



Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungssachen
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: 1536-2025
Auftraggeber AZ: 71 K34/25
Hamburg, den 28.08.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Bürogebäude, Lagergebäuden und Garagen bebaute Grundstück
in 22297 Hamburg, Alsterdorfer Str. 268**

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd.Nr</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Hamburg	694	1	Alsterdorf	-	199



Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag 28.07.2025 ermittelt mit rd.

1.230.000 €.

Ausfertigung Nr. 1 von 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 106 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Hausverwaltung	6
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.4	berechtigte Gutachtenverwender	6
1.5	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Bürogebäude.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Produktions-/Lagergebäude.....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
3.3.5.2	Lagerräume.....	21
3.3.5.3	Wohnung im Obergeschoss.....	22



3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.4	Nebengebäude	23
3.5	Außenanlagen	23
3.6	Mietverträge	24
3.6.1	Vermietungsplan (Gesamtübersicht)	24
3.6.2	Mietverträge für Vorderhaus	25
3.6.2.1	Vorderhaus	25
3.6.2.2	Gewerbeanbau: Obergeschoss	25
3.6.2.3	Grundrisse	26
3.6.3	Mietverträge für Lagerräume	27
3.6.3.1	Lagerraum G/L 1	27
3.6.3.2	Lagerraum G/L 2	27
3.6.3.3	Lagerraum G/L 3	27
3.6.4	Mietverträge für Stellplätze und Garagen	28
4	Ermittlung des Verkehrswerts	29
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	30
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	30
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	30
4.5	Verkehrswert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	30
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“	31
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.6.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	35
4.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“	36
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.7.3	Ertragswertberechnung	39
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“	48
4.8.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	50
4.9	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“	51
4.9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	51
4.9.2	Ertragswertberechnung	51
4.9.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
4.10	Verkehrswert	62
5	Begriffserläuterungen, Rechtsgrundlagen, verwendete Fachinformation	63
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	63



5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
5.3	Verwendete fachspezifische Software	63
5.4	Urheberschutz	64
5.5	Haftung	64
5.6	Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden	64
6	Anlagen	65
6.1	verwendete Information	65
6.2	Lagepläne	66
6.2.1	Übersichtskarte	66
6.2.2	Straßenkarte 1:20.000	67
6.2.3	Straßenkarte 1:10.000	68
6.2.4	Liegenschaftskarte	69
6.2.5	Bebauungsplan (01.12.1969)	70
6.2.5.1	1. Änderung (22.02.2016)	71
6.2.5.2	2. Änderung (12.08.2024, noch im Verfahren)	72
6.3	Eigene Berechnungen	73
6.3.1	Bewertungsteilbereiche	73
6.3.2	wertrelevante Geschossflächenzahlen	74
6.4	Fotos	75
6.4.1	Luftbild	75
6.4.2	Anfahrtsituation	76
6.4.3	Vorderhaus	76
6.4.4	Ansichten	76
6.4.4.1	Erdgeschoss	77
6.4.4.2	Obergeschoss	79
6.4.4.3	Kellergeschoss	81
6.4.5	Hof	82
6.4.6	Anbau G/L1 und G/L2	83
6.4.6.1	Ansichten	83
6.4.6.2	Erdgeschoss	84
6.4.6.3	Obergeschoss	85
6.4.7	Anbau G/L3	87
6.4.7.1	Ansichten	87
6.4.8	Garagen	88
6.4.8.1	Zeile Südwest (G1-G14)	88
6.4.8.2	Garagenzeile Nordost (G18-G15)	89
6.4.8.3	Ansichten	89
6.4.8.4	Innenräume	89
6.4.9	Dacheindeckungen	89
6.4.10	Außenanlagen	91
6.5	Eigene Berechnungen	92



6.5.1	Netto-Nutzflächen	92
6.7	Marktdaten: Büro- und Geschäftshäuser	93
6.7.1	Bodenpreise von Büro- und Geschäftshäusern	93
6.7.1.1	Stadtteilübersicht	93
6.7.1.2	Bodenpreisindex	94
6.7.1.3	Bodenrichtwerte	95
6.7.1.4	BRW25-BH – WGFZ plangemäß (01.01.2025)	97
6.7.2	Kaufpreise von Büro- und Geschäftshäusern	98
6.8	Marktdaten: Produktion und Logistik	100
6.8.1	Bodenrichtwerte	100
6.8.1.1	BRW 22 (01.01.2022)	102
6.8.1.2	BRW aktuell (01.01.2025)	103
6.8.2	Angebotspreise im Internet	104
6.8.2.1	Immobilienscout24	104



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit 1 Bürogebäude, 3 Lagergebäuden, 19 Garagen
Objektadresse:	Alsterdorfer Str. 268 22297 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamburg, Band 16, Blatt 694, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Alsterdorf, Flurstück 199, Fläche 1.335 m ²

1.2 Hausverwaltung

Grundstücksverwaltung:	Der Eigentümergemeinschaft verwaltet das Objekt selbst.
------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20354 Hamburg Auftrag vom 26.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer / Mieter / Nutzer:	Die Namen des Eigentümers und der Mieter bzw. Nutzer werden aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

1.4 berechnete Gutachtenverwender

berechtigte Gutachtenverwender:	<ul style="list-style-type: none">• Versteigerungsgericht• Eigentümer• Bietinteressenten
---------------------------------	--

1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.07.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei überwiegend in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt wurden:</p> <p>-Garagen Nr. G3, G4, G5, G15, G17, G18, -Lagergebäude G/L 1 (Erdgeschoss)</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Vertreterin der Prozessbevollmächtigten der Antragsteller• Antragsgegnerin zu 1)• Antragsgegner zu 2)• der Sachverständige;• vier der neun Mieter (persönlich oder in Vertretung);
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen

1.6 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

Ort und Einwohnerzahl:

- Hamburg (ca. 1,97 Mio. Einwohner);
 - Bezirk Hamburg-Nord (ca. 328.000 Einwohner);
 - Stadtteil Alsterdorf (ca. 9.800 Einwohner)
- (Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

Alle Angaben als geschätzte Entfernungen ab Kreuzung
"Rathenaustraße" / "Traute-Lafrenz-Straße".

Landeshauptstadt:

Hamburg-City (8,2 km)

Bundesstraßen:

B 433 "Alsterkrugchaussee" (0,2 km)

Autobahnzufahrt:

BAB 7 "Hamburg-Stellingen" (7,7 km);

BAB 7 "Hamburg-Schnelsen" (8,0 km)

ICE-Bahnhof:

Hamburg-Hauptbahnhof (7,9 km)

Flughafen:

Hamburg (3,4 km)

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum o.g. Standort beträgt ca. 0,7 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung
"Alsterdorfer Straße" / "Carl-Cohn-Straße".

Lage im Stadtteil:

Verbindungsstraße zwischen

"Traute-Lawrenz-Straße" (im Nordosten) und

"Winterhuder Marktplatz" (im Südwesten)

Entfernung zum Stadtteilzentrum:

"Alsterdorfer Markt" (1,9 km)

öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien 19, 606 (350 m);

U-Bahnstation "Alsterdorf" (750 m)

Stadtteilverwaltung:

Kundenzentrum Bezirksamt Hamburg-Nord (3,3 km)

als Geschäftslage geeignet:

nicht für Einzelhandel geeignet

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt 0,5 km.

Art der Bebauung und Nutzungen im Straßenabschnitt: überwiegend geschlossene, teilweise auch offene zwei- und dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben;
Hof mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.335 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

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 aller Gebäude;
eingefriedet durch Lattenzaun (Straßenseite);
Stabgitterzaun (Hofseite)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 25.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Dieser Eintrag ist ohne Werteeinfluss.

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.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß 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:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.05.2025 vor, das keine Eintragungen enthält.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt wird nicht in der aktuellen Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Alsterdorf 8, in Kraft getreten am 01.12.1969, folgende Festsetzungen:
---------------------------------	--

Straßenverkehrsfläche

Die Fläche des Flurstücks auf der Seite der straßenseitigen Fassade ist als öffentliche Fläche "Straßenverkehrsfläche" dargestellt und ca. 7 m tief.

Vordere Bauzone

12,0 = 12 m Tiefe (Abstand der vorderen Baugrenze hinter der Baulinie)

GE = Gewerbegebiet;
III = 3 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise;

Hintere Bauzone

GE = Gewerbegebiet;
III = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise;
ca. 10 m Abstand der hinteren Baugrenze von der hinteren Flurstücksgrenze

Der Bebauungsplan hat zwei Änderungen erhalten.

Detaillierte Information dazu siehe
„6.2.5 Bebauungsplan (01.12.1969), Seite 70“

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
-------------------------	--

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 Auskunft vom 01.07.2025 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 schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude und drei Lagergebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Stellplätze und 19 Garagenplätze.

Das Bewertungsobjekt ist an insgesamt 9 Mieter vermietet.

(Detaillierte Information siehe 3.6 Mietverträge, Seite 24)

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 Bürogebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bürogebäude; eingeschossig; teilunterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1906 als Wohnhaus hergestellt 1956 Wiederaufbau des Obergeschosses
Modernisierung:	letzte Grundmodernisierung ca. 1975 (Schätzung des Sachverständigen) 2007 Heizkessel (Vorderhaus) 2024 Brenner (Vorderhaus) 2025 Fenster (Straßenseite) Bad im Erdgeschoss
Vermietbare Netto-Nutzflächen:	178,06 m ² Vorderhaus inkl. Anbau 163,22 m ² Lagergebäude G/L1 45,88 m ² Lagergebäude G/L2 <u>69,09 m² Lagergebäude G/L3</u> 456,24 m ² Summe
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß Bebauungsplan sind zwingend drei Vollgeschosse gefordert. Vorhanden sind bisher zwei davon. Sofern die Statik es zulässt, ist daher grundsätzlich die Aufstockung mit einem Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss zulässig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Vorraum;
1 Flur;
2 Kellerräume;

Erdgeschoss:

1 Diele;
2 Zimmer;
1 Küche;
1 Bad;
2 Flure;
1 Balkon;

Obergeschoss:

1 Diele;
3 Zimmer;
1 Bad;

Obergeschoss im Anbau:

2 Zimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: unbekannt

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Flachdach (Warmdach)

Dacheindeckung:
Dachpappe;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung (Vorderhaus):	<u>Messbescheinigung gemäß letztem Bescheid des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters</u> <u>Wärmetauscher:</u> -Hersteller: Sieger -Typ: TG 12BE -Baujahr: 2007 -Nennwärmeleistung: 28,0 kW <u>Brenner:</u> -Hersteller: Sieger -Typ: Brenner mit Gebläse -Baujahr: 2007 -Leistungsbereich 1,2-2,8 kg/h <u>Brennstoff:</u> -Heizöl (Erdtank) <u>Art der Heizung:</u> -Heizung ohne Brauchwasser <u>Abgasverlust:</u> 5 % <u>Besondere Hinweise:</u> „Das Messergebnis entspricht der Verordnung“
Heizung (Vorderhaus):	Die letzte Messbescheinigung lag nicht vor. Bekannt ist, dass es sich ebenfalls um eine Ölzentralheizung ohne Brauchwasser und mit Erdtank handelt. Gemäß Rechnung des Heizungsbauers vom 31.12.2024 wurde der Brenner in 12/2024 erneuert. Für dieses Gutachten wird frei unterstellt, dass der Heizkessel innerhalb der gesetzlich zulässigen Grenzen für den Abgasverlust funktioniert.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen; herkömmliche Fensterlüftung; mechanische Entlüftung (Bäder);
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Kellergeschoss</u> Beton <u>Erdgeschoss</u> Holzdielen (Zimmer); Fliesen (Bad, Küche); Holzgitter (Balkon) <u>Obergeschoss</u> Holzdielen (Zimmer, Flur); Fliesen (Bad, Balkon);
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Raufasertapeten; teilweise gefliest (Bäder)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten
Fenster:	isolierverglaste Fenster; Kunststoff oder Holzrahmen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad im Erdgeschoss</u> 1 Waschbecken; 1 Wanne; 1 WC <u>Bad im Obergeschoss</u> 1 Waschbecken; 1 Wanne; 1 WC
besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten vorhanden
Küchenausstattung:	1 Küchenzeile; Unterschränke; zum Teil mit Oberschränken; 1 Waschbecken; 1 Geschirrspüler insgesamt wirtschaftlich überaltert



Bauschäden und Baumängel:

Baumängel (unsachgemäße Herstellung)

Heizkörper an den Innenwänden, statt unterhalb der Fenster montiert.

Bauschäden

Feuchteschäden

Dachüberstand morsch (Straßenseite, Giebelseite);
Fassade durchfeuchtet (Giebelseite);
unfachmännisch reparierte Feuchteschäden am oberen Balkon;
Risse in den Wänden des oberen Balkons;
Dacheindeckung teilweise mit stehendem Wasser;
Kelleraußenwände mit starken Durchfeuchtungen

Glasbruch

Glasdach des unteren Balkons gebrochen;
Wandrisse mit Feuchteschäden unterhalb des Glasdachs;

Sonstiges

Dielenfußböden in einigen Räumen sehr stark abgenutzt

Grundrissgestaltung:

individuell,

insbesondere durch die beiden Bäder mit Wannen und die Räume die Obergeschoss des Anbaus liegen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung durch unzeitgemäße Platzierung der Heizkörper an Innenwänden



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe,
kleine Eingangsüberdachung,
2 Balkone

Allgemeinbeurteilung:

Zustand

Der bauliche Zustand ist überwiegend funktionsfähig aber überaltert.

Die Ausstattung der Räume entspricht nicht den modernen Anforderungen an Büroräume, sondern entspricht mehr dem Standard einer einfachen Wohnnutzung, die hier jedoch planungsrechtlich nur ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO 1962 zulässig ist:

"Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...."

Dementsprechend ist für die Verkehrswertermittlung von der vorgesehenen Regelnutzung nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO 1962 auszugehen:

"(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze....*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen."*

Reparaturbedarf

- Es besteht umgehender Reparaturbedarf bezüglich der Dachüberstände sowie der vorhandenen Risse in der Gebäudefassade, um die Gebäudehülle vor weiteren Schädigungen durch eindringende Feuchtigkeit zu schützen.
- Die Kelleraußenwände sind vermutlich aufgrund der Schäden an den Dachüberständen feucht, so dass eine Trocknung von Innen ausreichen könnte. Für eine rechtsverbindliche Schadenbeurteilung ist jedoch die Expertise eines Bausachverständigen notwendig, die jedoch außerhalb der Kompetenz des Bewertungssachverständigen liegt.

3.3 Produktions-/Lagergebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	drei Produktions-/Lagergebäude; bis auf das Obergeschoss des Gebäudes G/L1 nur zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1932 Lagergebäude G/L1, G/L2, G/L3 1949 Heizungsvorgebäude H1, H2 1962 (oder früher) Aufstockung Lagergebäude mit 1 Obergeschoss
Modernisierung:	ca. 1975
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Gebäude G/L2 und G/L3 sind eingeschossig, ebenso, sämtliche Garagen. Gemäß Bebauungsplan ist eine zweigeschossige Bebauung zusätzlich Dachgeschoss zulässig.
Außenansicht:	Hofseite verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lagerraum G/L 1

Obergeschoss
Bürräume, Wohnung

Erdgeschoss
Lagerfläche (beheizt)

Lagerraum G/L 2

Erdgeschoss
Lagerfläche (beheizt)

Lagerraum G/L 3

Erdgeschoss
Lagerfläche

Technikvorräume E, H1, H2

Elektroverteilerkasten;
Heizkessel;
1 WC;

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (G/L1, G/L2)
Treppen:	Außentreppe (Zugang zum Obergeschoss G/L2)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren als Holztüren mit Lichtausschnitten (G/L2, GL/3); Holzlattentür (Zugang zu E, H1, H2)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Wohnung im Obergeschoss); Lagerräume ohne Wasserentnahmestellen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (nur Wohnung im Obergeschoss)
Elektroinstallation:	2025 neue Elektroverteilung installiert (für Lagerräume und Ga- ragen)
Heizung:	Flachheizkörper (Lagerräume); Kompaktheizkörper (Wohnung im Obergeschoss)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) (nur Wohnung im Obergeschoss)



3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend

3.3.5.2 Lagerräume

Bodenbeläge:	Estrich oder Betonplatten Keramikfliesen (WC)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachem Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich; keine (Heizungsvorräume)
Fenster:	Kassettenfenster mit Eisenrahmen und Einfachverglasung
Türen:	Innentüren überwiegend nicht vorhanden
sanitäre Installation:	1 einfaches WC im Gebäude (H1, H2)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	in den Räumen keine wertrelevanten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	erhöhte Heizkosten bei den Lagerräumen, die zwar beheizbar sind aber nur einfach verglaste Fenster haben.



3.3.5.3 Wohnung im Obergeschoss

Bodenbeläge:	<u>Wohnung</u> Keramikfliesen (Küche, Bad) Laminat (Wohnräume)
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Raufasertapeten oder Tapeten; Teilfliesung mit Keramikfliesen (Bad);
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Vollbad; 1 Waschbecken; 1 WC; 1 Duschkabine; 1 Wanne;
besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten
Küchenausstattung:	1 kleine Küchenzeile ohne Oberschränke; Waschbecken mti Abtropffläche; Backofen mit Keramikkochfeld; Geschirrspüler; separate Kühl-/Gefrierkombination
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell



wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: überdachte Außentreppe als Zugang für die Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes G/L1.

Bauschäden und Baumängel: **Gebäude G/L1**
Es gibt mehrere unfachmännisch sanierte Risse in der Fassade. Diese resultieren vermutlich aus früheren Feuchteschäden. Die Dacheindeckung ist an mehreren Stellen überaltert.

Gebäude G/L2, G/L3 und E
Die Dacheindeckung ist an mehreren Stellen überaltert.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unterschiedlich.

Gebäude G/L1
Die Räume im Obergeschoss sind modernisiert. Für die Wohnnutzung gilt ebenfalls das zum Vorderhaus Gesagte. Eine solche Nutzung ist baurechtlich nur ausnahmsweise, aber nicht standardmäßig zulässig. Ein Dach- und Fassadensanierung ist notwendig.

Gebäude G/L2, G/L3 und E
Eine Sanierung der Dacheindeckungen ist notwendig.

3.4 Nebengebäude

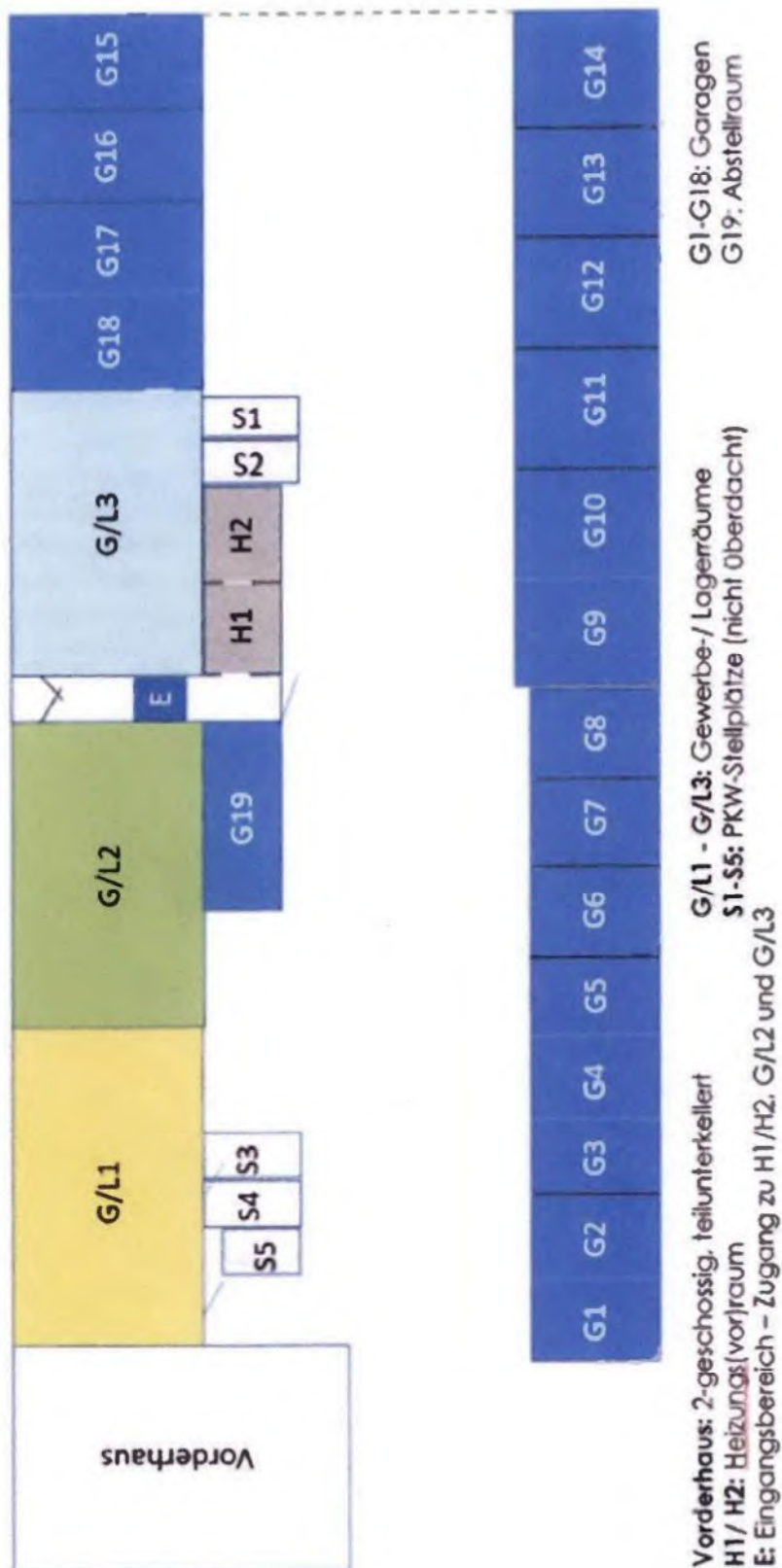
19 Garagen;
massive Bauweise;
Baujahre 1939-1953

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (Holzzaun mit vereinzelt fehlenden Querlatten)

3.6 Mietverträge

3.6.1 Vermietungsplan (Gesamtübersicht)



3.6.2 Mietverträge für Vorderhaus

3.6.2.1 Vorderhaus

Lage:	Vorderhaus, Anbau
Geschoss:	alle
Mieträume:	Vorderhaus, Z1, Z2
Mietfläche ca.:	
Beginn:	01.12.2023
Laufzeit:	30.11.2033
Kündigungsfrist:	3 Monate
Nettokaltmiete:	1.926,00 € (aktuell)
Mieterhöhung:	01.01.2026-31.12.2026 = 1.983,00 € 01.01.2027-31.12.2027 = 2.042,00 € 01.01.2028-31.12.2028 = 2.103,00 € 01.01.2029-31.12.2029 = 2.166,00 €

3.6.2.2 Gewerbeanbau: Obergeschoss

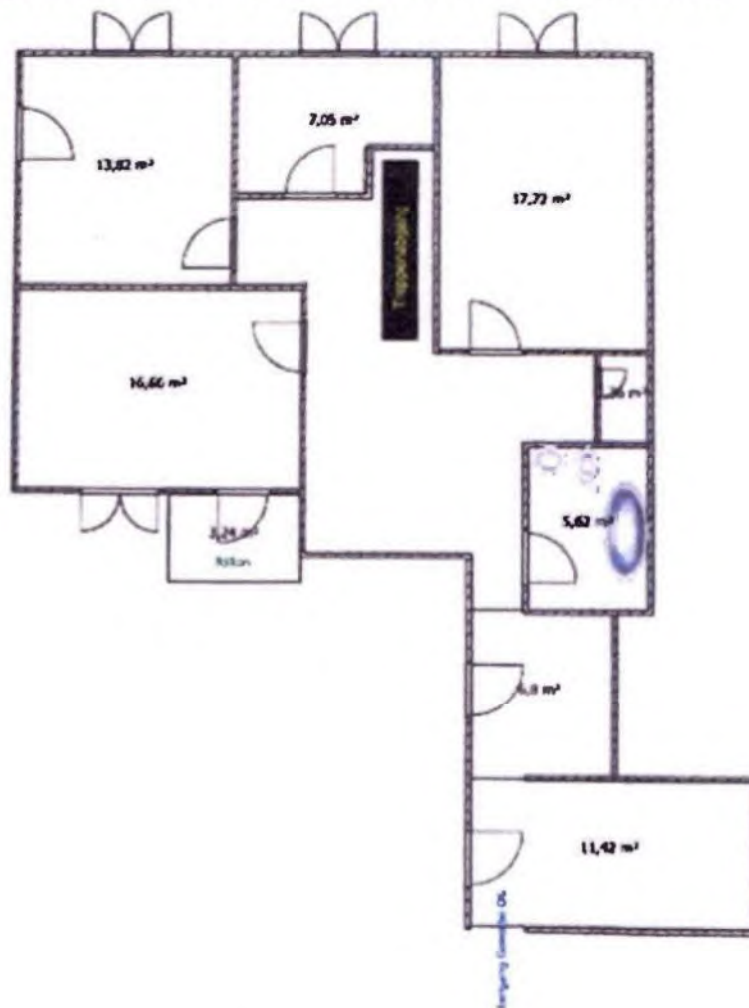
Lage:	Gewerbeanbau
Geschoss:	Obergeschoss
Mieträume:	Z3 bis Z9
Mietfläche ca.:	
Beginn:	15.10.2023
Laufzeit:	31.10.2033
Kündigungsfrist:	3 Monate
Nettokaltmiete:	1.000,00 €
Mieterhöhung:	01.01.2025-31.12.2025 = 1.030,00 € 01.01.2026-31.12.2026 = 1.069,90 € 01.01.2027-31.12.2027 = 1.092,70 € 01.01.2028-31.12.2028 = 1.125,50 €

3.6.2.3 Grundrisse

Vorderhaus Erdgeschoss (Raummaße sind ca. Werte; Plan nicht maßstabsgetreu)



Vorderhaus Obergeschoss (Raummaße sind ca. Werte; Plan nicht maßstabsgetreu)





3.6.3 Mietverträge für Lagerräume

3.6.3.1 Lagerraum G/L 1

Lage:	G/L 1
Geschoss:	Erdgeschoss
Mieträume:	Lagerfläche
Mietfläche ca.	90 m²
Beginn:	01.07.2023
Laufzeit:	Unbefristet
Kündigungsfrist:	3 Monate
Nettokaltmiete:	840,00 € (aktuell)
Mieterhöhung:	jährlich gemäß Verbraucherpreisindex

3.6.3.2 Lagerraum G/L 2

Lage:	G/L 2
Geschoss:	Erdgeschoss
Mieträume:	Lagerfläche
Mietfläche ca.	keine Angabe
Beginn:	01.01.2024
Laufzeit:	unbefristet
Kündigungsfrist:	gesetzlich
Nettokaltmiete:	782,00 € (aktuell)
Mieterhöhung:	01.01.2026-31.12.2026 = 850,00 € 01.01.2027-31.12.2027 = 829,00 € 01.01.2028-31.12.2028 = 854,00 € 01.01.2029-31.12.2029 = 879,00 €

3.6.3.3 Lagerraum G/L 3

Lage:	G/L 3
Geschoss:	Erdgeschoss
Mieträume:	Lagerfläche
Mietfläche:	keine Angabe
Status:	Räumungsklage
Nettokaltmiete:	0,00 € (aktuell)



3.6.4 Mietverträge für Stellplätze und Garagen

Typ	Nr	Beginn	Laufzeit	Kündigung	Miete	Erhöhung	Sonstiges
Garage	1						Räum.klage
	2						Räum.klage
	3	01.06.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	4	01.06.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	5	01.06.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	6	01.07.2024	unbefristet	3 Monate	110 €	3 % jährlich	
	7				0 €		Räum.klage
	8						
	9	01.06.2024	unbefristet	3 Monate	117 €		
	10	01.06.2024	unbefristet	3 Monate	117 €		
	11						Räum.klage
	12	01.10.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	13	01.10.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	14	01.10.2023	unbefristet	3 Monate	80 €		
	15	01.05.2024	unbefristet	3 Monate	145 €	3 % jährlich	
	16						Räum.klage
	17	01.08.2023	unbefristet	3 Monate	110 €		
	18	01.08.2023	unbefristet	3 Monate	110 €		
	19						Räum.klage
Stellpatz	1						
	2	01.09.2024	unbefristet	3 Monate	35 €		
	3						
	4						
	5	01.07.2024	unbefristet	3 Monate	52 €		

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude, Lagergebäuden, Garagen bebaute Grundstück in 22297 Hamburg, Alsterdorfer Str. 268 zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Hamburg	16	694	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Alsterdorf	-	199	1.335 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Straßenverkehrsfläche	Rasenfläche	121 m ²
B Bürogebäude	Bürogebäude	210 m ²
C Produktions-/Lagergebäude	Lagergebäude	1.004 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.335 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 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).

4.2.1.2 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“

Straßenverkehrsflächen dienen allein öffentlichen Zwecken und haben daher keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) = **0,00 €**

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		0,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	=	0,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	=	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“	=	0,00 €
	rd.	0,00 €

4.5 Verkehrswert für den Bewertungsteilbereich „A Straßenverkehrsfläche“

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert und wurde zum Bewertungsstichtag 25.07.2025 mit **0,00 €** ermittelt.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“

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

4.6.1 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebädefaktoren), 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.

4.6.2 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 zeitlichen 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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 Bewertungsobjekts (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.



Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **754,16 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,500
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,500
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.335 m ² Bewertungsteilbereich = 210 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	754,16 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.07.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 776,78 €/m ²	
WGFZ	1,500	1,500	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	210	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	3	3	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 776,78 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	776,78 €/m ²	
Fläche	×	210 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	163.123,80 € rd. 163.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 insgesamt 163.000,00 €.

4.6.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Extrapolation (geometrisch): Preisindex Bodenrichtwerte Bürohäuser

	187,0	30.06.2024 Preisindex	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungstichtag
:	100,0	30.06.2010 Preisindex	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
=	1,870000	30.06.2024 Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	0,071429	14,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
=	1,045724	Faktor	Indexveränderung (jährlich)
rd.	0,045724	Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		28.07.2025 Bewertungstichtag	
		- 01.01.2025 Marktdatenstichtag	
		= 208,00 Tage Differenz	
		: 365,25 Tage/Jahr	
x	0,5695	= 0,5695 Jahre Differenz	
=	0,0260	28.07.2025 Änderung bis Datum	Anteil vom Vorjahresindex
=	1,03	Anpassungsfaktor	



4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster



Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), 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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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



4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro/Praxis komplett	178,06		10,79	1.921,27	23.055,24
Summe			178,06	-		1.921,27	23.055,24

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro/Praxis komplett	178,06		13,30	2.368,20	28.418,40
Summe			178,06	-		2.368,20	28.418,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um

-5.363,16 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.418,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.482,13 €
jährlicher Reinertrag	= 23.936,27 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,125 % von 163.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.833,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22.102,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,125 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	19,393
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 428.634,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 163.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“	= 591.634,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 591.634,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 55.563,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B Bürogebäude“	= 536.071,17 €
	rd. 536.000,00 €



4.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir näherungsweise durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Büroflächen

Die marktüblich erzielbare Büromiete wurde auf der Grundlage des Modells im Grundstücksmarktbericht angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

marktübliche Miete von Büros

Modell im Grundstücksmarktbericht 2025 - Seite 158 anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009 (vom Sachverständigen teilweise modifiziert)									
Berechnung gemäß Modell									
Nr	Koeff. abweichende Größe			Büromiete / m ²		Mietenindex		Miet- fläche m ²	Büro- miete gesamt
	Grundwerte	Mietfl. m ²	Umrech.- koeffizient	Fläche 300 m ²	üblich 01.01.2022	Faktor 28.07.2025	Miete €/m ²		
1	0,990	2,992							
1 0,990 + (2,992 : 178,06) = 1,0068 x 12,49 € = 12,57 € x 1,0584 = 13,30 € x 178,06 2.368,20 €									

Referenzmiete: Büro- und Geschäftshäuser

gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht 2025 - Seite 157 ff. anwendbar für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2009 (vom Sachverständigen teilweise modifiziert)		
	11,35 €/m ²	Modellvorgabe
x	0,94880	Faktor: Lage
x	1,00680	Faktor: Mietfläche
x	1,36000	Mietenindex (gemäß Tabelle)
=	14,74527 €/m ²	01.01.2025
rd.	14,75 €/m ²	

Faktor: Lage

	780,00 €/m ²	NormBRW22 BH (Bodenrichtwert zum 01.01.2022 mit WGFZ 1,0)
:	900	Modellvorgabe
=	0,86667	Zwischenergebnis
^	0,36730	Modellvorgabe
=	0,94880	

Faktor: Mietfläche

	2,99200	Modellvorgabe
:	178,06 m ²	Mietfläche
=	0,01680	Zwischenergebnis
+	0,99000	Modellvorgabe
=	1,00680	

Marktübliche Miete: Büro (300 m²)

gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht 2024 - Seite 158 anwendbar für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2009 (vom Sachverständigen teilweise modifiziert)		
	780,00 €/m ²	NormBRW22 BH (Bodenrichtwert zum 01.01.2022 mit WGFZ 1,0)
^	0,3673	Modellvorgabe
=	11,5416 €/m ²	Zwischenergebnis
x	1,0821	Modellvorgabe
=	12,4892 €/m ²	01.01.2022
rd.	12,49 €/m ²	(300 m ² Mietfläche)



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

In dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten in der Höhe zugrunde gelegt, die dem verwendeten Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Bestimmung des Liegenschaftszinses entsprechen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	852,55 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 178,06 m ² × 14,00 €/m ²	2.492,84 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	1.136,74 €
Summe		4.482,13 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Diese sind gültig für Bewertungsobjekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren. Da das Bewertungsobjekt eine kürzere Restnutzungsdauer hat wurde der örtliche Liegenschaftszins nach dem Modell des Sachverständigen modifiziert.

Liegenschaftszinssatz für Büro- und Geschäftshäuser (Restnutzungsdauer >= 25 Jahre)

Modell im Grundstücksmarktbericht 2025 - Seite 155 ff. anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.07.2009 (vom Sachverständigen teilweise modifiziert)		
	3,1000 %	Modellvorgabe
x	1,0510	Faktor: Lage
x	0,7100	Faktor: Baujahr
x	1,0000	Faktor: Gebäudeart
x	1,7100	Faktor: Aktualisierung (gemäß Tabelle)
=	3,9557 %	01.01.2025 Datum Aktualisierungsfaktor
x	0,9927	28.07.2025 Faktor Anpassung an Bewertungsstichtag
	780,00 €/m ²	NormBRW22 BH, Bodenrichtwert für Bürohäuser zum 01.01.2022 mit WGFZ 1,0
:	900,00	Modellvorgabe
=	0,8667	Zwischenergebnis
^	-0,3496	Modellvorgabe
=	1,051	

Faktor: Baujahr

	Faktor	Baujahresklasse
0,7100	0,71	bis 1939
	0,79	1940 bis 1959
	0,89	1960 bis 1979
	1,00	ab 1980
=	0,7100	

Faktor: Gebäudeart

1,0000	1,00	kein eingeschossiger Laden
	1,26	eingeschossiger Laden
=	1,0000	



Schätzung des Regionalfaktors für den Liegenschaftszins gem. ImmoWertV für RND < 25 Jahre (Modell SV Loose)										
RND	Geb.Anteil	RE	BW	LZ 1	LZ 2	LZ 3	LZ- Regionalfaktor		ERT-BW	EW
25	486.353	23.936	163.000				1,051	Hamburg	1.713	649.353
25	486.353	23.936	163.000	3,686	1,810	1,291	:	1,291 ImmoWertV	2.104	649.353
							=	0,814		

Schätzung des Liegenschaftzinssatzes für Restnutzungsdauern < 25 Jahre (Modell Loose)										
RND Jahre	Geb.Anteil €	RE €	BW €	LZ ImmoWertV			RND = 22 Jahre		ERT-BW €	EW €
				LZ 1	LZ 2	LZ 3	Regional- faktor	LZ Hamburg		
25	486.353	23.936	163.000	3,686	1,810	1,291	0,814	1,051	1.713	649.353
24	466.899	23.936	163.000	3,800	1,854	1,320	0,814	1,074	1.751	629.899
23	447.445	23.936	163.000	3,921	1,900	1,350	0,814	1,099	1.791	610.445
22	427.991	23.936	163.000	4,050	1,948	1,382	0,814	1,125 1,125	1.834	590.991
21	408.537	23.936	163.000	4,188	1,998	1,415	0,814	1,152	1.878	571.537
20	389.083	23.936	163.000	4,336	2,050	1,450	0,814	1,180	1.923	552.083
19	369.629	23.936	163.000	4,494	2,105	1,486	0,814	1,210	1.972	532.629
18	350.174	23.936	163.000	4,664	2,162	1,523	0,814	1,240	2.021	513.174
17	330.720	23.936	163.000	4,848	2,221	1,562	0,814	1,271	2.072	493.720
16	311.266	23.936	163.000	5,047	2,283	1,603	0,814	1,305	2.127	474.266
15	291.812	23.936	163.000	5,263	2,348	1,645	0,814	1,339	2.183	454.812
14	272.358	23.936	163.000	5,498	2,415	1,689	0,814	1,375	2.241	435.358
13	252.904	23.936	163.000	5,755	2,484	1,735	0,814	1,412	2.302	415.904
12	233.450	23.936	163.000	6,038	2,555	1,783	0,814	1,451	2.365	396.450
11	213.996	23.936	163.000	6,349	2,627	1,832	0,814	1,491	2.430	376.996
10	194.541	23.936	163.000	6,695	2,699	1,882	0,814	1,532	2.497	357.541
9	175.087	23.936	163.000	7,080	2,771	1,935	0,814	1,575	2.567	338.087
8	155.633	23.936	163.000	7,512	2,839	1,988	0,814	1,618	2.637	318.633
7	136.179	23.936	163.000	8,001	2,900	2,042	0,814	1,662	2.709	299.179
6	116.725	23.936	163.000	8,557	2,948	2,098	0,814	1,708	2.784	279.725
5	97.271	23.936	163.000	9,197	2,976	2,154	0,814	1,753	2.857	260.271
4	77.817	23.936	163.000	9,940	2,971	2,212	0,814	1,801	2.936	240.817
3	58.362	23.936	163.000	10,813	2,910	2,276	0,814	1,853	3.020	221.362
2	38.908	23.936	163.000	11,855	2,759	2,351	0,814	1,914	3.120	201.908
1	19.454	23.936	163.000	13,119	2,457	2,457	0,814	2,000	3.260	182.454
0	0	0	163.000							163.000
							1,125			

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftzinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und nach dem im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses definierten Modells bestimmt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Bürogebäude

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	14,5 %	42,5 %	20,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Das ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,5	0,0	

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modernisierungsaufwand

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

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale "durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden."

Eine allgemein verbindliche Rechenvorschrift zur Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen, speziell für Bauschäden, Baumängel, fehlende Fertigstellung, Modernisierungserfordernisse, Instandhaltungsrückstaus etc. existiert jedoch bisher nicht, so dass die Anwendung plausibler Modelle, d. h. solche die methodisch widerspruchsfrei sind und zu marktgerechten Ergebnissen führen, unumgänglich ist.

Ermittlung des Werteinflusses von Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadensgutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Wahl des Modells zur Schätzung des Werteinflusses von Zustandsbesonderheiten

In diesem Gutachten erfolgt die Ermittlung der o.g. Kosten auf Grundlage von Baukostentabellen und Schätzungen des Sachverständigen.

- Die Kosten für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden voll wertmindernd angesetzt, da diese in zeitlicher Nähe zum Kaufzeitpunkt in vollem Umfang für den Erwerber anfallen, um die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes zu erhalten und eine Ausweitung weiterer möglicher Schädigungen der Gebäudesubstanz vermeiden. Diese Aufwendung sind somit reine die bauliche Substanz erhaltende Maßnahmen. Diese Vorgehensweise ist sachgemäß, da alle Marktdatenableitungen der Gutachterausschüsse nur für schadenfrei Objekte gelten, d.h. für Objekte ohne größere wertrelevante Bauschäden und Mängel.
- Modernisierungsaufwendungen hingegen erhöhen den Gebäudestandard und sind damit werterhöhend. Die hierfür anfallenden Kosten dürfen deswegen nur anteilig in die Wertermittlung einfließen, d.h. es muss ein diesbezüglicher Abschlagsfaktor (=Marktanpassungsfaktor für Modernisierungs-boG) angesetzt werden.
- Da bisher in der Branche noch niemand verbindliche solche Marktanpassungsfaktoren für Modernisierungs-boG abgeleitet hat und ein von Branchenteilnehmern allgemein anerkanntes Modell zur Schätzung solcher Marktanpassungsfaktoren noch nicht existiert, schätze ich den anzusetzenden Marktanpassungsfaktor nach dem folgendem Modell:
- Der Marktanpassungsfaktor für Modernisierungs-boG entspricht dem Gebäudezeitwertfaktor des fiktiv modernisierten Gebäudes. Dieser ist gleich dem Quotienten aus Restnutzungsdauer dividiert durch Gesamtnutzungsdauer.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-14.963,00 €
• Nr. 1, Büro/Praxis komplett	-14.963,00 €
Bauschäden	-40.600,00 €
• Modernisierung Dacheindeckung inkl. Dämmung ca. 92 m² x 300 €	-27.600,00 €
• Trocknung Kelleraußenwände (pauschal)	-5.000,00 €
• Sanierung Fassadenrisse (pauschal)	-5.000,00 €
• Ersatz Balkonüberdachung (pauschal)	-3.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-55.563,00 €

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)							
Objektart:	Bürogebäude						
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 1						
Art der Nutzung:	Büro/Praxis						
Nutzfläche:	178,06 m²						
Vertragsart:	Gewerberaum-Mietvertrag						
vereinbarte Mietanpassung:	Staffelmietvereinbarung						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %						
gewählter Abzinsungszinssatz:	1,13 %						
marktübliche Miete:	13,30 € / m² (am Wertermittlungstichtag für Gewerberaum)						
tatsächliche Miete:	10,79 € / m² (01.01.2025 - 31.12.2025)						
	11,47 € / m² (01.01.2026 - 31.12.2026)						
	11,81 € / m² (01.01.2027 - 31.12.2027)						
	12,16 € / m² (01.01.2028 - 31.12.2028)						
Baujahr / geschätztes Nutzungsende:	1956 / 31.12.2047						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 28.07.2025 - 31.12.2028							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2025 - 31.12.2025	10,79	1.921,27	13,30	2.368,20	-2.234,65	-2.230,10	-2.230,10
01.01.2026 - 31.12.2026	11,47	2.042,00	13,57	2.416,27	-4.491,24	-4.445,98	-6.676,08
01.01.2027 - 31.12.2027	11,81	2.103,00	13,84	2.464,35	-4.336,20	-4.243,80	-10.919,88
01.01.2028 - 31.12.2028	12,16	2.166,00	14,12	2.514,21	-4.178,52	-4.043,06	-14.962,94
01.01.2029 -	14,40	2.564,06	14,40	2.564,06			-14.962,94
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-14.962,94

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“

Wie bei Bewertungsteilbereich B, jedoch mit diesen Abweichungen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **520,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,60
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.335 m ² Bewertungsteilbereich = 1.004 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	520,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.07.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	geschlossen	Doppelhaushälfte	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 546,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.004	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 546,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	546,00 €/m ²	
Fläche	×	1.004 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	548.184,20 € <u>rd. 548.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 insgesamt 548.000,00 €.

4.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Extrapolation (geometrisch): Preisindex Bodenrichtwerte Lager & Produktion

	304,3	30.06.2024 Preisindex	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungstichtag
:	100,0	30.06.2010 Preisindex	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
=	3,043000	30.06.2024 Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	0,071429	14,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl der Jahre
=	1,082733	Faktor	Indexveränderung (jährlich)
rd.	0,082733	Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		28.07.2025 Bewertungstichtag	
		- 01.01.2025 Marktdatenstichtag	
		= 208,00 Tage Differenz	
		: 365,25 Tage/Jahr	
x	0,5695	= 0,5695 Jahre Differenz	
=	0,0471	28.07.2025 Änderung bis Datum	Anteil vom Vorjahresindex
=	1,05	Anpassungsfaktor	

4.9 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“

4.9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.9.2 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Produktions-/ Lagergebäude	1	Werkst./Lager/PL EG	81,61		9,33	840,00	10.080,00
	2	Büro OG	81,61		11,44	1.030,00	12.360,00
	3	Werkst./Lager/PL	45,88		7,82	782,00	9.384,00
	4	Werkst./Lager/PL	69,09		-	0,00	0,00
	5	Stellplatz	1,00		60,00	60,00	720,00
	6	Stellplatz	1,00		40,00	40,00	480,00
	7	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	8	Stellplatz	1,00		-	0,00	0,00
	9	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	10	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	11	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	12	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	13	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	14	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	15	Garage	1,00		110,00	110,00	1.320,00
	16	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	17	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	18	Garage	1,00		117,00	117,00	1.404,00
	19	Garage	1,00		117,00	117,00	1.404,00
	20	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	21	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	22	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	23	Garage	1,00		80,00	80,00	960,00
	24	Garage	1,00		145,00	145,00	1.740,00
	25	Garage	1,00		-	0,00	0,00
	26	Garage	1,00		112,00	112,00	1.344,00
	27	Garage	1,00		112,00	112,00	1.344,00
	28	Garage	1,00		-	0,00	0,00
Summe			278,19	-		4.045,00	48.540,00



Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Produktions-/ Lagergebäude	1	Werkst./Lager/PL EG	81,61		8,11	661,86	7.942,32
	2	Büro OG	81,61		13,57	1.107,45	13.289,40
	3	Werkst./Lager/PL	45,88		8,11	372,09	4.465,08
	4	Werkst./Lager/PL	69,09		8,11	560,32	6.723,84
	5	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	6	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	7	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	8	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	9	Stellplatz	1,00		50,00	50,00	600,00
	10	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	11	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	12	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	13	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	14	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	15	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	16	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	17	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	18	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	19	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	20	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	21	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	22	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	23	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	24	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	25	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	26	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	27	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
	28	Garage	1,00		100,00	100,00	1.200,00
Summe			278,19	-		4.851,72	58.220,64

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um
-9.680,64 € ab.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		58.220,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	8.150,85 €
jährlicher Reinertrag	=	50.069,79 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,469 % von 548.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	24.490,12 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	25.579,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,469 % Liegenschaftszinssatz und RND = 6 Jahren Restnutzungsdauer	×	5,163
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	132.067,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	548.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“	=	680.067,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	680.067,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	10.009,00
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C Produktions-/Lagergebäude“	=	690.076,84 €
	rd.	690.000,00 €



4.9.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wie bei Bewertungsteilbereich B, jedoch mit diesen Abweichungen.

Rohrertrag für Büromieten

marktübliche Miete von Büros

marktmietende Miets von Büro

Modell im Grundstücksmarktbericht 2025 - Seite 158
anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.01.2009
(vom Sachverständigen teilweise modifiziert)

Berechnung gemäß Modell

Nr	Koeff. abweichende Größe			Büromiete / m²		Mietenindex		Miet- fläche m²	Büro- miete gesamt	
	Grundwerte		Mietfl. m²	Umrech.- koeffizient	Fläche 300 m²	üblich 01.01.2022	Faktor 28.07.2025			Miete €/m²
	0,990	2,992								
$2 \cdot 0,990 + (2,992 : 81,61) = 1,0267 \times 12,49 \text{ €} = 12,82 \text{ €} \times 1,0584 = 13,57 \text{ €} \times 81,61 = 1.107,45 \text{ €}$										

Marktübliche Miete: Büro (300 m²)

gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht 2024 - Seite 158 anwendbar für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2009 (vom Sachverständigen teilweise modifiziert)		
780,00 €/m ²	NormBRW22 BH (Bodenrichtwert zum 01.01.2022 mit WGFZ 1,0)	
^ 0,3673	Modellvorgabe	
= 11,5416 €/m ²	Zwischenergebnis	
x 1,0821	Modellvorgabe	
= 12,4892 €/m ²	01.01.2022	
rd. 12,49 €/m ²	(300 m ² Mietfläche)	

Rohrertrag für Lagerräume

marktübliche Nettokaltmiete für P&L

Modell im Grundstücksmarktbericht 2024 (Seite 169)

marktabhängige Nettokaltmiete für P&L		BRW22-PL (Bodenrichtwert zum 01.01.2022)	
500,00 €/m²	01.01.2022		
^ 0,8595		Modellvorgabe	
= 208,81646 €/m²		Zwischenergebnis	
x 0,03208		Modellvorgabe	
= 6,70 €/m²	01.01.2022	marktübliche Nettokaltmiete für P&L	
x 1,2099	1,6600	28.07.2025	Mietenindex
	: 1,3720	01.01.2022	Mietenindex
	= 1,2099	28.07.2025	Aktualisierungsfaktor (letzter)
= 8,11 €/m²			

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	1.746,62 €
	Garagen (Gar.) 19 Gar. x 47,00 €	893,00 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbereinheiten (G) 278,19 m ² x 4,20 €/m ²	1.168,40 €
	Garagen (Gar.) 19 Gar. x 106,00 €	2.014,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	2.328,83 €
Summe		8.150,85 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszins Produktion / Logistik

Modell im Grundstücksmarktbericht 2025 (Seite 166 ff.) für Restnutzungsdauern >= 15 Jahre

	4,1100 %		Tabellengrundwert
		500,00 €/m ²	BRW22-PL (Bodenrichtwert zum 01.01.2022)
		: 440,00	Modellvorgabe
		= 1,1364	Zwischenergebnis
		^ -1,4861	Modellvorgabe
x	0,8269	= 0,8269	Lagefaktor (Bodenrichtwert)
		8,11 €/m ²	MM (marktübliche Miete = tatsächliche Miete)
		: 10,1 €/m ²	RM (Referenzmiete)
		= 0,803	Zwischenergebnis
		^ 0,0948	
x	0,9794	= 0,9794	Miethöhenfaktor
		1,00	Faktor: Erstbezug
			Faktor: kein Erstbezug
x	1,0000	= 1,00	Erstbezugsfaktor
x	1,1500	= 1,1500	01.01.2025 Aktualisierungsfaktor (letzter)
=	3,828 %		01.01.2025 Liegenschaftszins
x	0,9985		28.07.2025 Anpassung an Bewertungsstichtag
=	3,822 %		

Extrapolation (geometrisch): Anpassung des Liegenschaftszinses an den Bewertungsstichtag

	1,15	28.07.2025 Index	Aktualisierungsfaktor
:	1,20	01.01.2009 Index	Beginn der Tabelle
=	0,958333	Faktor	Indexveränderung (gesamt)
^	0,060350	16,57 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl Jahre
=	0,997435	Faktor	mittlere Indexveränderung (jährlich)
rd.	-0,002565	mittlere Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		28.07.2025 Bewertungsstichtag	
		- 01.01.2025 Marktdatenstichtag	
		= 208,00 Tage Differenz	
		: 365,25 Tage/Jahr	
x	0,5690	= 0,569 Jahre Differenz	
=	-0,0015	28.07.2025 Änderung bis Datum	Anteil vom Vorjahresindex
=	0,9985	Anpassungsfaktor	



Schätzung des Regionalfaktors für den Liegenschaftszins gem. ImmoWertV für RND >= 15 Jahren (Modell SV Loose)										
RND	Geb.Anteil	RE	BW	LZ 1	LZ 2	LZ 3	LZ		ERT-BW	VW
15	328.000	50.070	548.000			3,822	Hamburg		328.000	876.000
15	328.000	50.070	548.000	5,716	4,072	3,856	ImmoWertV		328.000	876.000
							= 0,991		Regionalfaktor	

Schätzung des Liegenschaftzinssatzes für RND < 15 Jahre (Modell SV Loose)										
								6 Jahre RND		
RND	Geb.Anteil	RE	BW	LZ 1	LZ 2	LZ 3	Reg.Fakt.	LZ-Hamburg	ERT-BW	VW
15	328.000	50.070	548.000	5,716	4,072	3,856	0,991	3,821	21.131	876.000
14	306.133	50.070	548.000	5,862	4,140	3,921	0,991	3,886	21.487	854.133
13	284.267	50.070	548.000	6,016	4,209	3,989	0,991	3,953	21.860	832.267
12	262.400	50.070	548.000	6,178	4,279	4,058	0,991	4,021	22.238	810.400
11	240.533	50.070	548.000	6,350	4,350	4,129	0,991	4,092	22.627	788.533
10	218.667	50.070	548.000	6,531	4,420	4,201	0,991	4,163	23.021	766.667
9	196.800	50.070	548.000	6,723	4,491	4,276	0,991	4,238	23.432	744.800
8	174.933	50.070	548.000	6,926	4,561	4,352	0,991	4,313	23.849	722.933
7	153.067	50.070	548.000	7,142	4,630	4,430	0,991	4,390	24.276	701.067
6	131.200	50.070	548.000	7,372	4,697	4,510	0,991	4,469	24.715	679.200
5	109.333	50.070	548.000	7,617	4,760	4,593	0,991	4,552	25.170	657.333
4	87.467	50.070	548.000	7,879	4,819	4,677	0,991	4,635	25.630	635.467
3	65.600	50.070	548.000	8,160	4,872	4,764	0,991	4,721	26.107	613.600
2	43.733	50.070	548.000	8,462	4,916	4,855	0,991	4,811	26.605	591.733
1	21.867	50.070	548.000	8,786	4,949	4,949	0,991	4,904	27.121	569.867
0	0	0	548.000							548.000
								4,469		

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Produktions-/Lagergebäude

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist gemäß den Angaben des Gutachterausschusses Hamburg als Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Produktions-/Lagergebäude

Das ca. 1932 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,5	0,0	

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1932 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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.
Mietabweichungen		20.009,00 €
• Nr. 1, Werkst./Lager/PL EG	883,00 €	
• Nr. 2, Büro OG	-2.253,00 €	
• Nr. 3, Werkst./Lager/PL	21.379,00 €	
Bauschäden		-10.000,00 €
• Notreparatur Dacheindeckungen (pauschal)	-10.000,00 €	
Summe		10.009,00 €



Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)

Objektart: Produktions-/Lagergebäude
Lage im Objekt: Mieteinheit Nr. 1
Art der Nutzung: Werkst./Lager/PL
Nutzfläche: 81,61 m²

Vertragsart: Gewerberaum-Mietvertrag
vereinbarte Mietanpassung: keine

geschätzter jährlicher Anstieg der
marktüblichen Miete: 2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz: 4,47 %

marktübliche Miete: 8,11 € / m² (am Wertermittlungsstichtag für Gewerberaum)
tatsächliche Miete: 10,29 € / m²

letzte Mietanpassung: 01.07.2023
Bindung an die derzeitige Miete: 31.12.2025
Baujahr / geschätzte RND: 1932 / 6 Jahre

Laufzeit des Mietvertrags 31.12.2025

Hinweis: Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“
monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag
abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte
angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 28.07.2025 - 31.12.2025

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2025 -31.12.2025	10,29	839,77	8,11	661,86	889,55	882,52	882,52
01.01.2026 -	8,27	674,91	8,27	674,91			882,52
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							882,52



Objektart: Produktions-/Lagergebäude
Lage im Objekt: Mieteinheit Nr. 2
Art der Nutzung: Büro
Nutzfläche: 81,61 m²

Vertragsart: Gewerberaum-Mietvertrag
vereinbarte Mietanpassung: Staffelmietvereinbarung
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: 2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz: 4,47 %

marktübliche Miete: 13,57 €/m² (am Wertermittlungsstichtag für Gewerberaum)
tatsächliche Miete: 12,62 €/m² (01.01.2025 - 31.12.2025)
13,11 €/m² (01.01.2026 - 31.12.2026)
13,39 €/m² (01.01.2027 - 31.12.2027)
13,79 €/m² (01.01.2028 - 31.12.2028)

Baujahr / geschätztes Nutzungsende: 1932 / 31.12.2031

Hinweis: Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 28.07.2025 - 31.12.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2025 - 31.12.2025	12,62	1.030,00	13,57	1.107,45	-387,25	-384,19	-384,19
01.01.2026 - 31.12.2026	13,11	1.069,90	13,84	1.129,48	-714,96	-687,29	-1.071,48
01.01.2027 - 31.12.2027	13,39	1.092,70	14,12	1.152,33	-715,56	-657,83	-1.729,31
01.01.2028 - 31.12.2028	13,79	1.125,50	14,40	1.175,18	-596,16	-524,18	-2.253,49
01.01.2029 -	14,69	1.198,85	14,69	1.198,85			-2.253,49
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-2.253,49



Objektart: Produktions-/Lagergebäude
Lage im Objekt: Mieteinheit Nr. 3
Art der Nutzung: Werkst./Lager/PL
Nutzfläche: 45,88 m²

Vertragsart: Gewerberaum-Mietvertrag
vereinbarte Mietanpassung: Staffelmietvereinbarung
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: 2,00 %
gewählter Abzinsungzinssatz: 4,47 %

marktübliche Miete: 8,11 €/m² (am Wertermittlungstichtag für Gewerberaum)
tatsächliche Miete: 17,04 €/m² (01.01.2025 - 31.12.2025)
18,53 €/m² (01.01.2026 - 31.12.2026)
16,88 €/m² (01.01.2027 - 31.12.2027)
18,61 €/m² (01.01.2028 - 31.12.2028)
19,16 €/m² (01.01.2029 - 31.12.2029)

Baujahr / geschätztes Nutzungsende: 1932 / 31.12.2031

Hinweis: Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 28.07.2025 - 31.12.2029

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2025 - 31.12.2025	17,04	782,00	8,11	372,09	2.049,55	2.033,39	2.033,39
01.01.2026 - 31.12.2026	18,53	850,00	8,27	379,43	5.646,84	5.428,38	7.461,77
01.01.2027 - 31.12.2027	16,88	774,24	8,44	387,23	4.644,12	4.269,65	11.731,42
01.01.2028 - 31.12.2028	18,61	854,00	8,61	395,03	5.507,64	4.842,60	16.574,02
01.01.2029 - 31.12.2029	19,16	879,00	8,78	402,83	5.714,04	4.804,82	21.378,84
01.01.2030 -	8,96	411,08	8,96	411,08			21.378,84
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							21.378,84

4.10 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
A Straßenverkehrsfläche	0,00 €
B Bürogebäude	536.000,00 €
C Produktions-/Lagergebäude	690.000,00 €
Summe	1.226.000,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.226.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bürogebäude, Lagergebäuden, Garagen bebaute Grundstück in 22297 Hamburg, Alsterdorfer Str. 268

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Hamburg	694	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Alsterdorf	-	199

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 mit rd.

1.230.000 €

in Worten: eine Million zweihundertdreißigtausend 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 28.08.2025



5 Begriffserläuterungen, Rechtsgrundlagen, verwendete Fachinformation

5.1 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

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

5.2 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)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.08.2025) erstellt.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.



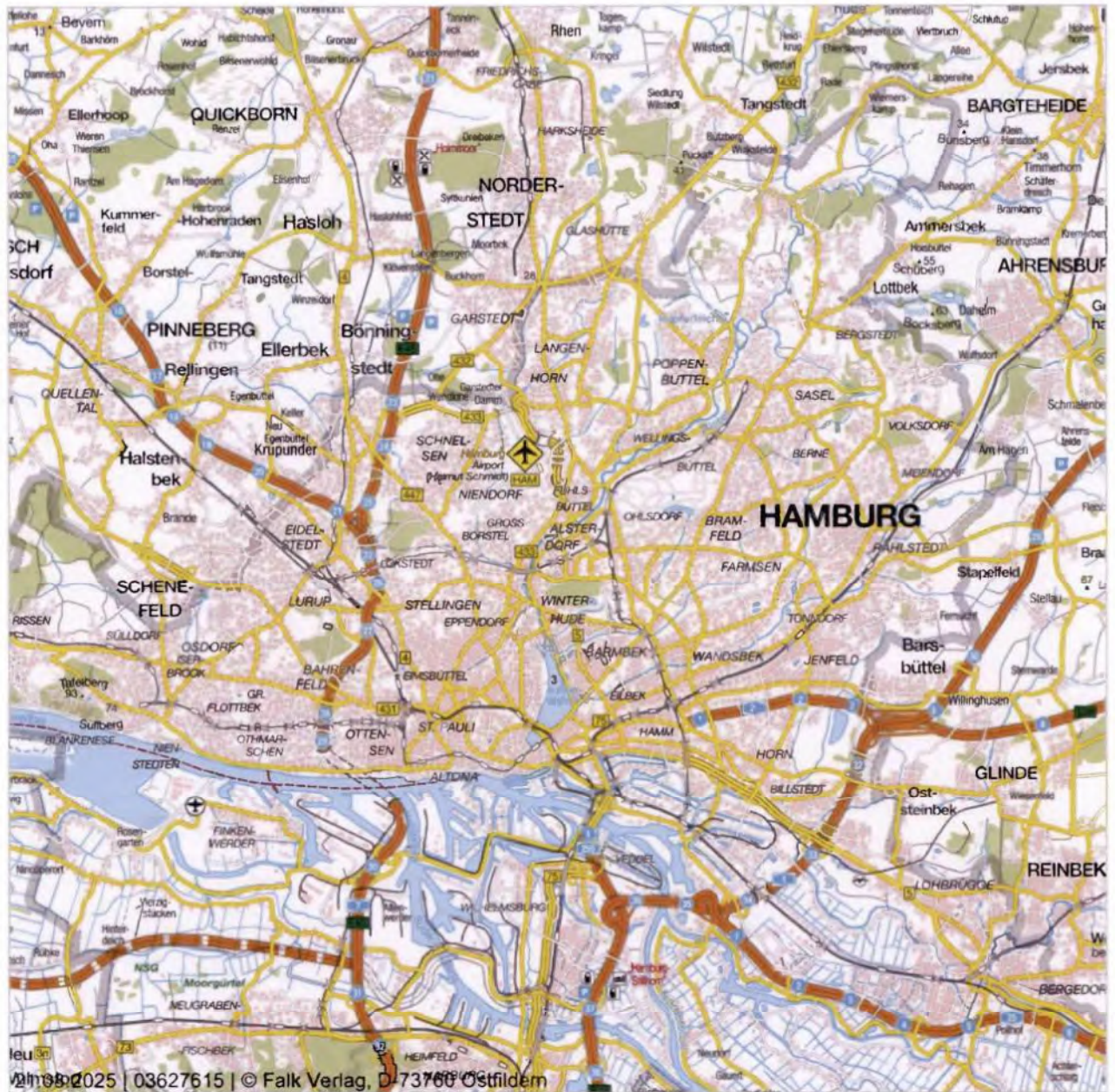
6 Anlagen

6.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Gericht zur Verfügung gestellt</u>		
• Baulastenverzeichnis	Landesvermessungsamt	14.05.2025
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	14.05.2025
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	16.04.2025
• Heizungsmessung	Schornsteinfeger	31.01.2025
<u>von Parteien zur Verfügung gestellt</u>		
• Mietverträge	Antragsgegner zu 2)	30.06.2025
• Mieteinkünfte	Antragsgegner zu 2)	02.07.2025
• Nebenkostenabrechnung	Antragsgegnerin zu 3)	15.01.2025
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2025
• Straßenkarten	MairDumont	21.08.2025
• Luftbilddaufnahme	Landesvermessungsamt	2021
• Grundbuch Auszug	Amtsgericht	14.07.2025
• Altlasten	Altlastenhinweiskataster	04.07.2025
• Anliegerbeiträge	Finanzbehörde	01.07.2025
• Bebauungsplan	Bauamt	01.12.1969
		22.02.2016
		12.08.2024
• Marktdaten: Bodenpreise	Gutachterausschuss	01.01.2022
		01.01.2025
• Marktdaten: Kaufpreise / Mieten	Immobilien Scout 24	31.03.2025

6.2 Lagepläne

6.2.1 Übersichtskarte



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



20.000 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: 2025

6.2.2 Straßenkarte 1:20.000



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



2.000 m

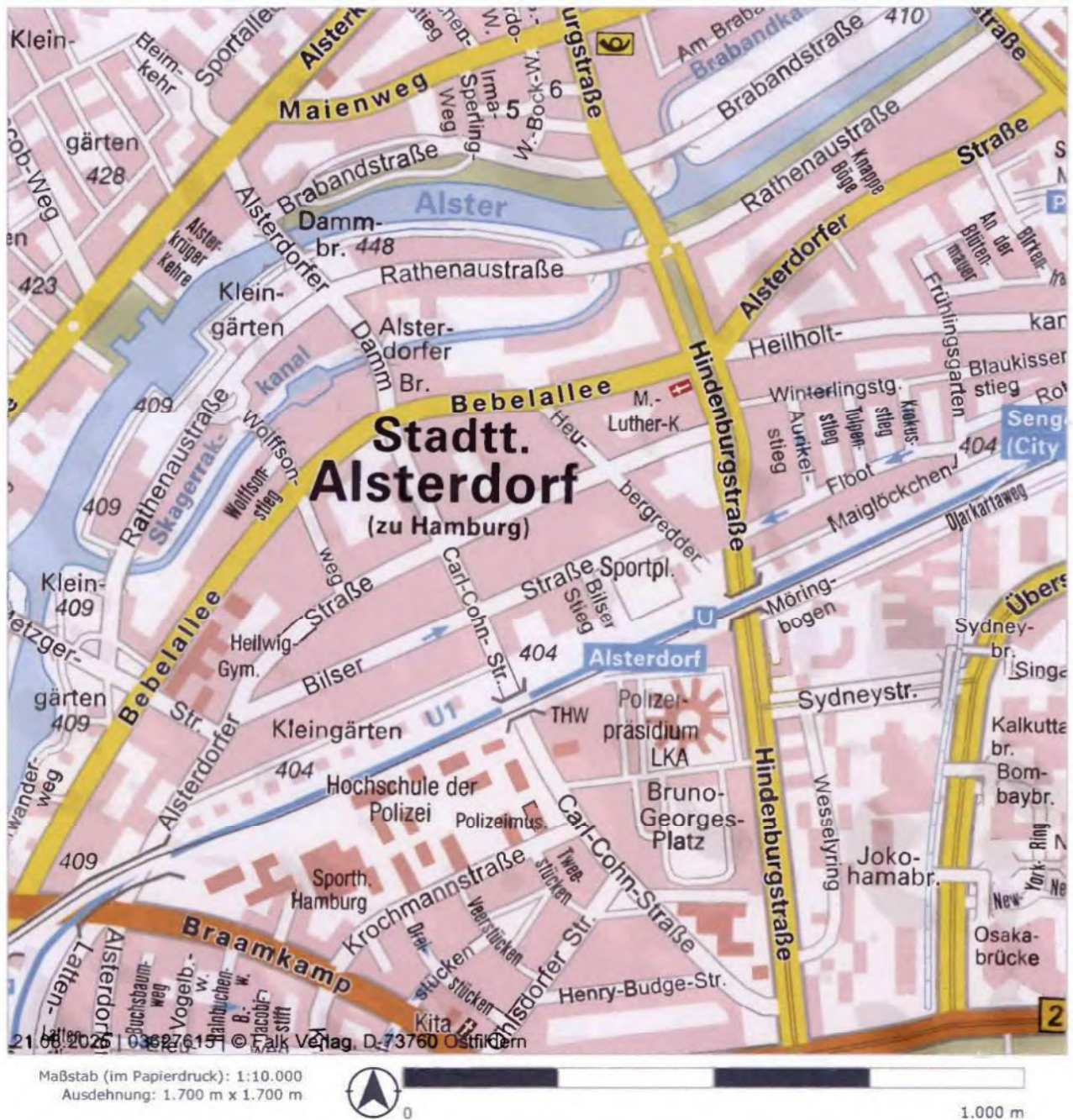
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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: 2025

6.2.3 Straßenkarte 1:10.000



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

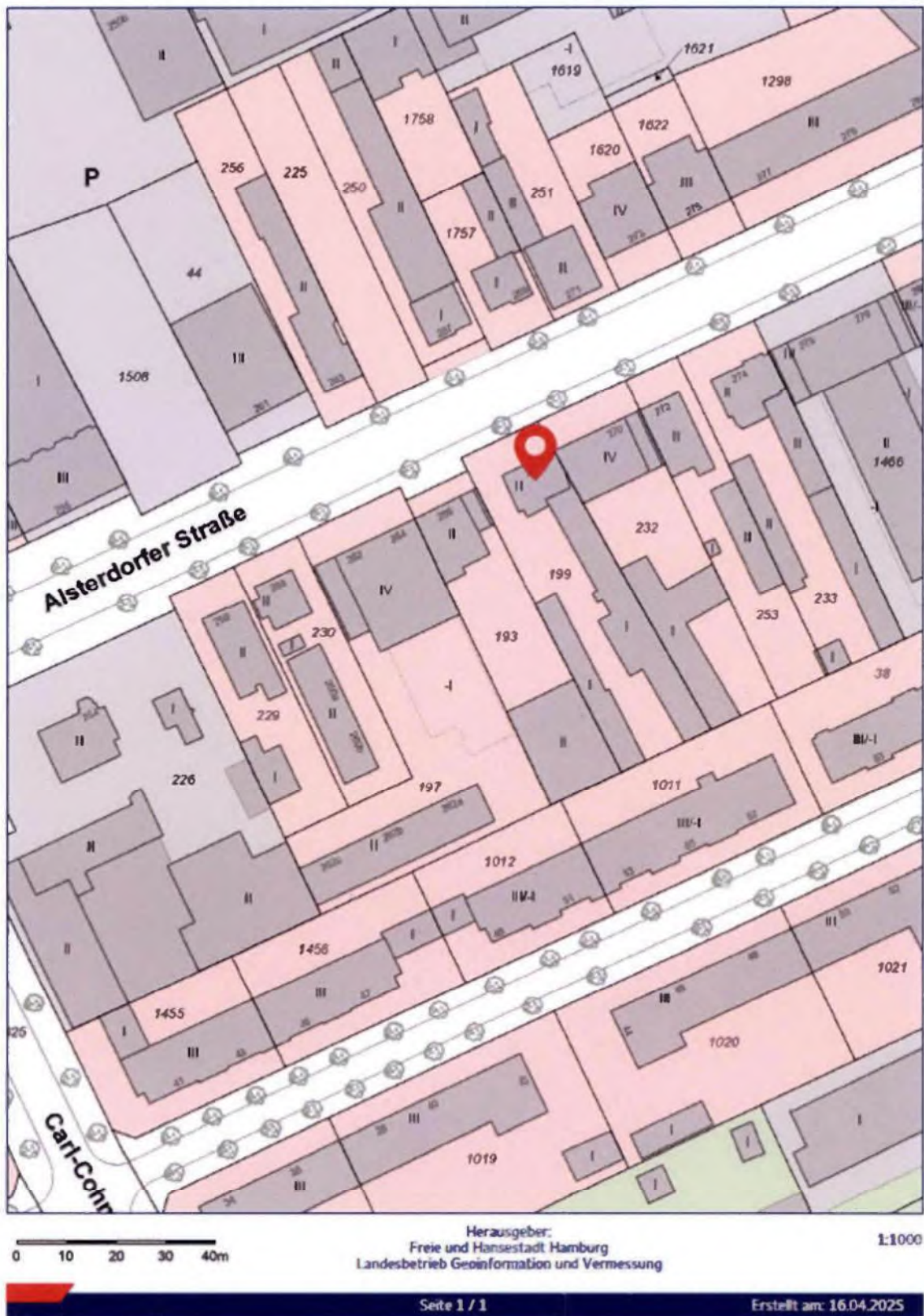
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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

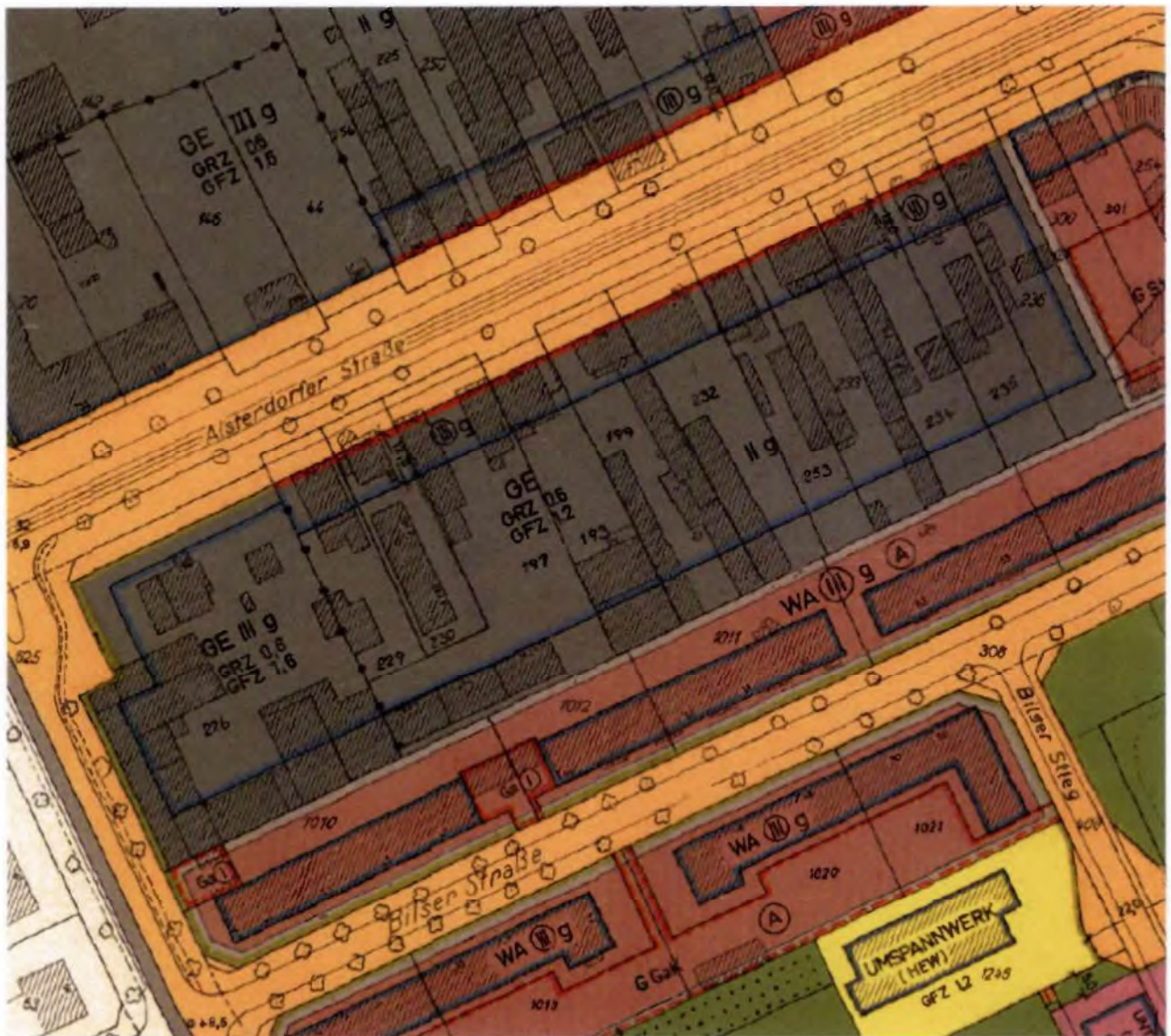
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



6.2.4 Liegenschaftskarte



6.2.5 Bebauungsplan (01.12.1969)



6.2.5.1 1. Änderung (22.02.2016)



Legende

-  Plangebiet Alsterdorf 8
-  Gebiet der Änderung
-  sonstige Abgrenzung
- (A)** Besondere Festsetzung (siehe § 2)

In § 2 wird folgende Nummer 5 angefügt:

- „5. Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8, für das die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), maßgebend ist, gilt:
- 5.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die in der Anlage zur Verordnung mit „(A)“ bezeichneten Flächen.
 - 5.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.
 - 5.3 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
 - 5.4 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.“



6.2.5.2 2. Änderung (12.08.2024, noch im Verfahren)

Planungsziel

Das Gewerbegebiet in Alsterdorf rund um die Alsterdorfer Straße weist neben gewerblichen Nutzungen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie einige Wohnnutzungen auf und stellt sich damit nicht als klassisches Gewerbegebiet dar. Gleichwohl ist es erklärtes Ziel bezirklicher Politik und Verwaltung, an diesem Gewerbestandort mit seiner vitalen Gewerbestruktur festzuhalten, nicht zuletzt deshalb, weil Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg-Nord knapp sind und im Grundsatz keine neuen Gewerbeflächen mehr generiert werden können. Die Entwicklungsstrategie des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts von 2018 sieht für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen vor.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen im Bereich der Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von wohnähnlichen Nutzungen (z. B. u.a. Boardinghouses) und Beherbergungsbetrieben einzuschränken, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe und handwerkliche Dienstleistungen verfügbar bleiben und vor Verdrängung geschützt werden.

Der Status der Planung wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Behörde angefragt. Gemäß schriftlicher amtlicher Auskunft vom 28.08.2025 gilt:

„Die Planreife nach § 33 BauGB ist nicht erreicht.“

Planreife (§ 33 BauGB) bedeutet, dass ein Bauvorhaben bereits genehmigt werden kann, wenn ein Bebauungsplan zwar noch nicht rechtskräftig ist, aber inhaltlich so weit fortgeschritten, dass mit Änderungen nicht mehr zu rechnen ist und das Vorhaben den Festsetzungen des künftigen Plans entspricht.

Da die Planreife der 2. Änderung noch nicht erreicht ist, kann ein Bauvorhaben nicht auf diese Änderung des Bebauungsplans gestützt werden. Dementsprechend richtet sich die Genehmigung weiter nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung.

6.3 Eigene Berechnungen

6.3.1 Bewertungsteilbereiche



Flächen der Bewertungsteilbereiche

Straßenverkehrsfläche (Bewertungsteilbereich A)

	17,30 m	mittlere Breite
x	7,00 m	Tiefe
=	121,10	m ²
rd.	121,00	m ²

Fläche des Baugrundstücks

	1.335,00 m ²	Fläche des Gesamtgrundstücks
-	121,00 m ²	Straßenverkehrsfläche (Bewertungsteilbereich A)
=	1.214,00	m ²

Fläche von Bewertungsteilbereich B

	17,50 m	mittlere Breite
x	12,00 m	Tiefe
=	210,00	m ²

Fläche von Bewertungsteilbereich C

	1.214,00 m ²	Fläche des Baugrundstücks
-	210,00 m ²	Fläche von Bewertungsteilbereich B
=	1.004,00	m ²

Gesamtfläche

	121,00 m ²	Straßenverkehrsfläche (Bewertungsteilbereich A)
+	210,00 m ²	Fläche von Bewertungsteilbereich B
+	1.004,00 m ²	Fläche von Bewertungsteilbereich C
=	1.335,00	m ²

Skizze des Sachverständigen

Schätzung der Teilbereiche

Bewertungsteilfläche	Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan
A = Straßenverkehrsfläche	keine
B = Vorderhaus	GE III (zwingend) g; vordere Baulinie ca. 7 m hinter Straßenbegrenzungslinie; vordere Baugrenze 12 m hinter vorderer Baulinie
C = Hinterfläche	GE II g; hintere Baugrenze ca. 42 m hinter vorderer Baugrenze;
Für A+B	GRZ 0,6; GFZ 1,2



6.3.2 wertrelevante Geschossflächenzahlen

zulässige WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

Bewertungsteilbereich B

	1,2 zulässige GFZ (Geschossflächenzahl)
:	3 Vollgeschosse (zwingend)
=	0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
x	3,75 Vollgeschosse (zwingend) zzgl. Dachgeschoss
=	1,500

Bewertungsteilbereich C

	1,2 zulässige GFZ (Geschossflächenzahl)
:	2 Vollgeschosse (max.)
=	0,6 GRZ (Grundflächenzahl)
x	2,75 Vollgeschosse (zwingend) zzgl. Dachgeschoss
=	1,650

6.4 Fotos

6.4.1 Luftbild



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 20 cm. 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

6.4.2 Anfahrtssituation



Südwesten



Nordosten

6.4.3 Vorderhaus

6.4.4 Ansichten



Straßenfassade



Straßenfassade
Dachüberstandmorsch



Straßenfassade, Giebelseite - Südwest



Giebelseite
Dachüberstand morsch, Wand feucht



Hofseite



Hofseite – Balkone mit Rissen, Feuchteschäden

6.4.4.1 Erdgeschoss



Hauseingangstreppe



Diele



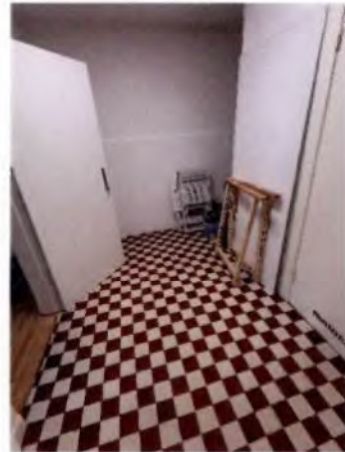
Zimmer 1 (Straßenseite Nordost)



Zimmer 1 - Fenster



Flur - Elektroschaltkasten



Flur



Bad - Waschbecken, Wanne



Bad – Wanne, WC



Küche



Balkon



Balkon – Außenwand mit Feuchteschäden



Zimmer 2

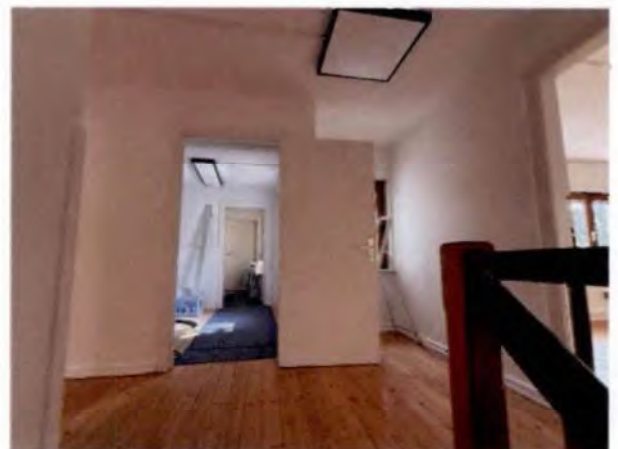


Zimmer 3

6.4.4.2 Obergeschoss



Geschosstreppe



Diele



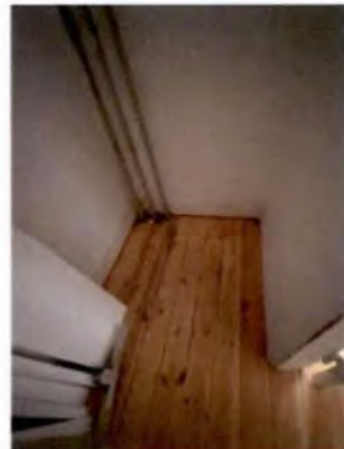
Flur – Flügel Nordost



Zimmer 1



Zimmer 1 - Heizkörper



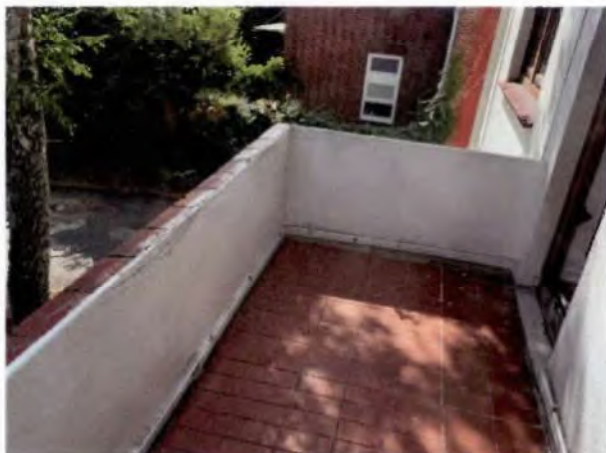
Abstellraum



Bad – WC, Wanne



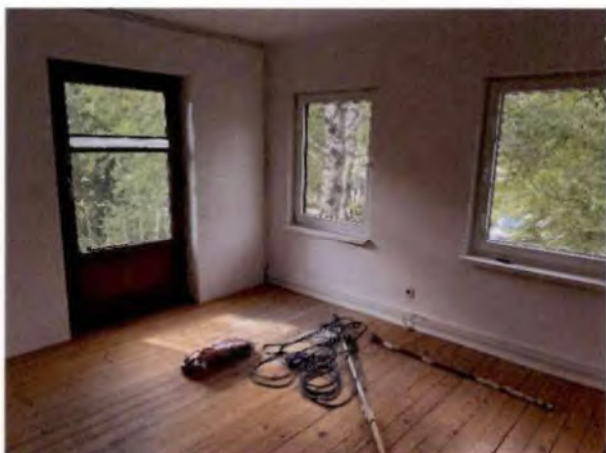
Bad – Waschbecken, WC



Balkon – Risse in beiden Wänden



Flur – Flügel Südwest



Zimmer 2



Zimmer 3

6.4.4.3 Kellergeschoss



Kellertreppe



Flur – Teil 1



Flur – Teil 2



Heizungsraum



Kellerraum 1



Kellerraum 2

6.4.5 Hof



Zufahrt- Anbau 1 (links)



Anbau 2, Garagenzeile rechts



Garagenzeile links, Garagenzeile rechts

6.4.6 Anbau G/L1 und G/L2

6.4.6.1 Ansichten



Fassade – Südwest



Fassade Erdgeschoss



Außentreppe zum Obergeschoss



Fassade bei „Büro“ – mit Feuchteschäden



Giebelseite Südost

6.4.6.2 Erdgeschoss



Raum 1



Raum 2



typische Fenster



typische Heizkörper

6.4.6.3 Obergeschoss



Durchgangszimmer – Zugang vom Bürohaus



Abstellraum



Küche



Flur 1



Bad



Flur 2



Schlafzimmer klein



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer groß



Außentreppe

6.4.7 Anbau G/L3

6.4.7.1 Ansichten



Anbau G/L2, Garage G19, Heizungsraum
Nordwestseite



Heizungsvorraum, Lager G18
Südwestseite

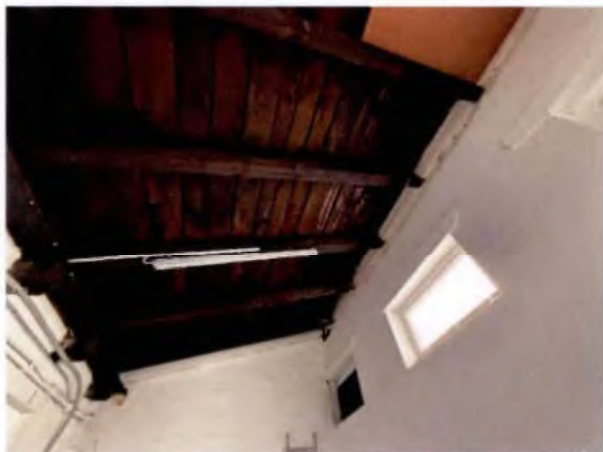


Eingangstür

zu Heizungsräumen, Elektroverteilungsraum und
Anbauten G/L2 und G/L3



Heizungsvorraum



Heizungsvorraum - Decke





Heizungsraum



Raum mit Wandrissen

6.4.8 Garagen

6.4.8.1 Zeile Südwest (G1-G14)

6.4.8.1.1 Ansichten



Garagen G5 bis G1



typische Einfahrtstore



typischer Innenraum



6typischer Dachträger mit Rostschaden

6.4.8.2 Garagenzeile Nordost (G18-G15)

6.4.8.3 Ansichten



Garagen G18, G17



Garagen G16, G15

6.4.8.4 Innenräume



Garage G15

6.4.9 Dacheindeckungen



Vorderhaus



Vorderhaus - Straßenseite



G/L1



G/L2, G/L3, Garagen G18-G15,
Garagen G9-G14



G/L3, Garagen G18-G15



Garagen G1-G14



Garagen G8-G14

6.4.10 Außenanlagen



Einfriedung – Querlatten fehlen



Erdtank



6.5 Eigene Berechnungen

6.5.1 Netto-Nutzflächen

Netto-Nutzflächen (näherungsweise ohne Details)								
Gebäude	Etage	Länge	Breite	Fläche brutto m²	Putz- abzug 3%	Fläche netto m²	Summe	
							m²	m²
Vorderhaus	OG	10,65	7,29	77,64	-2,33	75,31	143,42	
	EG	10,65	7,29	77,64	-2,33	75,31		
	Treppen	-8,00	0,90	-7,20	0,00	-7,20		
Anbau	OG	3,80	4,70	17,86	-0,54	17,32	34,64	178,06
	EG	3,80	4,70	17,86	-0,54	17,32		
G/L1	OG	17,90	4,70	84,13	-2,52	81,61	163,22	
	EG	17,90	4,70	84,13	-2,52	81,61		
G/L2	EG	8,60	5,50	47,30	-1,42	45,88	45,88	
G/L3	EG	12,95	5,50	71,23	-2,14	69,09	69,09	278,19
gemäß Grundrisszeichnung vom 04.10.1962							456,24	456,24

6.7 Marktdaten: Büro- und Geschäftshäuser

6.7.1 Bodenpreise von Büro- und Geschäftshäusern

6.7.1.1 Stadtteilübersicht

Stadtteilübersicht



Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter WGF]

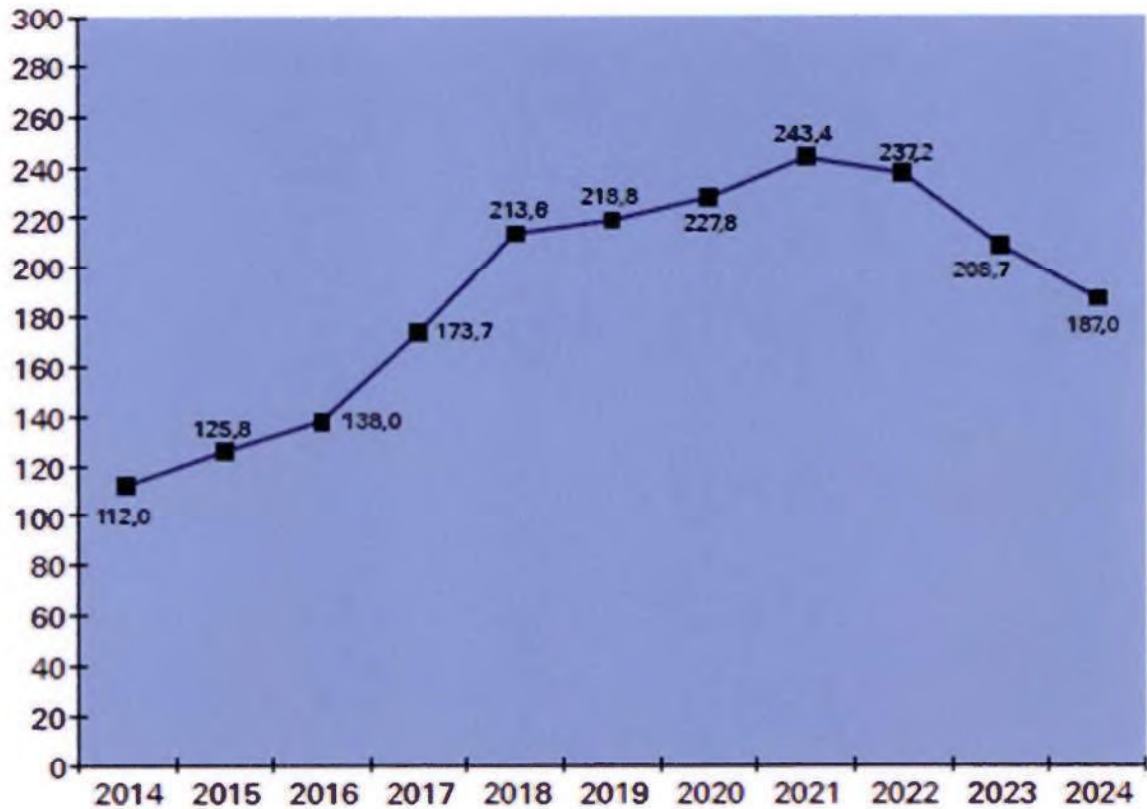
	keine Bodenrichtwerte
	bis 321 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 321 bis 449 (50% - 70%)
	über 449 bis 577 (70% - 90%)
	über 577 bis 705 (90% - 110%)
	über 705 bis 982 (110% - 150%)
	über 982 bis 1282 (150% - 200%)
	über 1282 (über 200%)



(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 68)

6.7.1.2 Bodenpreisindex

Indexreihe für Bauplätze von Bürohäusern (Jahresmittel 2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich
jeweils auf das Jahresmittel.

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 74)

6.7.1.3 Bodenrichtwerte

6.7.1.3.1 Bodenrichtwertzone



Freie und Hansestadt Hamburg

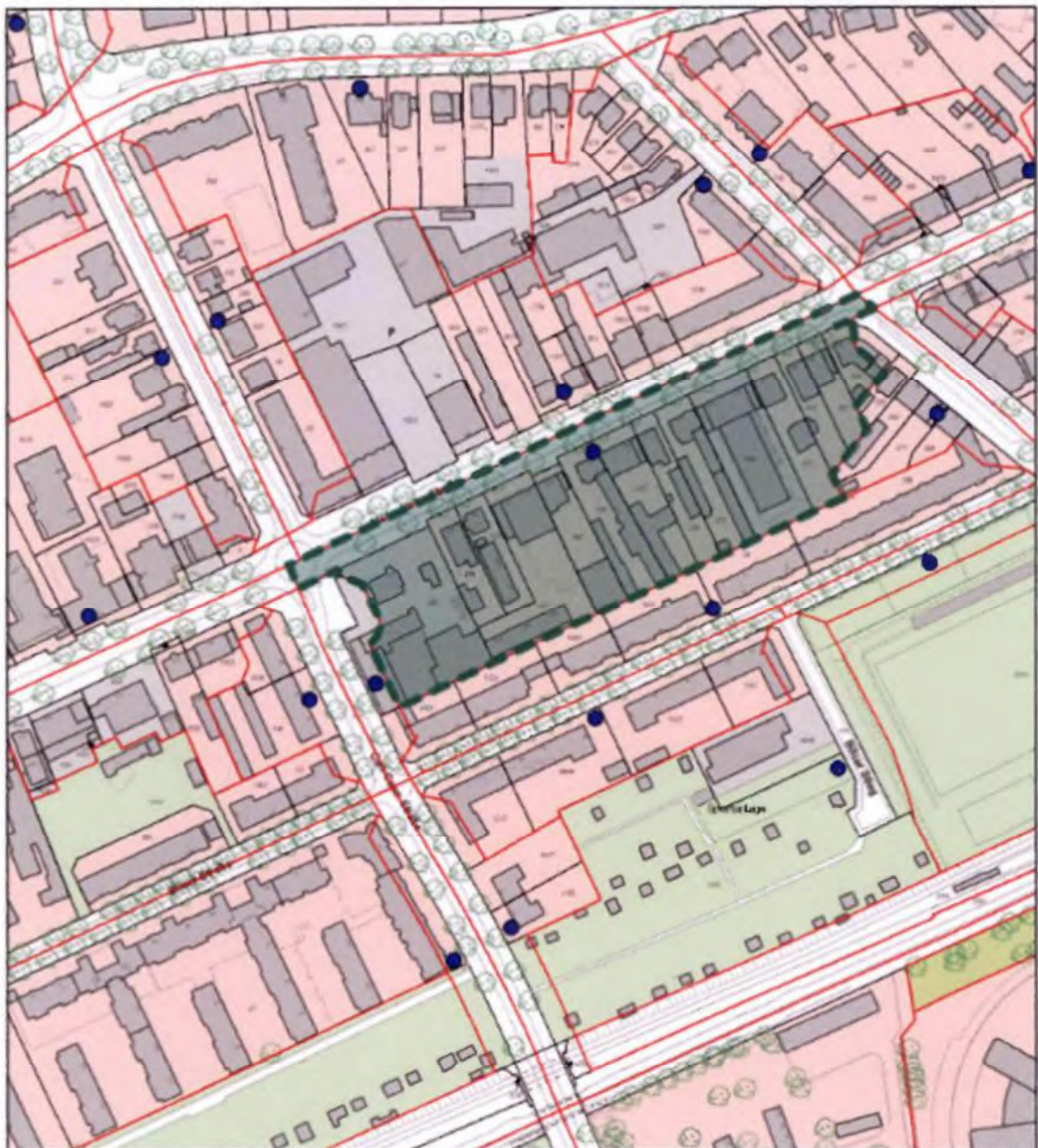
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01526112



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

■ Zonen
■ ausgewählte Zonen
● Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



6.7.1.3.2 BRW22-BH – WGFZ 1,0 (01.01.2022)

(wird benötigt für die Ermittlung

- des Liegenschaftszinssatzes,
- der Referenzmiete für den Gebädefaktor
- marktübliche Miete für Büromieten)



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: 01526112

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	BH Bürohäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.90
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	715,15 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	780 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alsterdorfer Straße 268
PLZ, Gemeinde	22297 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Alsterdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	47008
Baublock	407053

6.7.1.4 BRW25-BH – WGFZ plangemäß (01.01.2025)

(wird benötigt für die Ermittlung des Bodenwerts von Bürohäusern)



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: 01526112

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	BH Bürohäuser		
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.90		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
Bodenrichtwert	495,11 €/m²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.5		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
	754,16 €/m²		

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alsterdorfer Straße 268
PLZ, Gemeinde	22297 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Alsterdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	47008
Baublock	407053

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

6.7.2 Kaufpreise von Büro- und Geschäftshäusern

2.4.4 Preise pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Büro- und Geschäftshäuser

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche 2024

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	3.850	2.659	742	742
	Maximum	13.432	5.401	11.318	13.432
	Mittelwert	5.805	3.789	2.992	3.373
	Anzahl	7	5	50	62
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			742	742
	Maximum	*	*	4.333	4.333
	Mittelwert			2.463	2.507
	Anzahl	0	1	5	6
Bürohäuser	Minimum	3.945		1.363	1.363
	Maximum	4.210	*	8.273	8.273
	Mittelwert	4.089		2.665	3.166
	Anzahl	3	1	10	14
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	4.437			1.530
	Maximum	13.432	*	*	13.432
	Mittelwert	8.172			5.291
	Anzahl	3	1	2	6
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			750	750
	Maximum	*	*	11.318	11.318
	Mittelwert			3.180	3.253
	Anzahl	1	2	31	34
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	0	0	2	2

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 31)



2.4.5 Ertragsfaktoren

Büro- und Geschäftshäuser – Ertragsfaktoren

Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete 2024

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Büro- und Geschäftshäuser insgesamt	Minimum	16,9	11,8	6,8	6,8
	Maximum	57,9	26,3	38,6	57,9
	Mittelwert	24,7	21,2	17,7	18,9
	Anzahl	7	3	40	50
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			12,0	11,8
	Maximum	*	*	24,0	24,0
	Mittelwert			18,1	16,8
	Anzahl	0	1	4	5
Bürohäuser	Minimum			6,8	6,8
	Maximum	*	*	31,4	31,4
	Mittelwert			16,9	17,9
	Anzahl	2	1	8	11
gemischte Büro- und Geschäftshäuser	Minimum	16,9			10,5
	Maximum	57,9	*	*	57,9
	Mittelwert	31,3			23,8
	Anzahl	3	0	2	5
gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	Minimum			9,0	9,0
	Maximum	*	*	38,6	38,6
	Mittelwert			18,4	18,8
	Anzahl	1	1	25	27
Hotels, Gaststätten und andere Beherbergungen	Minimum				
	Maximum	*	*	*	*
	Mittelwert				
	Anzahl	1	0	1	2

Unter „INNENSTADT“ sind hier die Stadtteile Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity (Ortsteile 101–108) zusammengefasst, unter „INNENSTADTRAND“ die Stadtteile St. Pauli, Sternschanze, Rotherbaum, St. Georg, westl. Hammerbrook (City Süd) (Ortsteile 109–117, 207, 311–312).

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 32)

6.8 Marktdaten: Produktion und Logistik

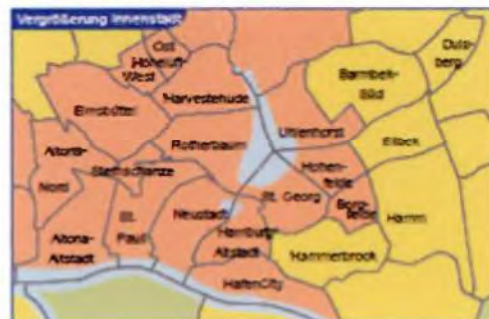
6.8.1 Bodenrichtwerte

Stadtteilübersicht



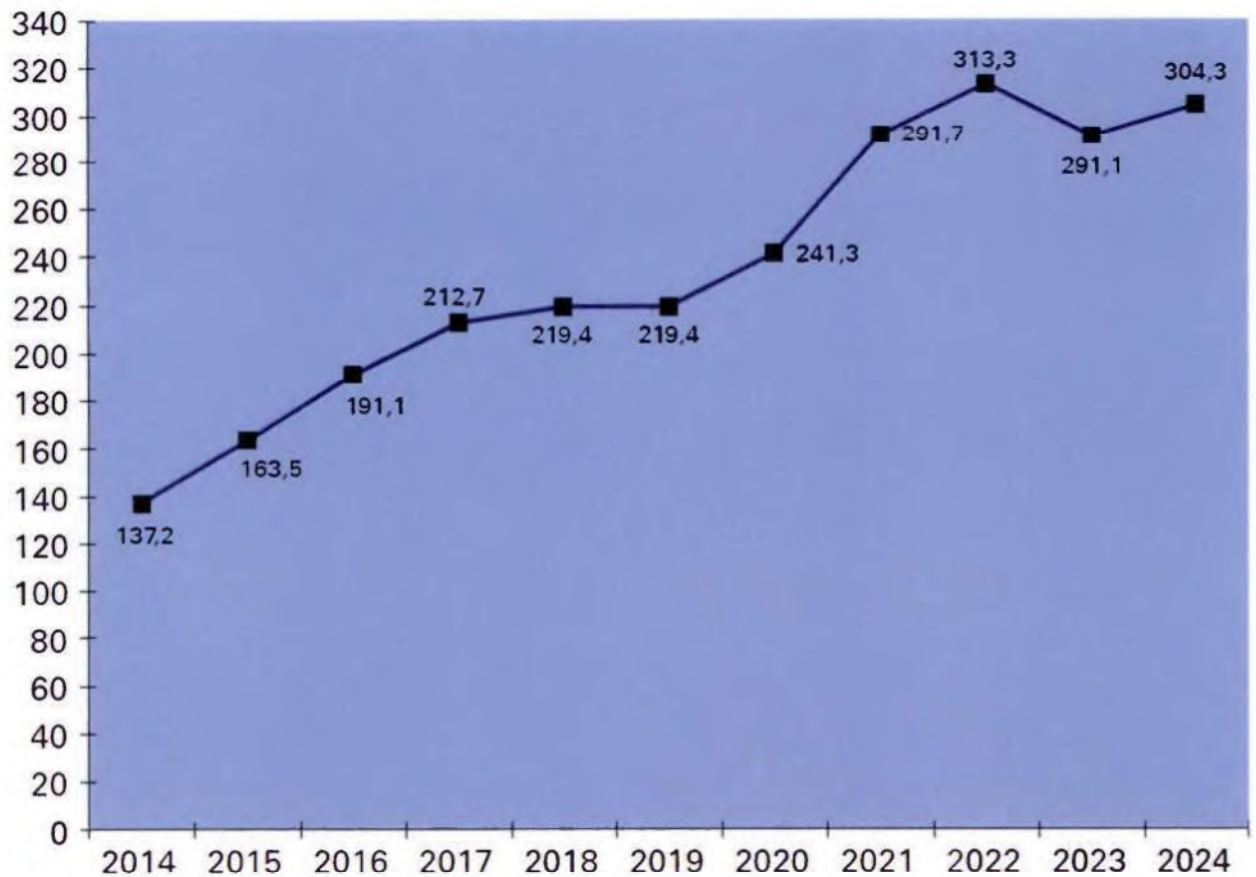
Mittel der Bodennichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Badenrichtwerte
	bis 228 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 228 bis 319 (50% - 70%)
	über 319 bis 410 (70% - 90%)
	über 410 bis 502 (90% - 110%)
	über 502 bis 684 (110% - 150%)
	über 684 bis 912 (150% - 200%)
	über 912 (über 200%)



(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 77)

Indexreihe für unbebaute Produktions- und Logistikgrundstücke (Jahresmittel 2010 = 100)



(Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf das Jahresmittel.)

(Grundstücksmarktbericht 2025 – Seite 80)

6.8.1.1 BRW 22 (01.01.2022)



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: 01626112

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	PL Produktion und Logistik	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	500,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gewählter Stichtag	01.01.2022
	500 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alsterdorfer Straße 268
PLZ, Gemeinde	22297 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Alsterdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	47008
Baublock	407053

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

6.8.1.2 BRW aktuell (01.01.2025)



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: 01626112

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	PL Produktion und Logistik		
Gewählter Stichtag	01.01.2025		
Bodenrichtwert	520,00 €/m ²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gewählter Stichtag	01.01.2025
	520 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alsterdorfer Straße 268
PLZ, Gemeinde	22297 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Alsterdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	47008
Baublock	407053

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



6.8.2 Angebotspreise im Internet

6.8.2.1 Immobilienscout24

Auswertungszeitraum: Oktober 2024 bis März 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 22297 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

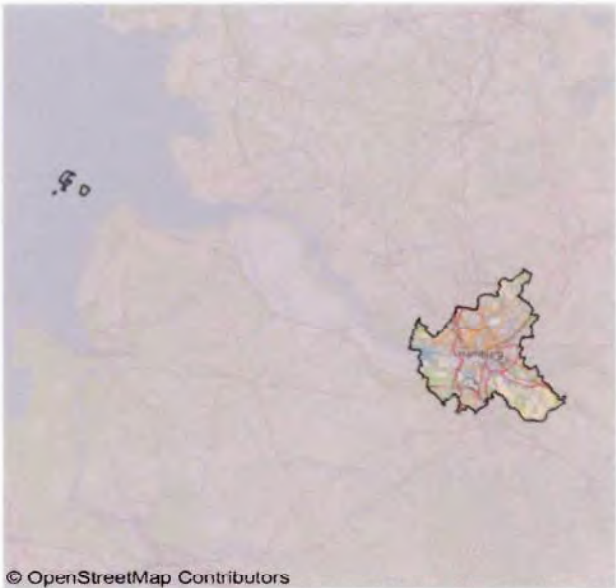
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 22297	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	68	6.356
Anzahl vollständige Angebote*	13	1.656
Anzahl Gesuche**	108	753
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	40	40
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	74	74
Anzahl der Exposé-Ansichten	10.071	1.147.551
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	148	181
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	4	5
Nachfrageindex (Bund= 100)	95	151
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	95	116

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22297 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 22297



© OpenStreetMap Contributors
Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

**Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 22297**

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	2	3.481 €	1.920 € - 5.042 €	49
<=200 m ²	-	-	-	41 (38%)
>200 - 500 m ²	1 (25%)	5.042 €	-	18 (16,7%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	10 (9,3%)
>1.000 m ²	1 (25%)	1.920 €	-	10 (9,3%)
Einzelhandel	1	2.514 €	-	39
<=100 m ²	-	-	-	33 (30,6%)
>100 - 200 m ²	1 (25%)	2.514 €	-	23 (21,3%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	23 (21,3%)
>500 m ²	-	-	-	21 (19,4%)
Hallen/ Produktion	1	1.807 €	-	5
Hotel/ Gastro	-	-	-	13
Sonstige	-	-	-	2

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22297

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	1.920,00 €	2.700,51 €	3.481,01 €	4.261,52 €	5.042,02 €
<=200 m ²	-	-	-	-	-
>200 - 500 m ²	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €	5.042,02 €
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	-	-
>1.000 m ²	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €
Einzelhandel	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €
<=100 m ²	-	-	-	-	-
>100 - 200 m ²	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €	2.514,12 €
>200 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 m ²	-	-	-	-	-
Hallen/ Produktion	1.806,87 €	1.806,87 €	1.806,87 €	1.806,87 €	1.806,87 €
Hotel/ Gastro	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-

Hinweis des Sachverständigen

Die Anzahl der Angebote ist für eine statistische Auswertung zu gering. Diese Angaben sind daher nicht repräsentativ für das Marktgeschehen.


Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	99	5.278 €	1.480 € - 8.817 €	279
<=200 m ²	57 (30,5%)	6.394 €	3.095 € - 9.747 €	245 (32,5%)
>200 - 500 m ²	20 (10,7%)	4.738 €	40 € - 8.811 €	130 (17,3%)
>500 - 1.000 m ²	7 (3,7%)	4.280 €	2.587 € - 9.207 €	107 (14,2%)
>1.000 m ²	15 (8%)	2.224 €	1.362 € - 6.950 €	108 (14,3%)
Einzelhandel	34	4.561 €	833 € - 8.333 €	237
<=100 m ²	15 (8%)	5.105 €	833 € - 8.267 €	187 (24,8%)
>100 - 200 m ²	10 (5,3%)	4.008 €	559 € - 7.069 €	158 (21%)
>200 - 500 m ²	6 (3,2%)	4.400 €	1.806 € - 8.405 €	148 (19,6%)
>500 m ²	3 (1,6%)	4.005 €	1.746 € - 8.333 €	142 (18,9%)
Hallen/ Produktion	16	2.078 €	814 € - 4.444 €	78
Hotel/ Gastro	25	4.271 €	1.571 € - 8.947 €	137
Sonstige	13	2.128 €	18 € - 7.136 €	22

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	1.480,22 €	3.302,11 €	5.443,04 €	7.168,25 €	8.817,14 €
<=200 m ²	3.095,24 €	5.081,63 €	7.100,63 €	7.422,68 €	9.746,84 €
>200 - 500 m ²	40,02 €	3.039,84 €	4.920,32 €	6.062,50 €	8.811,48 €
>500 - 1.000 m ²	2.587,41 €	3.112,09 €	3.393,78 €	4.272,39 €	9.206,80 €
>1.000 m ²	1.362,07 €	1.628,99 €	1.920,00 €	2.143,28 €	6.949,63 €
Einzelhandel	833,33 €	2.782,52 €	4.832,95 €	5.783,54 €	8.333,33 €
<=100 m ²	833,33 €	3.722,77 €	5.670,45 €	6.185,18 €	8.266,67 €
>100 - 200 m ²	558,82 €	2.637,67 €	4.480,97 €	4.970,99 €	7.068,97 €
>200 - 500 m ²	1.805,68 €	3.272,53 €	3.971,81 €	4.895,86 €	8.405,17 €
>500 m ²	1.745,83 €	1.841,13 €	1.936,44 €	5.134,89 €	8.333,33 €
Hallen/ Produktion	813,95 €	1.600,32 €	1.918,14 €	2.284,15 €	4.444,44 €
Hotel/ Gastro	1.570,68 €	2.453,90 €	3.561,64 €	5.545,57 €	8.947,37 €
Sonstige	18,00 €	585,29 €	1.317,23 €	1.778,57 €	7.135,71 €