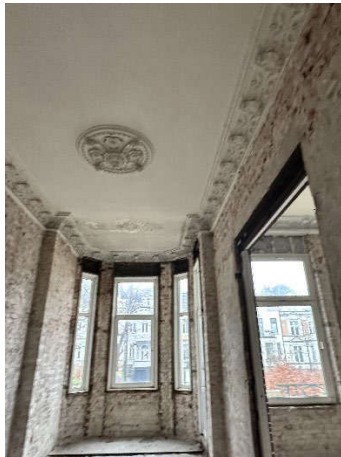


Hauswirtschaftsraum



## 5.9.6 Wohnungen

### 5.9.6.1 Wohnung 1 (Ebene Erdgeschoss)



Entrée



Küche



Wohnzimmer – Zimmer 3



Wohnzimmer – Zimmer 4



Gartentreppe



gemeinschaftliche Geschosstreppe



### 5.9.6.2 Wohnung 2 (1. Obergeschoss)



Zimmer 3



Balkon - Straßenseite



Küche



Bad



Zimmer 1



Zimmer 2



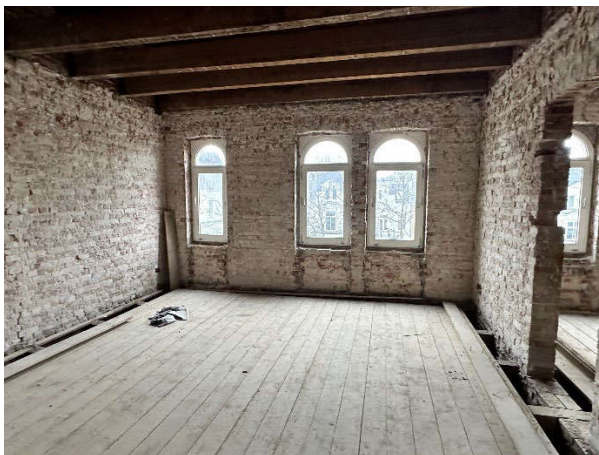


Balkon - Gartenseite

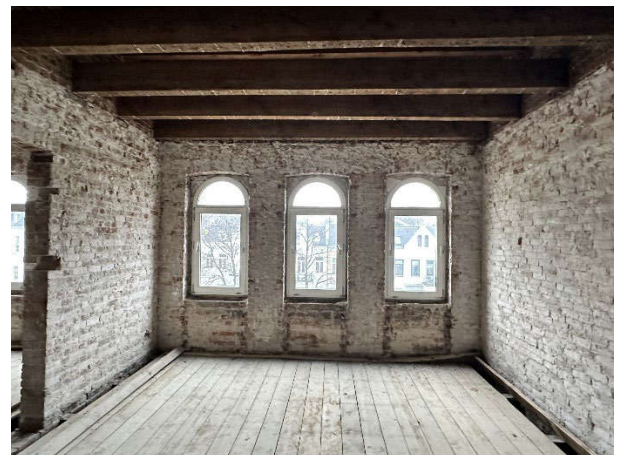


Flur / Aufzug

### 5.9.6.3 Wohnung 3 (Dachgeschoss)



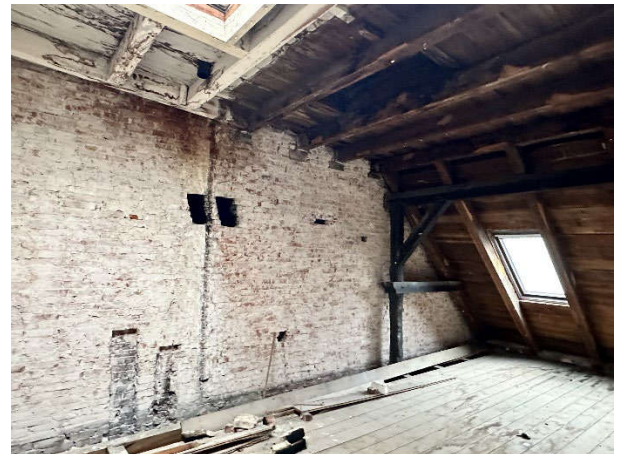
Zimmer 2



Küche



Flur



Bad





Zimmer 1



Flur/Aufzug

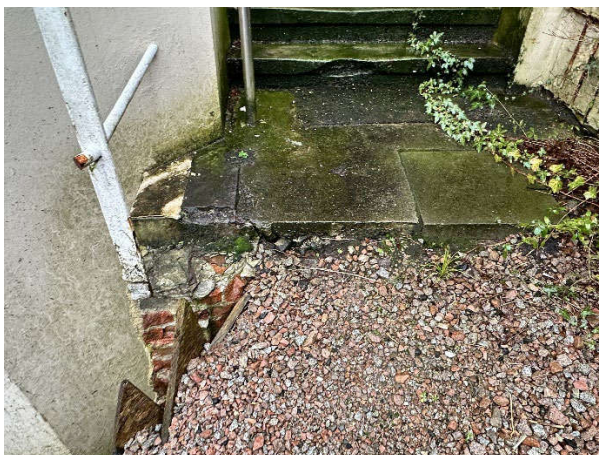
#### 5.9.6.4 Bauschäden, Schadenbilder etc.



Keller – Nordseite (komplett)  
fehlendes bzw. unzureichendes Fundament bzw.  
Bodenbelag



Keller – Zimmer 2  
Fehlender Bodenbelag



Eingangsbereich  
starke Durchfeuchtung



Fenster sämtlich  
wirtschaftlich überaltert





Erdgeschoss – Straßenseite  
Außenwände mit Feuchteschäden



Außentreppe abgängig



Balkon – 1. Obergeschoss Straßenseite  
Belag und Geländer modernisierungsbedürftig



Balkon – 1. Obergeschoss Gartenseite  
Belag und Geländer modernisierungsbedürftig



1. Obergeschoss – Gartenseite  
Balkon mit Feuchteschäden



typische Fensterbank  
mit Feuchteschäden, hier auch mit Bruchstelle





Dachgeschossdecke - Gartenseite  
teilweise stark durchfeuchtet mit Schwammbefall



Dachgeschoss- Gartenseite  
Feuchteschäden an Dach, Schrägen und Fußboden



vormalige Schäden an Dachbalken



fehlender Putz an Pfostenköpfen



Kellerfassade mit Feuchteschäden



Fensterbänke, Simse  
mit Feuchteschäden

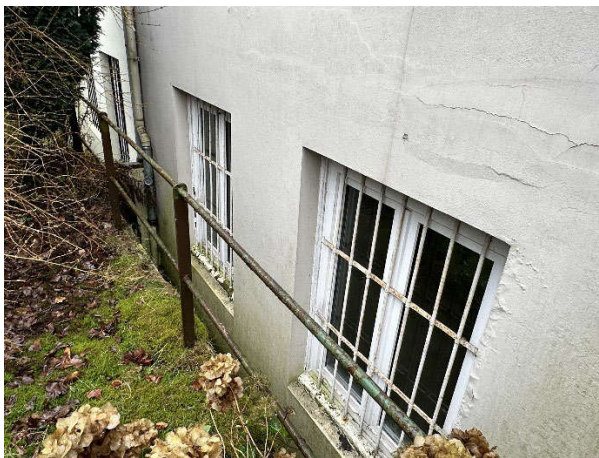




Fassadenstück mit Durchfeuchtungen



Fensterbänke, Simse  
mit Feuchteschäden



Gartenfassade - Kellergeschoss  
mit Rissen und Feuchteschadenbildern



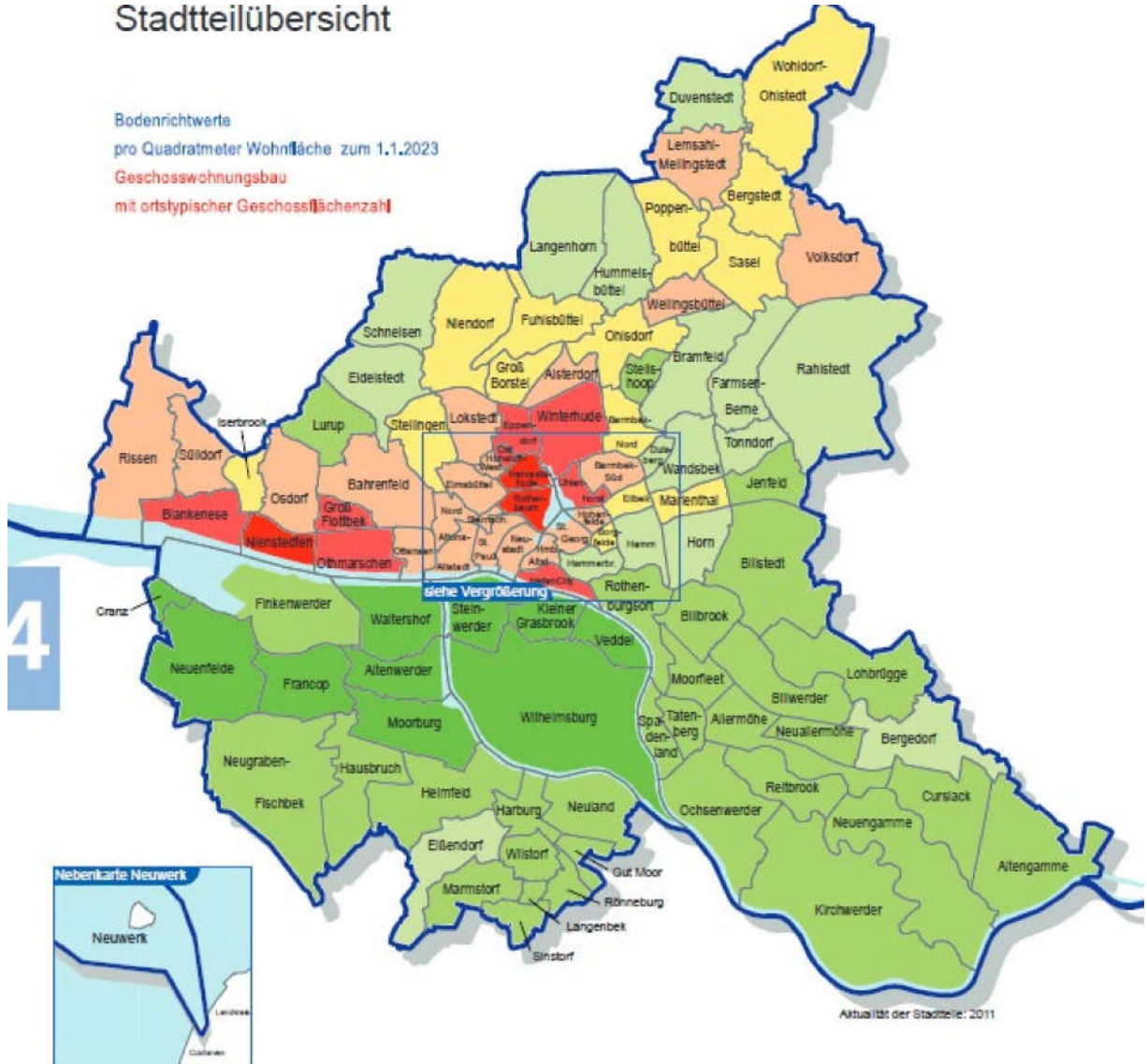
Gartenfassade – Obergeschosse  
mit Feuchteschadenbildern



## 5.10 Marktdaten

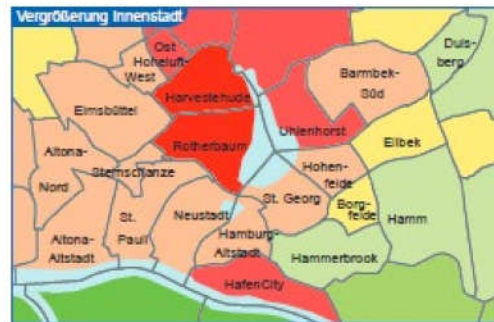
### 5.10.1 Bodenpreise für Mehrfamilienhäuser

#### 5.10.1.1 Stadtteilübersicht Stadtteilübersicht



Mittel der Bodenrichtwerte  
[in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche]

keine Bodenrichtwerte
bis 1044 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
über 1044 bis 1462 (50% - 70%)
über 1462 bis 1879 (70% - 90%)
über 1879 bis 2297 (90% - 110%)
über 2297 bis 3132 (110% - 150%)
über 3132 bis 4176 (150% - 200%)
über 4176 (über 200%)

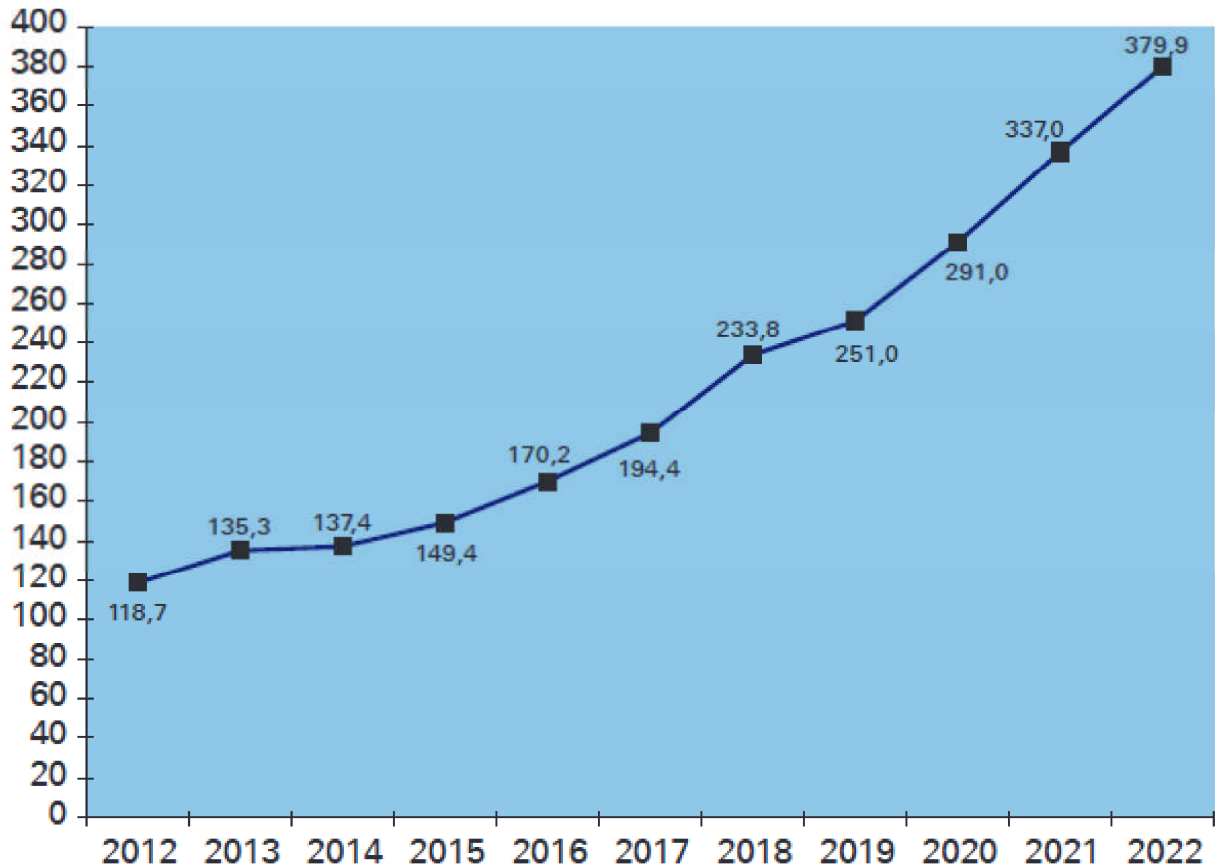


(Grundstücksmarktbericht 2023 – Seite 60)



### 5.10.1.2 Bodenpreisindex

#### Indexreihe für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)



(Grundstücksmarktbericht 2023 – Seite 63)

Die Indexzahlen beziehen sich  
jeweils auf das Jahresmittel.





### 5.10.1.3 Lageklassen

#### Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Bodenrichtwerte zum 31.12.2011 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum und Finkenwerder-Süd.

#### EXPERTENINFO Abgrenzung der Lageklassen

**Lageklassen allgemein**  
Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:  
unterste 10 % der BRW  
Mäßige Lage:  
unteres Drittel der BRW  
ohne die untersten 10 %  
Mittlere Lage:  
mittleres Drittel der BRW  
Gute Lage:  
oberes Drittel der BRW ohne  
die obersten 10 %  
Bevorzugte Lage:  
oberste 10 % der BRW

#### Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018

Schlechte Lage:  
350 €/m<sup>2</sup> bis 690 €/m<sup>2</sup>  
Mäßige Lage:  
700 €/m<sup>2</sup> bis 920 €/m<sup>2</sup>  
Mittlere Lage:  
930 €/m<sup>2</sup> bis 1.400 €/m<sup>2</sup>  
Gute Lage:  
1.450 €/m<sup>2</sup> bis 2.400 €/m<sup>2</sup>  
Bevorzugte Lage:  
2.500 €/m<sup>2</sup> bis 9.500 €/m<sup>2</sup>



5.10.1.4 **Bodenrichtwerte**  
5.10.1.4.1 **Richtwertgrundstück**



Freie und Hansestadt Hamburg

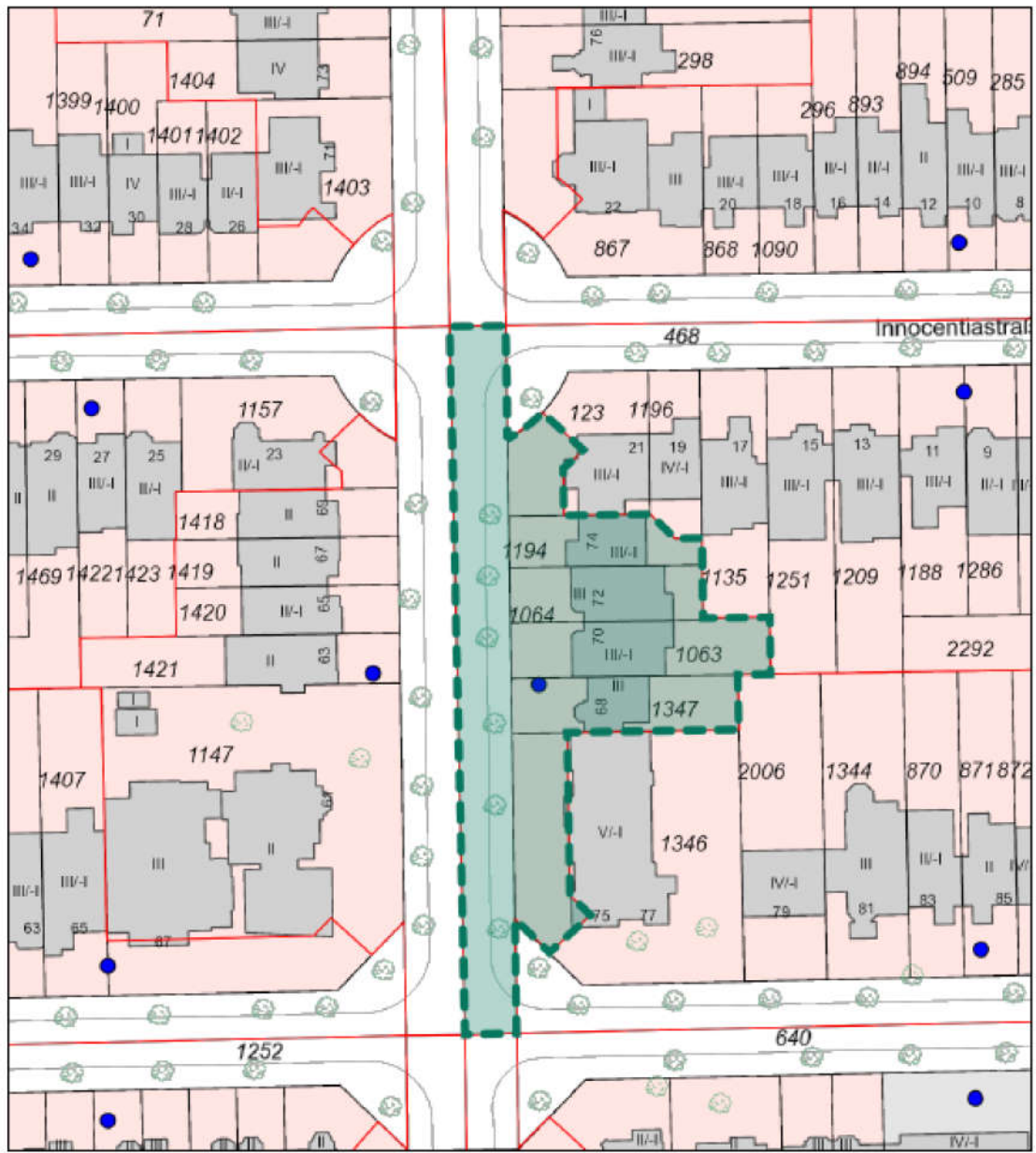
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01222525



(Die farbliche Markierung zeigt die Lage des Richtwertgrundstücks ab, für den dieser Richtwert gilt.)



**5.10.1.4.2 BRW 18 – WGFZ 1,0 (31.12.2018)**  
(wird benötigt für die Einordnung in die Lageklasse)



Freie und Hansestadt Hamburg  
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**  
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01222525**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.10	
Gewählter Stichtag	31.12.2018	
Bodenrichtwert	5.313,59 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1	
Gewählter Stichtag	31.12.2018	
	4.900 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hochallee 68
PLZ, Gemeinde	20149 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Harvestehude
SGE (Stat. Gebietseinheit)	37003
Baublock	314027

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



**5.10.1.4.3 BRW 23 – WGFZ plangemäß (01.01.2023)**  
(wird benötigt für die Ermittlung des Bodenwertes)



Freie und Hansestadt Hamburg  
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**  
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01222525**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.10	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	5.422,03 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.875	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	8.532,49 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Hochallee 68
PLZ, Gemeinde	20149 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Harvestehude
SGE (Stat. Gebietseinheit)	37003
Baublock	314027

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)