

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 / Wohnung im Hochparterre + Souterrain
St. Benedictstraße 37 in 20149 Hamburg-Harvestehude
unterstellt mietfrei und unbelastet sowie zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2023

2.350.000,- EURO

71 K 51/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20354 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 48 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen in der „St. Benedictstraße 37 in 20149 Hamburg-Harvestehude“. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Hochparterre/ Souterrain einer unterkellerten Stadtvilla des Ursprungsbaujahres um 1894 mit 3 Vollgeschossen und Pultdach. Die Gesamtanlage umfasst 4 Nutzungseinheiten.

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hamburg-Harvestehude, Blatt 6070 und besteht aus dem 385/1.000 Miteigentumsanteil an dem 539qm großen Flurstück 1304 in der Gemarkung Harvestehude, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 3. Es wurde das Sondernutzungsrecht an Dachterrassen- und Gartenflächen zugeordnet. In Abteilung II existieren der Zwangsversteigerungsvermerk und ein Nießbrauchrecht.

Die Innenbesichtigung der Wohnung wurde ermöglicht; sie verfügt i.W. über eine gehobene Ausstattung und befindet sich in einem guten/teilmodernisierten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 175qm; sie ist verteilt auf 3,0 Zimmer, 2 Sanitärräume, Wohnküche, Diele und 2 Dachterrassen im Hochparterre (rd. 127qm/72,6%) sowie 2 Gästezimmer, Duschbad und Flur im Souterrain (rd. 48qm/27,4%). Sonstige Nutzflächen existieren in einem Kellerraum (rd. 10qm). Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme.

Es wurde ein Mietverhältnis über die Wohnung mitgeteilt; das anteilige Hausgeld beträgt rd. 812,- €/Monat. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken durchschnittlich gepflegt und liegt im Bereich einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 2.350.000,- € * (unterstellt mietfrei und unbelastet)
2.275.000,- € (inkl. Vermietungsabschlag, unbelastet)

Kennzahlen*: 13.429,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
46,7 % Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
1.096.821,- € Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
50 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
03.04.2023 Datum des Wertermittlungsstichtags



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	15
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3 Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten	21
3.4 Flächen- und Verwertungsanalyse	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	26
4.2 Ertragswertermittlung	29
4.3 Vergleichswertermittlung	37
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	40
5.2 Plausibilitätsprüfung	41
5.3 Berücksichtigung von Grundbucheintragungen (Abt. II)	43
5.4 Wertfeststellung	45
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	47
7. Verzeichnis der Anlagen	48



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg, Caffamacherreihe 20 in 20354 Hamburg vom 23.12.2022 wurde der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft den Verkehrswert nachfolgenden Wohnungseigentums zu ermitteln:

Grundbuch	Bestandsverzeichnis von Hamburg-Harvestehude / Blatt 6070
Nr. 1	385/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Harvestehude
• Flurstück	1304; Gebäude- und Freifläche, Wohnen, St. Benedictstraße 37
• Größe	539qm
• verbunden	mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; der hier eingetragene Anteil ist durch zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte eingeschränkt

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die nach Abstimmung letztlich für den 03.04.2023 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin waren die Antragstellerin zu Abt. I/Nr. 4.2 nebst Bevollmächtigtem (zeitweilig), der Antragsgegner zu Abt. I/Nr. 4.1 nebst Bevollmächtigtem (beide zeitweilig), ein Mieter und der Unterzeichner. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts und der Allgemeinbereiche (Grundstück, Treppenhaus, Keller) wurde ermöglicht.

Erforderliche Arbeitsunterlagen wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zu Baulasten/Baurecht) berücksichtigt.

Vom Bevollmächtigtem zu Abt. I/Nr. 4.2 lagen ein Mietvertrag und ein älteres Kurzexposé vor; von der Antragstellerin bzw. dem Antragsgegner Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen. Die Hausverwaltung hat Abrechnungs-/Verwaltungsunterlagen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – grundsätzlich die formelle/materielle Legalität und die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen oder Analysen zu Bodenverhältnissen, verdeckten Bauteilen, Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz, Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Pilzen/tierischen Schädlingen und zu etwaigen Schadensursachen erfolgen nicht. Sofern nicht anders vermerkt, werden ökologisch ungestörte, tragfähige und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse sowie ein schadens-/mangelfreier Bauzustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen, Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

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



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich HH-Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Harvestehude, ca. 3,5km Luftlinie nördlich des Hamburger Stadtzentrums und ca. 0,4km östlich der Stadtteilmitte (Klosterstern).



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Das Siedlungsgefüge dieses am nordwestlichen Rand der Außenalster gelegenen Stadtteils wird geprägt u.a. von repräsentativen, historischen Stadtvillen/Mehrfamilienhäusern der Gründer-/Jugendstilzeit, der denkmalgeschützten Großwohnsiedlung „Grindelberg“ und der Nähe zur Außenalster. Größere Gewerbe-/Industriegebiete existieren hier nicht. In Harvestehude leben ca. 17.709 Einwohner (8.636 EW/km²); statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Stadtteilprofil [L9].

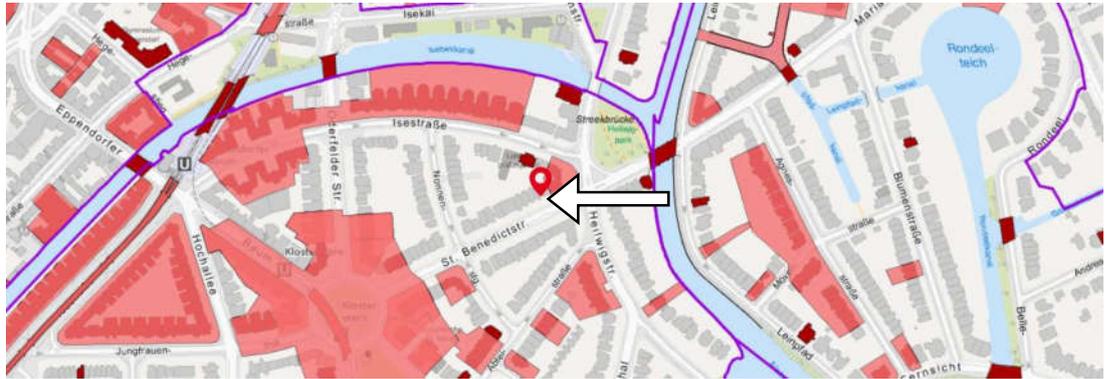
Infrastruktur Vom Bewertungsobjekt aus bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten z.B. im EKZ „Winterhude“ (ca. 1,7km entfernt) und im Stadtteilzentrum/am „Eppendorfer Baum“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld. Das Versorgungsangebot ist vielfältig. Zur Naherholung bieten sich der Winterhuder Stadtpark oder die Außenalster an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,6km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 7,4km (A7: Stellingen), zur Bahnhaltestelle ca. 0,4km (U1: Klosterstern) und zum Linienbus ca. 0,1km (19: Streekbrücke). Eine Straßenanbindung an den weiteren Stadtraum besteht über die Breitenfelderstraße/Ring 2 (ca. 1,2km); der ÖPNV-Anschluss ist gut.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Harvestehude. Es handelt sich um ein großräumliches Wohn-/Siedlungsgebiet zwischen dem Isebekkanal, dem Klosterstern und dem Flusslauf der Alster.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemble-Kartierung © FHH, LGV

Die „St. Benedictstraße“ zweigt im Südwesten vom Kreisverkehrsplatz „Klosterstern“ ab und ist im betreffenden Abschnitt als nicht verkehrsberuhigte Stadtstraße ausgebaut. Die öffentliche Parkplatzsituation ist im Hinblick auf die Baudichte etwas angespannt.

Nachbarumfeld Typologisch bestimmen das Straßenbild 3-geschossige Stadtvillen bzw. Mehrfamilienhäuser historischer Baujahre in geschlossener Bauweise auf tw. kleineren Grundstücken; struktureller Leerstand/lageuntypische Gewerbenutzungen waren nicht erkennbar. Einige Nachbargebäude dienen tw. Büro Zwecken; im erweiterten Umfeld befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen; nach Westen diverse Geschäftsnutzungen.

Lageeinordnung Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts ist hier maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Diesbezüglich wirken sich attraktive/tw. repräsentative Wohnbauten, die Nähe zur Alster und der Quartierscharakter mit üblich verdichtetem/i.W. homogenen Bau-/Nutzungsgefüge sowie hohem Sozialprestige positiv aus. Nachteiliger ist die tw. unruhige Verkehrslage und der geringere Grünbezug.

Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind verkehrsberuhigte Bereiche am „Alsterkamp“, „Harvestehuder Weg“ oder „Pöseldorfer Weg“. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 724,59; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „bevorzugte Lage“ im mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine stark überdurchschnittlich gefragte Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 1304/Gemarkung Harvestehude; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch bzw. Angaben/Messung auf geoportal-hamburg.de ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Das Flurstück 1304 verfügt über eine Größe von 539qm und wird im Kataster unter der Adresse „St. Benedictstraße 37“ geführt. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem, im Norden etwas abgewinkeltem Zuschnitt und ebener Topographie.

Grenzverhältnisse Die Straßenfront des Flurstücks 1304 zur „St. Benedictstraße“ beträgt rd. 10,0m; die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung misst rd. 53,0m. Hinweise auf wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Mehrfamilienhaus (Stadtvilla). Das Wohngebäude befindet sich ca. 15,0m ab Fahrbahn „St. Benedictstraße“ im zentralen/straßenzugewandten Grundstücksteil; es ist 2-seitig angebaut/grenzstehend. Der Hauptgarten ist i.W. nach Nordwesten ausgerichtet; hier grenzen Nachbargärten und der Hof eines Bürogebäudes (Lehrerprüfungsamt) mit PKW-Stellflächen an. Insgesamt liegen im Norden durch Baumbestand etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 01.03.2023 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „St. Benedictstraße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz der für Bauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 1304 liegt an einer nicht verkehrsberuhigten, stärker befahrenen Straße und ca. 100m westlich der recht stark frequentierten „Kreuzung Heilwigstraße/Streekbrücke“. Laut geoportal-hamburg.de sind folgende Verhältnisse dargestellt:



Lärmkarte Hamburg 2022 © FHH, LGV

Für den südlichen Bereich des Flurstücks wird gemäß „Lärmkarte Straßenverkehr 2022“ ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „L_{DEN}“ von 60-65 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „L_{night}“ von 50-55 dB(A) kartiert. Dies deutet auf ein etwas erhöhtes „Lästigkeitspotential“. Sonstige, wertrelevante Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte

Laut geoportal-hamburg.de ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 3,0-5,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 4,5m uG ein sandiger/nicht bindiger Boden zu erwarten. Informationen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen mir nicht vor.

Altlasten Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster liegen für das Flurstück 1304 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor.

Kampfmittel Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist für das Flurstück kein Bombenblindgängerverdacht verzeichnet. Es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen stattgefunden haben. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zur Bodengüte erfolgt hier nicht (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug von Harvestehude, Blatt 6070 vom 25.11.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden (Abt. III) sind gesondert zu würdigen.

- Lfd.-Nr. 4/BV 1 Nießbrauch; nur lastend auf Abt. I/Nr. 4.1:
- Lfd.-Nr. 5/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung Hinsichtlich der Eintragung Nr. 5/BV1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Die Würdigung des Rechts zu Nr. 4/BV1 erfolgt in Abschnitt 5.3.

Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Bewertungsobjekt umfasst das ausschließliche Sondereigentum an bestimmten Räumen i.V.m. Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum. Hierzu gehören das Grundstück, für den Bestand wesentliche Konstruktionen/Anlagen/Installationen und das Verwaltungsvermögen.

Aufteilung Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird hier auf die Teilungserklärung (TE) verwiesen. Diese wurde am 06.11.1985 nebst Änderung vom 26.03.2004 notariell beurkundet und am 28.02.2023 in der Grundakte eingesehen. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde am 09.12.2004 (letztmalig) bescheinigt. Danach existieren 4 Wohnungen einschließlich der Abstellräume im Kellergeschoss verteilt auf 2 Hauseingänge (Hochparterre und Souterrain). Es wurde eine WEG-Verwaltung bestellt (Name wird dem Gericht mitgeteilt).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an der Wohnung im „Hochparterre und Souterrain (hinten)“; laut TE/Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Der Einheit stehen Sondernutzungsrechte an zwei Terrassen und an dem Hintergarten zu. Wesentliche räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich wurden nicht bekannt (> Anlage). Laut TE/Gemeinschaftsordnung bestehen m.A.n. keine unüblichen Gebrauchsregeln in Bezug auf Nutzung, Kostentragung, Instandhaltung, Stimmrecht oder Veräußerung. Die Instandhaltung/-setzung von Sondereigentum/Sondernutzungsrechtsflächen obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern/Berechtigten. Dies soll auch für Fenster/Außentüren gelten.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass das SE-Nr. 4 (Souterrain) im Jahr 2012 umgebaut und geringfügig vergrößert wurde; diese Änderungen sind nicht in den Aufteilungsplänen dargestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 1304 liegt im Bereich eines älteren Baustufenplans, der i.V.m. der geltenden Bau- polizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwick- lung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:



Planzeichnung © FHH, LGV

Bebauungsplan	Bezeichnung	„Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum“
	Ausweisung:	„W – II – g – besonders geschützt“
	Feststellung:	6.9.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 1304 gilt eine Festsetzung als Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Es sind keine Bau- grenzen/-linien bestimmt. Laut Nr. IV der Erklärung zum BS-Plan existieren Ausführungsvor- schriften betreffend das Verbot bestimmter Gewerbenutzungen und der Vergrößerung des Bau- volumens von 1939. Des Weiteren sind Vor-/Hintergärten zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan i.S.v. §30 (3) BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (> §34 BauGB).

Im Bewertungsfall entspricht die Grundstücksnutzung der Planausweisung; nach §10 BPVO können in „Wohngebieten“ auch bestimmte Läden, Schank-/Speisewirtschaften, Handwerksbe- triebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Dies wurde durch o.g. Erklärung zum BS-Plan teilweise ausgeschlossen. In Bezug auf die bebaute Grundfläche, die in §11 BPVO definierten Orientierungswerte und die Städtebauliche Erhaltungs- verordnung (s.u.) ergibt sich keine höhere Nutzungsintensität (> Abschnitt 3.3/4.1).

Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 1304 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.



Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Laut geoportal-hamburg.de befindet sich das Flurstück 1304 im Bereich einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB („Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude“ vom 28.04.1988).



Ziel der Verordnung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie stadtbildprägende Baustrukturen und Gestaltungselemente zu erhalten. Ihre Schutzwirkung ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen bedürfen – unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – einer Genehmigung. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Bauplanungsrecht; die Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 (3) BauGB und werden durch Fachbehörden in einem 2-stufigen Verfahren einzelfallbezogen abgewogen/ortsgebunden geprüft.

Im Bewertungsfall wurden in der Vergangenheit geplante Balkon-/Wintergartenbauten wegen der gestalterischen Grundzüge im Erhaltungsbiet abgelehnt. Der Verordnung entgegenstehende Vorhaben sind nicht bekannt; die Lage im Erhaltungsbereich wird anhand objektspezifischer Modellansätze (> Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) gewürdigt.

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück 1304 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), auf eine Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 BauGB), städtebauliche Bau-/Modernisierungsgebote etc. (§ 175ff BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung nach § 81 HBauO bekannt.

Denkmalschutz Das Objekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 27.02.2023 als Einzel-/Baudenkmal oder als Bestandteil eines Ensembles (> § 4 (2), (3) DSchG) eingetragen.

Schutzzone Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 07.03.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **10.1894** (06637/94) Ursprungsbaujahr: Errichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses
- **07.1932** (06637/32) Umbau/Unterteilung EFH in 3 Wohnungen

- **07.1984** (00530/84) Errichtung Balkon im 2. OG
- **09.1997** (00577/97) Zusammenlegung der WHG im 1. + 2. OG
- **09.1998** (00496/98) Fassadensanierung/Errichtung EG-Terrasse + KG-Raum (SE 3)

- **03.2000** (00046/00) Umnutzung/Umbau Sauna + Hobbyraum zu Gästezimmern (SE 3)
- **05.2012** (00857/12) Sanierung/Umbau im KG-Straßenseite (SE 4)

Anmerkung Grundsätzlich ist auf den aktuellen Genehmigungsstand abzustellen; die Übereinstimmung des Gebäudebestands mit Bauvorlagen oder mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, Gefahrenabwehr und gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht zu prüfen (> Seite 5). Bei Abweichungen/Umnutzungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; bis dahin bestehen rechtliche Vorbehalte sowie Risiken über Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75f HBauO).

Im Bewertungsfall wurden vom Fachamt Bauprüfung keine Auflagen gegen Eigentümer des Grundstücks mitgeteilt; eine Beschränkung für das Gebäude besteht dahin, dass die Gästezimmer im Souterrain (SE 3) nur zum gelegentlichen Aufenthalt von Gästen genutzt werden dürfen.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1304 ist laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 17.03.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag – soweit ersichtlich – zu Wohnzwecken genutzt und auskunftsgemäß vermietet. Es liegt ein Mietvertrag und ein „2. Nachtrag zum Mietvertrag“ vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt. Nachstehende Angaben stammen aus o.g. Unterlagen; hinsichtlich der Wohn-/Nutzflächen wird auf die Ausführungen im Gutachten (> Abschnitt 3.3) verwiesen.

Über die Wohnung besteht seit dem 15.08.2011 ein auf 5 Jahre befristeter „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“; die Wohnfläche wurde mit „ca. 192qm“ beziffert. Laut 2. Nachtrag aus dem Jahr 2019 besteht eine erneute Befristung um 5 Jahre bis zum 31.07.2024. Zur Wertsicherung ist eine Staffelerhöhung ab dem 01.08.2020 vereinbart; ab dem 01.08.2023 erhöht sich die Nettokaltmiete auf 4.080,- €. Auskunftsgemäß ist das Mietverhältnis zum Stichtag ungekündigt; laut Ursprungsvertrag war eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten zu zahlen.

Auftragsgemäß wird das Gutachten unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt; der bestehende Mietvertrag wird gesondert gewürdigt (> Abschnitt 5.3).

Art/Lage	Wertsicherung	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
SE-Nr. 3	Staffel, ab 08.20	15.08.11	01.08.22	192,00	20,83	500,0	2,60	4.000,0
Sonstiges				192,00	20,83	500,0	2,60	4.000,0
Sonstige NNF				0,00	0,00	0	0	0,00
PKW-Stellplatz inkl				0 Stk.	0,00	0	0	0,00
Summe, rd.				192,0	20,83	500,0	2,60	4.000,0
Mietertrag, nettokalt, €/Jahr								48.000,0



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert eine unterkellerte, grenzstehende Stadtvilla des Ursprungsbaujahres 1894 mit 4 Wohneinheiten, 3 Vollgeschossen, wohnlich genutztem Souterrain und Pultdach. Straßen- und gartenseitig wurden Balkone/Terrassen errichtet.



Luftbild © FHH, LGV



Die Haupteinschließung erfolgt über 1 Hauseingang mit Treppenanlage, 1 Nebeneingang zum Souterrain und 1 Treppenhaus. Das Bewertungsobjekt liegt im Hochparterre und im Souterrain des hinteren/nordwestlichen Gebäudeabschnitts (> Anlage 2).

Der Zutritt zum Bewertungsgrundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlage ebenso. Dachstuhl/-eindeckungen, Teile der Gartenfassade, des Kellergeschosses bzw. durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz/Bereiche waren nicht zugänglich/einsehbar.

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade und ist straßenseitig u.a. durch Balkone, Gurtgesimse, Lisenen, Zierstück, Kapitele/Konsolsteine und Fenstergiebel/-gewände gegliedert. Die Gartenfassade ist schlichter und verfügt über einen Vorbau nebst aufgeständertem Balkon und ein Gurtgesims. Fassadenansicht in Putz mit hellem Anstrich.



Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (EG/OG: ca. 38-45cm; Trennwand: ca. 36cm; Anbau vorn: ca. 30cm) auf mutmaßlich Streifenfundamenten in Stampf- bzw. Stahlbeton. Innenwände in Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecke als Holzbalken- bzw. Massivkonstruktion (Stahlsteindecke über KG).

Dach/-eindeckung Flach-/Pultdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung mutmaßlich aus Bitumenabklebung, Zinkrinnen/-fallrohre und Treppenhaus-Oberlicht. Dachstuhl/-hohlraum ohne Ausbau; Angaben zur Dämmung bzw. zu Stärke/Material liegen nicht vor.

Eingang/Treppen Haupteingangstür als 2-flügelige, historische Holzrahmenkonstruktion mit Einfachglas-/Kassettenfüllung und Zierprofilen/-stäben. Haupttreppe als geschlossene, geschwungene Holzkonstruktion (lackierte Holzstufen mit Textilbelag; Metall-/Zierstabgeländer; Handlauf in Holz). KG-Treppe als Holzkonstruktion wie vor.

Sonstige Bauteile Straßenseitig: EG-Anbau mit Dachterrasse und Balkone als Kragkonstruktion mit Metallstab-/Ziergeländer; gartenseitig: 1-/2-geschossige Anbauten mit Dachterrassen und aufgeständerter Balkonkonstruktion mit Metallstabgeländer/Mauerbrüstung.

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur mit schwarzen Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden und kassettierter Holzverkleidung (Lambris)/Rauhfaser/Anstrich als Wandbelag und Stuck-/Ornamentgesims an der Decke. Im Treppenhaus existieren o.g. Fliesen/Textilläufer als Bodenbelag, Lambris/Putz/Anstrich als Wandbelag, eine Lichtdecke mit Strukturglasfüllung sowie Stuckgesime.

Innentüren/SE-Nr. 3 Wohnungseingang als schwere, 2-flügelige Holzrahmentür mit Kassettenfüllung und Zierprofilen/-applikation, Oberschloss und glatter Zarge sowie im Souterrain als schwere, glatte Spantür zum Kellerflur. Zimmertüren als schwerere, tw. historische Holzrahmenkonstruktionen (kassettierte/lackierte Türblätter, tw. mit Glasfüllung in profilierten Zargen).

Fenster/SE-Nr. 3 Wohnräume mit Holz- bzw. Kreuzstockfenstern (mehrflügelig; Isolierverglasung Bj. 1990, im Souterrain 2011; zu den Dach-/Terrassen als Fenstertüren). In der Küche existiert ein raumbreites, mehrflügeliges Fensterelement mit Isolierverglasung.

Oberflächen/SE-Nr. 3 Wohnräume mit Eichenparkett/Fischgrätverband bzw. mit Weichholz-/Pitchpinedielen (Souterrain) als Fußboden und Sockelleiste bzw. Putz/Anstrich als Wandbelag/Deckenbekleidung. Es existieren im Hochparterre aufwendigere, historische Stuck-/Ornamentgesimse; tw. mit Konsolen, Eierstabprofilen und floralen/figürlichen Ziermotiven.

Sanitär/SE-Nr. 3 Nasszellen mit Eichenparkett bzw. Keramikfliesen (Souterrain) als Fußboden und großformatigen, tw. raumhohen Marmorplatten bzw. Keramikfliesen (Souterrain) als Wandschild (sonst Putz/Anstrich) sowie mittlerer, im Vollbad gehobener Ausstattung (Wanne ohne Spritzschutz, Duschen mit Glastüren/gefliesem Boden, Hänge-WC's/Unterputzkästen, Handwaschbecken bzw. im Vollbad Doppelwaschtisch in Marmor, gute Armaturen).



Küche/SE-Nr. 3 Ausbau mit Eichenparkett/Fischgrätverband als Fußboden bzw. Putz/Anstrich als Wandbekleidung und gehobener Ausstattung (Arbeitsflächen in Naturstein als Zeile bzw. freistehender Block, Unter-/Standschränke mit Holzfronten/Padouk o.ä., Unterbaumetall-/Doppelspüle, Wrasenabzug in Edelstahl, Induktions-/2 Gasflammen-Herd, gute Elektrogeräte; auskunftsgemäß Fa. Bulthaupt, Baujahr 2005 und Vermietereigentum).

Sonstiges/SE-Nr. 3 Es existieren eine Innentreppe zum Souterrain (im Austritt gewendelte, geschlossene Holzkonstruktion/Stufen in Buche mit Textilbelag), Heizkörperverkleidungen, 2 elektrische Markisen und Dachterrassen mit Holzdielenbelag/Metallstabgeländer. Eigentumsverhältnisse etwaiger Zubehörteile/Küchengeräte wurden nicht geprüft.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung zentral über Fernwärmeheizung (Standort im KG) bzw. im SE-Nr. 3 über Rippen-/Konvektor- und Röhrenheizkörper, Heiz-/Steigleitungen tw. als Aufputzinstallation und Kamin (Wohnzimmer, ohne Wärmetauscher). Warmwasserbereitung über Heizung mit 300L-Speicher und Verbrauchserfassung; Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptverteilung mit Zähler-/Schaltschränken/Automatensicherungen; Unterverteilung/Installation im SE-Nr. 3 mit Automatensicherungen, Unterputzleitungen und guter Ausstattung (Klingelanlage mit Gegensprechfunktion, neuerem Schalterprogramm, Alarmanlage mit Bewegungssensoren). Aktivlüftung in Nasszellen/Keller; Küche mit Wrasenabzug.

Allgemeinbereiche Kellerausbau soweit einsehbar mit Keramikfliesen/Estrich als Fußboden, Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung, Span-/Metalltüren und Waschküche, aber ohne Fenster oder Außeneingang.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Mauerpfeiler, Pforte/Zaun mit Metall-/Zierstäben, gartenseitig Maschendraht) und mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen und Granitsteinpflaster/Kies angelegte/befestigte Freiflächen/Wege.

Als bauliche Anlagen sind vorhanden: Eingangs-/Podesttreppe mit Metallstabgeländer/Mauer, Vordach in Glas-/Metallkonstruktion, Betontreppe mit Metallhandlauf zum Souterrain, Garten-/Metalltreppe mit Holzstufen, Lichtschächte/Böschungen (Souterrain), Briefkästen, Außenbeleuchtung und Mülltonnenbox in Waschbeton mit Holzabdeckung.

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Diese ist mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen, tw. Betonplatten und üblichem Zubehör gestaltet.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1894 Ursprungsbaujahr Stadtvilla / 1932 Umbau zum 3-Familienhaus
- 1984ff Errichtung von Balkon-/Terrassenkonstruktionen/Anbauten im KG
- 2012 Umbau/Sanierung von Teilbereichen (Souterrain/Fassade)

Bauschäden/-mängel, wirtschaftliche Überalterung, technische Defizite

Im Bewertungsfall stammen diverse Teile der Gebäudehülle aus dem Ursprungsbaujahr 1894; Dacheindeckungen, Fenster, Innenausbauten und Installationen sind – soweit einsehbar – auch in neuere Zeiten zu datieren. Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV):

- An Dachstuhl/-eindeckungen, Entwässerung/Rinnen/Fallrohre und Schornstein wurden keine Schäden bekannt; einige Fallrohre wurden mutmaßlich um 2012 erneuert. Das Einbaudatum der Dacheindeckung ist mir unbekannt.
- Die Fassaden weisen Algenbewuchs (Rückseite) und einen Riss (> Fenstersturz Hochparterre) auf. Am straßenseitigen Anbau existieren Putzschäden/Ausblühungen (Ursache ungeprüft; laut Verwalterprotokoll seien „diese durch Feuchtigkeitseintritt zu erklären, der darauf schließt, dass die Terrasse auf dem Souterrainanbau nicht fachgerecht abgedichtet wurde“).
- Die Haupteingangstür stammt aus der Zeit um 1894 und weist einige Lackschäden auf; sie ist sicherheitstechnisch älter, aber dekorativ lagegerecht. Eingangs-/Treppenhausbereiche wirken gepflegt und wurden an Oberflächen mutmaßlich seit 1990 erneuert; das Einbaudatum des Treppenhausoberlichts ist mir unbekannt. Unübliche Schäden waren nicht erkennbar.
- Die Fenster im SE-Nr. 3/HP stammen aus dem Baujahr 1990 und sind wärmetechnisch bedingt zeitgemäß; an Außenrahmen existieren Anstrichschäden/Farbabplatzungen (> Nordseite).
- Einige Innentüren stammen noch aus historischen Zeiten; die Raumbooberflächen in den Wohnräumen wirken zeitgemäß renoviert/instandgehalten. Im Souterrain waren Schimmel/Kondensat am Fenstersilikon sowie Putzschäden im Sockelbereich erkennbar. Diesbezüglich wurden Belüftungsgitter in Sockelleisten eingesetzt und auskunftsgemäß eine „Flüssigkeit in die Wände gespritzt“, der Zustand sei konstant (Maßnahmendatum unbekannt).



- Der Sanitärausbau stammt aus jüngerer Zeit und wirkt gut gepflegt. Die Raumboflächen sind dekorativ noch zeitgemäß. Im Souterrain waren Risse/Verfärbungen an Fliesenfugen erkennbar; unübliche Gebrauchs-/Feuchtigkeitsschäden wurden nicht bekannt.
- Der Küchenausbau stammt auskunftsgemäß aus dem Jahr 2005 und weist übliche Gebrauchsspuren auf. Zubehör und Raumboflächen sind technisch/dekorativ noch zeitgemäß.
- Die technische Ausstattung im SE-Nr. 3 wie Elektroverteilung, Schalter, Gegensprechanlage und tw. Heizkörper stammen mutmaßlich aus neueren Zeiten; einige Rippenheizkörper sind älter. Auskunftsgemäß ist die Alarmanlage defekt; sonstige Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Allgemeinbereiche Der Kellergeschossausbau stammt aus jüngerer Zeit; im Fernwärmeanschlussraum war ein etwas „modriger“ Geruch wahrzunehmen. Gebäude-/Installationen wurden i.W. modernisiert (soweit bekannt); baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden oder Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Witterungsspuren sowie Schäden an Einfriedungen/Außentreppen.

Energieausweis Angaben zum energetischen Zustand liegen nicht vor. An der Gebäudehülle bzw. Gartenfassade sind ggfs. energetische Verbesserungen zu prüfen/sinnvoll; Hinweise zum Vorhandensein einer (zeitgemäßen) Wärmedämmung im Dach liegen nicht vor.

WEG/Beschlüsse Laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2021 wurden die Reinigung der Eingangstreppe/Bodenbeläge im Eingangsbereich (ca. 6.670,- €), Lackierarbeiten an Einfriedung/Haupteingangstür (2.200,- €), eine Überarbeitung der Eingangstreppe/Mauer (5.800,- €), die Sanierung des Souterrainvorbaus (6.250,- €) und die Erhebung einer Sonderumlage (30.000,- €) beschlossen. Derzeit werden noch Angebote eingeholt.

Sonstiges Schadstoffe, Hausschwamm, Schädlings-/Pilzbefall, Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar; jedoch o.g. Risse und Feuchtigkeitsschäden. Diesbezüglich sind keine weiteren Untersuchungen erfolgt bzw. gesondert zu veranlassen (> Seite 5).

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum machen einen durchschnittlichen bis guten und teilmodernisierten Eindruck (soweit einsehbar). Es wird unterstellt, dass die Erhaltungsrücklage der WEG für Investitionen ausreichend ist.

Das Bewertungsobjekt/SE-Nr. 3 befindet sich im Hinblick auf die Lage, das Baujahr und übliche technische Erneuerungszyklen in einem guten Zustand. Es verfügt i.W. über eine gehobene Ausstattung; der Modernisierungsgrad ist durchschnittlich.



Für o.g. Schäden/Instandhaltungsdefizite ist eine Wertminderung zu berücksichtigen; zusätzlich ein Zuschlag für die Bauart, Erhaltungsverordnung und Kellerfeuchtigkeit. Bauteile wie Fenster und Heizkörper sind überaltert bzw. Vergleichsobjekte weisen diesbezüglich i.d.R. einen neueren Zustand auf; im aktuellen Marktumfeld ist über den Ansatz der Alterswertminderung hinaus ein Wertabzug zu kalkulieren.

Für mittelfristige Maßnahmen (> energetische Verbesserungen, Haustür) erfolgt kein Abzug. Diese Bereiche entsprechen üblichen bzw. akzeptierten Verhältnissen eines Wohnobjekts des Baujahres um 1894; der Vergleich zu modernisierten Gebäuden ist hier nicht maßgeblich. Für Unsicherheiten über den Zustand nicht einsehbarer Bereiche erfolgt kein Risikoabschlag.

Der Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf (> Seite 5). Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Im Bewertungsfall werden Schäden/Instandsetzungen in voller Höhe bemessen; ebenso unabweisbare Modernisierungen, die eine Werterhöhung bewirken. Minderungsansätze für intakte, aber überalterte Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz				
• Fenster Souterrain (Instandsetzung/pauschal)	1,00	1.500 €	-1.500 €				
• Putzschäden Souterrain (Instandsetzung/pauschal)	1,00	1.500 €	-1.500 €				
• Fenster Hochparterre (Überalterung; 7 Stk. x 3.000,- €)	0,44	21.000 €	-9.240 €				
• Terrassentüren, Doppelflügel (Überalterung 2 stk x 3.500,- €)	0,44	7.000 €	-3.080 €				
• Heizkörper (Überalterung pauschal)	0,44	5.000 €	-2.200 €				
			= -17.520 €				
• Zuschlag (Stadtvilla/ErhaltungsVo/Unvorhergesehenes)	15,0%	-17.520 €	= -2.628 €				
Summe			-20.148 €				
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,44	
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13	
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10	
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,25	0,06	
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04	
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11	
Summe			175,0 qmWNF		-120 €/qm	=	-20.148 €

Wertminderung, gerundet 20.000,- €



3.3 Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- / Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ/GRZ/BGF)

Die Geschossfläche ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§20 BauNVO); die Grundfläche nach §19 BauNVO. Die Bruttogrundfläche umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (> DIN 277). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen.

- Be-/Überbaute Grundfläche (GRZ – ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte, rd.) 181 qm
- Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ - nutzwertabhängig, lt. Bauakte, rd.) 605 qm

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 539qm; s. Anlage) **GRZ = 0,34 / WGFZ= 1,12**

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF/MF/NF)

Flächenansätze orientieren sich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen Grundrisse mit Maßketten vor; Berechnungsnachweise waren nicht enthalten. Laut Aufteilungsplan zur Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 184qm (SE-Nr. 3; ohne Putzabzug; Terrassen zu 50%). Eigentümer/Beteiligte haben keine prüfbaren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Eine Kontrolle o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Rahmen des Ortstermins möglich. Relevante strukturelle/maßliche Abweichungen wurden nicht bekannt. Letztlich werden die Angaben aus Bauakten/-plänen als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Die Terrassen werden hinsichtlich Lage/Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 50% bzw. 25% (Garten) der Wohnfläche zugerechnet.

- Die 2 Zimmer im Souterrain werden aufgrund der Beschränkung, die Räume nur zum gelegentlichen Aufenthalt von Gästen nutzen zu dürfen (> Seite 13), nicht vollständig als Wohnfläche angesetzt.

Die Zimmer sind über eine interne Treppe vom EG aus erreichbar, umfassen rd. 21,6% (= 39,7qm) der o.g. Wohnfläche, weisen eine lichte Höhe von rd. 2,55m auf und liegen tw. im Erdreich. Die Belichtung/Belüftung dieser Bereiche erfolgt über 3-flügelige Fenstertüren; dennoch sind die bauphysikalischen Verhältnisse hier schlechter als im EG und es existieren Feuchteschäden. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen, gehören laut §2 (3) Nr. 2+3 WoFIV nicht zur Wohnfläche. Das Objekt ist nicht mit einer 184qm großen Maisonettewohnung in oberirdischen Vollgeschossen vergleichbar. Im Hinblick auf die Nutzbarkeit/Ausbauqualität ist m.A.n. ein Ansatz zu 80% marktgerecht.



- Da die Wohnung über keine externe Abstellfläche verfügt, wird der Abstellraum im Souterrain mit seiner vollständigen Grundfläche als Nutzfläche angesetzt.

- Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse wie Zuschnitt, Raumhöhe oder Belichtung werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren ggfs. gesondert gewürdigt.

• Wohnfläche Hochparterre, rd.	72,6%	127,0 qm
• Wohnfläche Souterrain, rd.	27,4%	48,0 qm
• Nutzfläche (KG-Abst.R) rd.		10,0 qm
• Summe		185,0 qm

Wohnfläche, netto gerundet (s. Anlage) **175,0 qm**

3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurden von der WEG-Verwaltung die Einzel-/Wohngeldabrechnung 2021 (EA) und Protokolle der Eigentümersammlungen 2019 und 2021 zur Verfügung gestellt; nicht aber der Wirtschaftsplan (WP):

Das Wohngeld beinhaltet Betriebskosten, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und nicht auf Mieter umlagefähige Kosten; nicht enthalten sind übliche Individual-/Verbrauchskosten und die Grundsteuer. Die Betriebskosten liegen im mittleren Bereich baujahres-/objekttypischer Werte.

Die Zuführung und die Höhe des Rücklagenbestands für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erscheinen hinsichtlich Alter und Wartungsintensität (> Bau-/Nutzungsart, Ausstattungs-/Materialqualität) knapp bemessen. Es wurden für 2021 Sonderumlagen mitgeteilt (30.000,- €). Für die Verhältnisse im Bewertungsfall ist m.A.n. keine Wertminderung sachgerecht:

		€/qm	€/MO	€/Jahr
Hausgeld lt. EA (bei Flächenansatz)	175,0 qm	4,64	812,0	9.744,0
Gesamtkosten lt. EA (BK inkl. Rücklagenzuführung/-entnahme)		5,14	899,3	10.791,7
* Bewirtschaftungskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		4,22	738,9	8.866,7
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		3,73	652,5	7.829,5
* Anteil Heizung (inkl. Warmwasser)		1,44	251,6	3.019,0
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,92	160,4	1.925,0
* Entnahme Erhaltungsrücklage		0,00	0,0	0,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA / Bestand zum 31.12.2022)	385,00 /	1.000	12.339	32.049,5

Einfluss Kostenstruktur **0,- €**



3.4 Flächen- und Verwertungsanalyse

3.4.1 Struktur- und Nutzwertmerkmale

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand i.S.d. Bauart ist eine 2-geschossige Etagenwohnung im Hochparterre und Souterrain einer, nach diversen Umbauten als 4-Familienhaus genutzten, ehemaligen Stadtvilla des Ursprungsbaujahres um 1894.

Größe Das Objekt ist mit rd. 175qm Wohnfläche überdurchschnittlich groß. Es umfasst im Hochparterre 3,0 Zimmer, Wohn-/Essküche, 2 Sanitärräume, Diele und 2 Terrassen, im Souterrain 2 Gästezimmer, Duschbad und Flure und das Sondernutzungsrecht am ca. 205qm großen Hintergarten. Das Wohnzimmer ist mit rd. 28qm üblich bemessen. Der Bewegungsradius in der Küche ist überdurchschnittlich (rd. 35,8qm), der in Bädern normal (rd. 6,9qm bzw. 5,5qm). Abstellmöglichkeiten bestehen im Kellergeschoss (rd. 9,6qm).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Empfangsflur mit innenliegendem Treppenhaus ohne Fahrstuhl. Die Wohnung ist durch eine zentrale Eingangsdiele und Treppe zum Souterrain gegliedert; im Souterrain existiert ein weiterer Ausgang zum Treppenhaus. Schlafzimmer und Wohnküche sind zum Garten ausgerichtet; die größere Dachterrasse mit Außentreppe ist von der Küche aus zugänglich. Die Raumhöhen betragen im Hochparterre ca. 3,64–3,95m und im Souterrain ca. 2,55m. Die Belichtung erfolgt durch größere, in Küche/Souterrain nach Norden, orientierte Fenster/-türen. In den Bädern sind keine Fenster vorhanden.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer repräsentativen Stadtvilla mit Stilelementen des Historismus und baujahrestypischer Eingangssituation. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind durchschnittlich.

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung und zeitgemäß organisierte, nicht barrierefreie Grundrisse; die Raumfolgen sind im Hochparterre durch einen großzügigen Charakter mit Wohnküche, altbautypischer Raumhöhe, durchschnittlicher Besonnung, historischen Bauteils und üblichem Fluranteil bestimmt. Das Souterrain ist etwas schlechter belichtet. Die Sanitärräume genügen heutigen Wohnansprüchen gut; es existiert ein räumlich separiertes WC, jedoch keine natürliche Belüftung. Die Aussichten aus Wohnräumen sind von Vegetation und i.W. attraktiver Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Außenwohnflächen; sie sind in Bezug auf Größe/Zuschnitt, Besonnung und Einsehbarkeit/Immissionen gut nutzbar.

3.4.2 Verwertungspotentiale

Drittverwendung / Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die Marktfähigkeit handelt es sich um eine bevorzugte, sehr gefragte Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner i.W. attraktiven Architektur und der geringen Wohnungszahl in dieser Lage (sehr) gut marktgängig. Auch aus technischer Sicht bietet sich hier noch eine angemessene Nutzungsperspektive.



Die Wohnung verfügt über einen stark gehobenen Nutzwert und eine überdurchschnittliche, aber lagegerechte Wohnfläche; sie eignet sich gut für Mehrpersonenhaushalte mit erhöhten Anforderungen. Das Flächenrisiko ist hinsichtlich Lage-/Mietniveau, erwartete Fluktuationsintervalle und die strukturellen Gegebenheiten m.A.n. nicht erhöht.

Etwas nachteiliger sind die nicht befensterten Badezimmer, die gegenüber dem Hochparterre einfacheren Verhältnisse im Souterrain und die bauordnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung für die Gästezimmer; dies reduziert die Nachfrage bei höherem Zimmerbedarf.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. dem Eigengebrauch sowie tw. auch der Vermietung. Eine untergeordnet freiberufliche Nutzung kommt u.U. als Drittverwendung in Frage; eine Aufteilung i.S.d. WEG bietet sich hier nicht an. Zusammenfassend resultiert im Hinblick auf die aktuellen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (> zunehmende Angebotszahlen/Vermarktungsdauer, Rendite alternativer Kapitalanlagen, Finanzierungsbedingungen, energetischer Sanierungsdruck i.V.m. Fachkräftemangel) m.A.n. ein gutes Verwertungspotential.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Bau-/Ausstattungsqualität und der technisch möglichen Standdauer, sind insbesondere die Marktfähigkeit in Bezug auf Architektur, Größe/Struktur und vorherrschendes Lageniveau maßgebend. Haben Bau-/Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung bewirkt, ist ggfs. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Bei Wohnhäusern sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); dies wird im Bewertungsfall für marktgerecht gehalten.

Restnutzungsdauer Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1894 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= 80 Jahre GND – 96 Jahre Alter).

Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand; nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert infolge in der Vergangenheit durchgeführter Baumaßnahmen ein „mittlerer Modernisierungsgrad“. Im Hinblick auf die Modernisierungsanteile an den zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), die strukturelle Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3.2) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer im Bewertungsfall marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

50 Jahre



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nach §6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts i.S.d. §194 BauGB grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind ausgebaute bzw. ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen auch, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften (> §20 BauNVO) nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

■ Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	1,10 / -
• Richtwertgrundstück	St. Benedictstraße 29
• BRW-Nr.	012 22 457

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	5.205,15 €/qm
--	----------------------

■ Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 1304 = 539qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 385/1.000 (= 207,5qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.



Da Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung/Geschossfläche abhängen, ist der o.g. Richtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ (= 1,12 = 605qmGF : 539qm Grundstücksfläche) ein Ausgangswert von zunächst 5.285,50 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Marktanpassung Abweichungen zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV). Die Nähe zu lageuntypischen Anlagen bzw. Immissionsquellen oder Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen können Kriterien für eine Anpassung darstellen.

- Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kurzen Straßenabschnitt mit homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der Zone. Für die etwas nähere Lage zur Kreuzung an der Heilwigstraße wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.
- Die o.g. Ausgangswerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar und sind zum Stichtag rd. 0,26 Jahre alt. Monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Zwischen o.g. Bodenrichtwert (5.205,- €/qm) und Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben; 01.2022: 6.073,- €/qm, 12.2020: 5.530,- €/qm und 12.2019: 4.988,- €/qm. Eine Fortschreibung seit mehreren Jahren tw. sehr dynamischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß; diesbezüglich wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung (Wohnen) der plangemäßen Ausweisung; eine Alternative bietet sich hier nicht. Eine höhere Verdichtung des Grundstücks/Erweiterung des Bestandsgebäudes stellt aus struktureller Sicht keine Option dar; es existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom B-Plan.

Im Bewertungsfall wird o.g. Bebauungsart/-intensität als nachhaltig angesetzt.

MFH (WGFZ 1,12; 5.285,50 €/qm x 1,00)	5.285,50 €/qm
--	----------------------

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **5.205,15 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,10
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	207,52
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	5.285,50
Ausgangswert (€/qm)	=	5.205,15
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	5.285,50
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	5.285,50
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	5.285,50

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.096.820,5
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	207,5
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	5.285,50
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.096.820,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	1.096.821 €
--	---	--------------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

In der Miethöhe sind mietpreisrelevante Merkmale wie Lage, Objektart/-größe, Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Geschosslage, energetischer Zustand, etwaige Nebenflächen, der absolute Mietbetrag und der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen höhere qm-Mieten) zu würdigen.

Wohnungsmieten Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Gute Lage / BJ bis 31.12.1919 / Feld „C9“)	ab 131qm	9,25-14,34	11,64
• IVD-Preisspiegel 2022, (Wohnwert einfach - gut)	ca. 70qm	9,40-14,50	11,45
• Marktrecherche Wohnen (Stadtteil; [L10])	> 100qm	16,50-19,96	18,30
Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)			11,45-18,30 €/qm



Die Eingrenzung der marktüblichen Miethöhe erfolgt anhand eines Zielbaumverfahrens. Dabei wird die Streubreite/Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung mietpreisrelevanter Wohnwertfaktoren ausdifferenziert und den Mietenspiegeldaten gegenübergestellt. Es handelt sich um ein Näherungsverfahren; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe, Geschosslage und Ausstattung u.U. weitere Anpassungen erforderlich. Zur Aktualisierung der Mietenspiegelwerte erfolgt ein geschätzter Zuschlag von 5,00%.

Mietenspiegel Hamburg (Ortsübliche Vergleichsmiete)	Feld C9 gute Lage
Einordnung: Baujahr bis 31.12.1919 / Größenklasse in qm:	> 131qm
Unterer Wert (2/3-Spanne), €/qm	9,25
Oberer Wert (2/3-Spanne), €/qm	14,34
Mietspanne; €/qm	5,09
Arithmetisches Mittel (AM), €/qm	11,64

Aktualisierung Mietenspiegelmittel (Stand: 04.2021) 5,00% 12,22

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG	13,02	24,92	16,58	-12,7%	16,58
Empirica/Value AG	-	-	18,97	-0,1%	18,97
Immowelt	-	-	16,50	-13,1%	16,50
Homeday Preisatlas	17,60	22,60	22,40	18,0%	
miet-ckeck	18,61	22,95	19,96	5,1%	19,96
miete-aktuell	18,15	21,13	19,51	2,8%	19,51
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. > 100qm)			18,99		18,30
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,65
Unter-/Obergrenze				16,66	19,95
Mietspanne; €/qm					3,30

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 1,0 < 0 > -1,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> 2.1/WohnlagenVZ)	25%	0,50	0,41
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.1/3.3)	20%	0,50	0,33
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.2/3.3)	20%	0,25	0,16
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1.2)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1.3)	20%	0,50	0,33
Summe Zu-/Abschläge			1,24

II - Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischem Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Sonderfläche, Modernisierungsgrad	2,5%	0,46
Sonstiges: Möblierung, Zeitmiete	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,46
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		1,69

Mietspanne (Mietenspiegel / Mietrecherche) 12,22 20,00



Mietenansatz

Der Ansatz der marktüblichen Miete orientiert sich an Einschätzungen von Marktteilnehmern; dabei wurden bekannte/unterstellte Ausstattungs-/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1-3.3) sowie die mietpreisrelevanten Verhältnisse im Bewertungsfall gewürdigt:

- Stark überdurchschnittlich gefragte, tw. etwas unruhige Lage mit (sehr) guter infrastruktureller Anbindung. Laut (nicht amtlichen) Wohnlagenverzeichnis liegt hier eine „gute“ Lage im oberen Bereich vor; hinsichtlich Microlage und Bodenrichtwert-Klassifikation ergeben sich m.A.n. keine anderen Verhältnisse.
- Wohnung mit Dachterrassen in historischer Stadtvilla mit ausgeprägtem Altbaucharme und geringer Wohnungszahl. Sie verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche und strukturell einen gehobenen Nutzwert (> Abschnitt 3.1-3/3.4: Art/Beschaffenheit/Ausstattung).
- Wohnungsmietensätze müssen mietrechtlichen Vorschriften genügen. Nach der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (gültig bis 30.06.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden sowie bei Erstvermietung nach neubaugleichwertigen/umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete. Ob die Verordnung verlängert wird bzw. Preisdämpfungen dauerhaft bestehen, ist unbekannt.

Zusammenfassend ist es im Bewertungsfall m.A.n. plausibel, den Mietansatz im oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche einzuordnen. Es wird unterstellt, dass diese Mieterträge den Kalkulationen im Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt werden. Unter Würdigung der Nutzwertmerkmale (> HP/Gästezimmer im Souterrain) werden als marktüblich angesetzt:

Art/Lage	Merkmal	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
SE-Nr. 3 / Hochparterre		127,00	21,65	2.750	75,3%	0,00	-100%
SE-Nr. 3 / Souterrain		48,00	18,75	900	24,7%	0,00	-100%
		175,00	20,86	3.650	100,0%	4.000,00	10%
Sonstige NNF (KG); inkl.		9,80	0,00	0	0,0%	0,00	▶
PKW-Stellplatz, inkl.		0 Stk.	#DIV/0!	0	0,0%	0,00	▶
Summe, rd.		184,8	19,75	3.650	100%	4.000,00	
				Differenz IST-erzielbar €/mo		350,0	
Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr			12x	3.650			43.800



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der WEG-Verwaltung – analog zum Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 415,- €/WHG (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben) und für die Sondereigentumsverwaltung mit 385,- € angesetzt; mithin 800,- €.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 2,0% (Wohnen) angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,55 €/qmMF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitäräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

Bewirtschaftungskosten **4.047,- € / 9,2 %**



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je besser, nachgefragter und zentraler die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Einheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Aus der Fachliteratur liegen die nachfolgenden, nutzungstypischen Empfehlungen vor [L1-3,9]:

• Reine Wohngrundstücke (Villa, EFH, DHH, RH, 2-3FH)	0,5 – 4,0 %
• Eigentumswohnungen (ggfs. aufgeteilte MFH)	1,5 – 4,5 %
• Mietwohngrundstücke (MFH, Gewerbeanteil am Rohertrag: < 20%)	2,0 – 6,5 %
• Gemischt genutzte Grundstücke (Gewerbeanteil am Rohertrag: < 80%)	3,5 – 7,0 %
• Reine Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros, Praxen)	4,0 – 7,5 %
• Gewerbe-/Industriegrundstücke (Lager, Produktion)	5,0 – 9,0 %

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Aus [L4] liegt eine aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) wie folgt:

Basiswert (Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= $4.600,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$) ^{-0,2820}	x	0,67
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann $1,36-0,012 \times \text{Alter}$; sonst 1,00)	x	1,00
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,00
Stadtteilfaktor	(= Harvestehude)	x	1,00
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2022; Modellvorgabe)	x	0,33
LSZ Mehrfamilienhaus (%)		=	0,97

Dieser rechnerische Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Hier bedarf es einer individuellen Beurteilung der Objektverhältnisse zur Ableitung eines marktkonformen Zinssatzes.



In Bezug auf das Risikoprofil sind die Ausführungen zu Lage und Nutzwert/Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 2.1/3.4) zu beachten.

Im Bewertungsfall werden Objekttyp, Modernisierungsgrad und Nachfrage positiv beurteilt; die Ertrags- und Laufzeitsituation wirkt sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: 0,50%-Punkt) bzw. der nutzungstypischen Risikofaktoren ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 0,97%	Zinsspanne	0,50	
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Objekttyp	(Architektur und Nutzungskonzeption)	20%	-1,50	-0,15
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	15%	-0,50	-0,04
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	-0,50	-0,04
Entwicklungsrisiko	(Lage-, Nutzungs- und Mietpotentiale)	15%	0,00	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	1,00	0,08
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	20%	1,00	0,10
Summe		100%		-0,05
LSZ-Näherungswert, %			=	0,92

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (0,97%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der etwas niedrigeren Zinssätze für einzelne Wohnungseigentume und der gegenüber der Ableitung des Gutachterausschusses veränderten Marktsituation wird als marktgerecht angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **1,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-20.000,- €).

Instandhaltung Zur Wahrung der Modellkonformität sind die Bewirtschaftungskosten zunächst analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung anzusetzen; danach kommen pauschale Modellwerte gemäß Anlage 3 ImmoWertV zur Anwendung. Da diese undifferenziert sind, wird unterstellt, dass die Modellansätze v.a. in guten Lagen, bei Altbauten/Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig sind. Im Bewertungsfall wird eine Anpassung von rd. -60.000,- € (= 175qmWF x 8,95 €/qm/Jahr Instandhaltungszuschlag x 39,196 Barwertfaktor bei LSZ 1,00% und RND 50 Jahre) angesetzt.



Sondernutzungsrecht Dem Bewertungsobjekt ist eine Gartenfläche zugewiesen. Der Wertvorteil eines Sondernutzungsrechts bemisst sich grundsätzlich nach dem Nutzwert bzw. nach der allgemeinen Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Grünflächenangebot im öffentlichen Raum, Einwohnerdichte). Für den Nutzwert sind auch die Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus, Mietniveau), die Struktur und die Höhe der Bewirtschaftungskosten aufgrund des Zustands oder der Gemeinschaftsordnung von Bedeutung.

Im Bewertungsfall resultiert hinsichtlich Lageniveau, der üblichen Größe, der mäßigen Sonnenausrichtung nach Nordwest, der Einsehbarkeit und der Erreichbarkeit über eine Außentreppe ein durchschnittlicher Nutzwert; das Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen ist bereits hinreichend in der Miethöhe berücksichtigt. Der Sonderwert für den Garten wird mit 70.000,- € für marktgerecht gehalten.

Dies entspricht einem Nettokalt-Mietzuschlag von rd. 0,85 €/qmWF bzw. von rd. 150,- €/Monat (= 70.000,- € : 12 : 39,196 Barwertfaktor bei 50 Jahren und Kapitalisierungszinssatz 1,00%).

Mehrmiete Derzeit besteht eine monatliche Mehrmiete in Höhe von 350,- €. Diese besteht bis zum August 2023 und erhöht sich ab dann bis zum Vertragsende (31.07.2024) auf 430,- €/Monat. Da unsicher ist, ob die Mehrmiete über die Vertragslaufzeit hinaus erzielbar ist, wird für den weiteren Nutzungszeitraum mit der marktüblichen Miete kalkuliert. Der Barwert beträgt rd. 8.000,- € (= 6.210,- € x 1,236 Barwertfaktor bei Kapitalisierungszinssatz 1,00% und Laufzeit 1,25 Jahren) und wird als Sonderwert angesetzt.

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	-2.000,- €
--	-------------------

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	43.800 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
SE-Nr. 3	100,0%	100,0%	175,0 x	20,86 =		3.650,0
STPL/Garage		0,0%	0 stk x	0,00 =		0,0
	100,0%	100,0%	175,0			3.650,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-9,2 % =	-4.047
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,8 % =	800
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	876
Instandhaltung (W)	13,55 €/qm	5,4 % =	2.371
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 39.753

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -10.968

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.096.821

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **28.785 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **1.128.242 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 28.785

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 50 x 39,196

IV. Ertragswert (vorläufig) = **2.225.063 €**

Gebäudeertragswert (€) 1.128.242

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 1.096.821

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-2.000 €**

Werterhöhend (€) 78.000

Wertmindernd (€) -80.000

Ertragswert = **2.223.063 €**

Ertragswert, gerundet	=	2.223.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.080 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte, die in ihren bestimmenden Einflussmerkmalen auf die Zielgröße definiert und analysiert sind. Zielgröße der Formel ist der bezugsfreie Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung der individuellen Lage, etwaiger Abweichungen gegenüber einem objekttypischen Modernisierungsgrad und der Datenaktualisierung.

Analysen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei Etagenwohnungen maßgeblich das Baualter, die (Ursprungs-)Baujahresklasse, die Geschosslage sowie im Einzelfall Einbauküchen und Fahrstühle wertbestimmend sind. Ein genereller Einfluss auf den Gebädefaktor durch einen Balkon, einen Zugang zu Garten-/Terrassenflächen, die Höhe des Miteigentumsanteils, die bauliche Grundstücksausnutzung und die Typologie als Maisonettewohnung wurde nicht festgestellt. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4].

Lage-/Stadtteilfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 4.600,- €/qm) und ein Stadtteilfaktor (> Harvestehude: 1,06; Modellvorgabe).

Baujahr/Zustand Für das Ursprungsbaujahr (1894) wird der Ansatz des in [L4] angegebenen Korrekturfaktors unter Würdigung der Gesamtanlage für marktgerecht gehalten. Für die Baujahresklasse bis 1919 ist der Faktor laut Gutachterausschuss mit 1,29 anzusetzen.

Die Berücksichtigung des Modernisierungszustands erfolgt anhand einer Ableitungsformel, die eine objektspezifisch erreichte Modernisierungspunktzahl ins Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsgrad stellt (Modernisierungsfaktor = $1,00 + 0,013 * (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel der Baujahresklasse})$). Für die Baujahre bis 1919 beträgt der Mittelwert = 7,3 (Modellvorgabe).

Die Ermittlung der individuellen Punktzahl orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen wie z.B. Erneuerungen des Daches, der Außenfassade, der Fenster, Heizung/Installationen, Bäder und Raumboflächen (> Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV).



Im Bewertungsfall wurden wertrelevante Modernisierungen durchgeführt; danach resultiert eine Punktzahl von 8,0 bzw. gemäß o.g. Formel ein Modernisierungsfaktor von 1,01.

Geschosslagenfaktor Laut Gutachterausschuss ist für Eigentumswohnungen im Erdgeschoss ein Faktor von 0,98 anzunehmen; für Lagen im Dachgeschoss (bzw. in Endetagen) von 1,03. Laut Modellschema ist bei Vorhandensein eines Fahrstuhls ein Anpassungsfaktor (1,05) anzusetzen. Aufgrund der Lage im Gebäude (Hochparterre)/Ausrichtung wird ein Faktor von 1,00 für marktgerecht gehalten.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung wird vom Gutachterausschuss ein Aktualisierungsfaktor ($> 1,494$; Stand 01.2022) veröffentlicht. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt wurde; Angaben zu Preisen auf kleinräumlicher (Ortsteil-)Ebene liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag im Einzelfall zu berücksichtigen.

Aktuelle (monatsgenaue) Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Modell- und Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Eine Fortschreibung historischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Unter Würdigung der gegenüber der Ableitung des Gutachterausschusses veränderten/nachfragedämpfenden Marktsituation, der deutlich erhöhten Angebotszahlen i.V.m. verlängerten Vermarktungszeiten und die Preisstabilität von (sehr) guten Standorten gegenüber mittleren/einfachen Stadtteillagen ist m.A.n. ein Abschlag marktgerecht. Der Marktanpassungsfaktor im Bewertungsfall wird mit 0,95 angesetzt.

Wohnfläche Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3 des Gutachtens. Da Abweichungen zu objektüblichen (Standard-)Wohnflächen die Kaufpreishöhe beeinflussen können, werden diese Verhältnisse nach Maßgabe der Regressionsformel gesondert gewürdigt.

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind unzeitgemäße Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung oder Bautypologie, ungünstige Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind m.A.n. Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu $\pm 20,0\%$ marktgerecht.

Im Bewertungsfall ist kein struktureller Zu-/Abschlag anzusetzen. Analog zum Ertragswertverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen ($>$ Investitionsbedarf, Sondernutzungsrecht, Mehrmiete); da im Modell des Gutachterausschusses Baujahresklassen berücksichtigt werden, wird der Instandhaltungszuschlag (s.o.) nicht angesetzt. Des Weiteren wird unterstellt, dass Vergleichspreise übliche Zubehör-/Bauteile und Balkone/Terrassen enthalten. Für die Einbauküche ist eine Anpassung sachgerecht.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
 Quadratmeterpreis von freien Eigentumswohnungen. Datenbasis: 15.060 Verkäufe in 2014-2018.

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche) = **8.390,63 €**
 Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = $4.600 / 1.100$)^{0,5158}) x 2,09
 (Alter >30=1,0, sonst: $1,414-0,0138 \times 96$ Jahr/e) x 1,00
 (wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt) = 0 x 1,09 x 1,00
 (Baujahresklasse/-faktor) = bis 1919 x 1,29
 (wenn Lage im Erdgeschoss) = 0 x 0,98 x 1,00
 (wenn Lage in Endetage/DG) = 0 x 1,03 x 1,00
 (wenn Einbauküche vorhanden) = 1 x 1,04 x 1,04
 (wenn Aufzug vorhanden) = 0 x 1,05 x 1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF = **13.427,86 €**

Basis-Gebäundefaktor (€ / qm WF) 8.390,63
 Wohnflächenfaktor = $0,9552+0,00056 \times (\text{qmWF})$ x 1,053
 Modernisierungsfaktor x 1,010
 Stadtteilmfaktor = Harestehude x 1,060
 Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2022 x 1,494
 Aktualisierungsfaktor = zum WE-Stichtag x 0,950

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = **2.349.875 €**

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 13.427,86
 Objektgröße / qm WF x 175,00

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **58.000 €**

Werterhöhend (€) 3,3% = 78.000
 Wertmindernd (€) -0,9% = -20.000
 Nutzwert/Struktur (Anpassng vom Basiswert) 0,0% = 0,0
 Sonstige Marktkorrektur (€) 0,0% = 0

Vergleichswert = **2.407.875 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = **2.408.000 €**



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

■ Würdigung der Verfahrensergebnisse

Konform zur Legaldefinition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach §194 BauGB sowie analog zu §2 ImmoWertV wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen der Lage des Grundstücks, die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstigen Grundstücksmerkmale wurden ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse berücksichtigt.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg. Objektspezifische Besonderheiten und die Marktlage wurden gesondert berücksichtigt. Dem Verfahrensergebnis wird ein hohes Marktgewicht beigemessen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dem Verfahrensergebnis wird hinsichtlich Datenqualität und Objektart (hohes Eigennutzungsinteresse) eine etwas geringere Relevanz als dem Vergleichswert beigemessen.

Die Abweichung der Verfahrenswerte voneinander liegt noch im üblichen Toleranzbereich einer Wertermittlung; die verfügbaren Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab. Unter Würdigung der Aussagekraft der angewendeten Wertermittlungsverfahren resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert von:

• Vergleichswert	2.408.000,- €
• Ertragswert	2.223.000,- €
Abweichung Ertrags- zu Vergleichswert	-7,7%
Vorläufiger Verkehrswert, gerundet	2.350.000,- €
Gebäudefaktor/qm Wohnfläche, gerundet	13.429,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichspreise

Gebädefaktoren

Laut Gutachterausschuss [L4] liegen die Kaufpreise von „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre bis 1919 in bevorzugter Lage“ i.M. bei 10.096,- €/qm (Spanne aus 129 Verkäufen im Jahr 2021 ohne Erbbaurechte: 4.082,- bis 22.455,- €/qm). Der mittlere Kaufpreis von Etagenwohnungen in Harvestehude liegt bei 11.173,- €/qm. Das Bewertungsobjekt ist nach Klassifizierung des Gutachterausschusses dem mittleren Bereich der „bevorzugten“ Lage zuzuordnen.

5.2.2 Wohn- / Marktwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichs-/Marktpreisen durchgeführt. Dabei werden objektspezifische und preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet (z.B. Note 1=90 Punkte; Note 3,0=50 Punkte; Note 5=10 Punkte). In dem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 50 Wohnwertpunkten dem arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Einfluss des jeweiligen Kriteriums auf die Höhe des qm-Kaufpreises. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt-/Preisdifferenz.

Marktdaten Herangezogen werden Transaktions-/Preisdaten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses Hamburg, dem Wohnpreisspiegel des Immobilienverband Deutschland (IVD) und aus dem Immobilienmarktatlant der Landesbausparkasse Hamburg sowie (anhand eines Kontrahierungsabschlages an den Marktpreis angepasste) Daten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L10].

Des Weiteren wurden Internetangebote ausgewertet; hier lagen >25 Objekte vor. Im Hinblick auf ihre Lage, Art und Beschaffenheit eignen sie gut; um Ausreißer bereinigt (+/-15%) wiesen sie einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 7,61% auf.

Objektmerkmale Zusätzlich sind „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ und von „Normobjekten“ abweichende Gebäudestrukturen sowie Grundstücksgrößen zu würdigen; Differenzen zur Standardwohnfläche der Datenbasis werden anhand des Korrekturfaktors des Gutachterausschusses Hamburg berücksichtigt. Im Bewertungsfall erfolgt der Zuschlag analog zum obigen Vergleichswertverfahren.



Wohn- / Marktwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteil)

SB37

Gutachterausschuss	11.173,0 €
LBS Hamburg-SH / FUB IBIS GmbH	11.424,0 €
Value AG / Empirica / Sprengnetter AG	11.406,0 €
Maklerdaten (kontrahiert; [L10])	10.516,0 €
Internetrecherche (kontrahiert; Vergleichsobjekte)	12.019,0 €
Arithmetisches Mittel (AM)	11.307,6 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	541,8 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	4,8 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

1,61 Note

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	77,7 Pkt.
1 - Lage	1,50		55,0 %	44,0	
Lage im Stadtteil	1,25	85,0	20,0	17,0	
Qualität Straße / Nachbarschaft	1,50	80,0	25,0	20,0	
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	70,0	5,0	3,5	
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,00	70,0	5,0	3,5	
2 - Gebäudetyp	1,53		20,0 %	15,9	
Bauart/Repräsentationswert	1,25	85,0	7,5	6,4	
Gestaltung/Zustand der Fassade	1,50	80,0	5,0	4,0	
Eingang/Treppenhaus	1,75	75,0	5,0	3,8	
Außenanlagen	2,00	70,0	2,5	1,8	
3 - Ausstattung	1,93		25,0 %	17,9	
Balkon / Terrasse	1,50	80,0	5,00	4,0	
Küchenausstattung	1,50	80,0	3,00	2,4	
Sanitärausstattung	2,00	70,0	3,00	2,1	
Raumoberflächen	2,00	70,0	2,50	1,8	
Fenster	2,50	60,0	2,50	1,5	
Innentüren	2,00	70,0	2,50	1,8	
Installationen (Elektro, HZG, WW)	2,00	70,0	2,50	1,8	
Abstell-/Nebenräume	2,00	70,0	2,00	1,4	
Bes. Einbauten / Zubehör	2,50	60,0	2,00	1,2	

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

= 11.307,6 €/qm

Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)	90 Pkt.	11.849,4 €
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)	10 Pkt.	10.765,8 €
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)	50 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

+ 600,8 €/qm

Spanne (1) zu (2)	=	1.083,5 €
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt	=	21,67 €
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu 77,73 =	27,73 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen

+ 962,6 €/qm

Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		11.908 €
Wohnflächen-Anpassung (lt. GAA)	5,3 % =	631,2 €/qm
Sonderwert I:	0,0 % =	0,0 €/qm
Sonderwert II: SNR-Garten, Mehrmiete	78.000 € =	445,7 €/qm
Bes. Objekt-/Grundstücksmerkmale	-20.000 € =	-114,3 €/qm

Vergleichsfaktor rd. **12.871,0 €/qm**

Marktpreis	175,00 qmWF =	2.252.000 €
-------------------	----------------------	--------------------



5.3 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen in Abteilung II

5.3.1 – Lfd. Nr. 4/1 – Nießbrauchrecht

Vorbemerkung

Bei der eingetragenen Belastung handelt es sich um ein Nießbrauchrecht (§1030f. BGB). Dieses gewährt, anders als ein Wohn-/Wohnungsrecht (§1090f. BGB), das Recht, Nutzungen aus einer Sache zu ziehen. Berechtigte sind zum Erhalt des Bestands verpflichtet; er darf nicht wesentlich verändert werden. Der Nießbrauch ist über die vereinbarte Laufzeit an Berechtigte gebunden, unveräußerlich, nicht vererbbar oder belast-/pfändbar.

Da der Nießbrauch die Nutzung bzw. Vermietung für Eigentümer bis zum Ablauf des Rechts verhindert, ist der Werteinfluss i.d.R. am kapitalisierten Vor-/Nachteil für Berechtigte bzw. für Eigentümer zu orientieren. Bei Sachwertobjekten bemisst sich der Minderwert an dem über die statistische Lebenserwartung des/der Berechtigten abgezinsten Verkehrs-/Gebäudewert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts. Wurde vereinbart, dass Berechtigte/Eigentümer neben den Schönheitsreparaturen und umlagefähigen Bewirtschaftungskosten auch Instandhaltungskosten (i.S.d. außergewöhnlichen Unterhaltung/Modernisierung) zu tragen haben, sind deren Barwerte gesondert zu berücksichtigen.

Bei alledem ist zu beachten, dass der Nießbrauch nicht verkehrsfähig (handelbar) ist und derartig belastete Immobilien aufgrund der verbundenen Risiken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gefragt sind. V.a. Beurteilungen über den Gesundheitszustand bzw. die Restlebensdauer von Berechtigten sind mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Diesbezügliche Auswertungen statistischer Durchschnittswerte bieten allenfalls eine Orientierung. Nur bei einem wirtschaftlich sinnvollen (besonders niedrigen) Preis dürften sich Käufer finden.

Eingangsdaten

Laut Bewilligung vom 22.06.2022 wurde einem Berechtigten, Herrn geboren 1966, das lebenslange Nießbrauchrecht an einem 2/3 Bruchteil am Bewertungsobjekt eingeräumt. Zur Löschung des Nießbrauchrechts genügt der Todesnachweis des Berechtigten. Der Nießbrauch wurde nicht durch Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt; eine räumliche Abgrenzung ist nicht erfolgt.

Da im Nießbrauchvertrag keine Kostentragung definiert ist, werden die gesetzlichen Regelungen angewandt. Danach hat der Nießbraucher für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen und alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung (> Verwaltung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung) entstehenden Kosten und öffentlichen/privatrechtlichen Lasten wie Zins-/Rentenzahlungen zu tragen (hier zu 2/3). Ausbesserungen und Erneuerungen liegen ihm nur insoweit ob, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören. Unterstellt wird, dass 50% der Instandhaltungskosten (> 13,55 €/qm + 8,95 €/qm= 22,50 €) auf die außergewöhnliche Instandhaltung/Modernisierung und damit nicht auf den Nießbraucher entfallen.



Wertminderung durch das Nießbrauchrecht (Lfd. Nr. 4/1)

Die Wertminderung des Grundstücks besteht darin, dass eine Verwertung oder alleinige Eigennutzung des Objekts durch Eigentümer für die Dauer der Laufzeit des Rechts (= statistische Lebenserwartung des/r Berechtigten) aufgeschoben ist.

Im Bewertungsfall orientiert sich der Werteinfluss an zunächst der kapitalisierten Miete als Vor-/Nachteil für Berechtigte bzw. Eigentümer. Der Leibrentenbarwertfaktor (LBF: 22,395) wird auf Basis eines Kapitalisierungszinssatzes von 1,00%, der aktuell verfügbaren Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes (Deutschland 2018/2020) und einer monatlich, vorschüssigen Zahlungsweise ermittelt. Die Kapitalisierung erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftszinssatzes, da Mieteinsparungen/-erträge in unmittelbarem Bezug zum Grundstück stehen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (50 Jahre) liegt oberhalb der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten (vollendetes Alter: 55 Jahre; SL: 25,91 Jahre). Es wird ein durchschnittlicher Gesundheitszustand des Berechtigten unterstellt.

Zur Würdigung der eingeschränkten Marktgängigkeit/längeren Vermarktungsdauer, des hohen Eigennutzungsinteresses, des Alters des Berechtigten bzw. des Laufzeitrisikos (> mögliche Überschreitung der statistischen Lebenswahrscheinlichkeit; Unsicherheit über den Bauzustand zum Ablauf des Rechts) und der geringen Ablösungswahrscheinlichkeit wird ein Marktanpassungsfaktor im mittleren Bereich einer üblichen Wertspanne von 10% angesetzt. Hinsichtlich etwaiger privatrechtlicher Lasten wird davon ausgegangen, dass der Nießbrauch keine Beschränkung aus Zins-/Tilgungszahlungen erfährt. Da nicht bekannt ist, ob das Nießbrauchrecht im Versteigerungsverfahren bestehen bleibt, wird die Wertminderung hier nachrichtlich mitgeteilt. In Anlehnung an das Bewertungsmodell der WertR 06 resultiert:

I.	Unbelasteter, vorläufiger Verkehrswert	=	2.350.000,- €
II.	Jährlicher Nachteil / Vorteil für Berechtigten durch		
	- Entgangene NKM-Einnahmen; üblich = $((3.650,- \text{ €/Monat} \times 12) \times 2/3)$	=	- 29.200,- €
	- <u>Zahlung nicht umlagefähiger BWK (üblich: 100% Berechtigte/r)</u>	+	0,- €
	Summe	=	- 29.200,- €
III.	Jährlicher Vorteil (aufgrund Kostentragung durch Berechtigten)		
	- Miete bzw. privat-/öffentlichrechtliche Lasten	=	0,- €
	- BWK, nicht umlagefähig = $((1.676,- \text{ €} + 11,25 \text{ €/qm} \times 175\text{qm}) \times 2/3)$	+	2.430,- €
	- <u>Außergewöhnliche Instandhaltung (üblich: 100% Eigentümer)</u>	+	0,- €
	Summe	=	2.430,- €
IV.	Summe (II. - III.)	=	- 26.860,- €
	<u>Leibrentenbarwertfaktor (LBF bei Mann, Alter 55 Jahre; s.o.)</u>	x	22,395
	Kapitalisierter Werteinfluss / Belastung durch Nießbrauchrecht	=	-601.529,70 €
V.	Belasteter, vorläufiger Verkehrswert (I. + IV.)	=	1.748.470,30 €
	<u>Marktanpassung</u>	x	0,90
	Belasteter, vorläufiger Verkehrswert	=	1.573.623,30 €
	Werteinfluss durch Nießbrauchrecht	=	776.376,70 €

Wertminderung durch Nießbrauchrecht Nr. 4/1, gerundet **-776.000,- €**



5.4 Verkehrswert

■ Grundstücksbesonderheiten / Marktlage / Risikoabschläge

Nach §8 ImmoWertV sind wertrelevante (Grundstücks-)Verhältnisse oder Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt, die nicht bereits in den Verfahren erfasst wurden und z.B. ein verändertes Rendite-/Risikoprofil signalisieren, gesondert zu würdigen. Unter Berücksichtigung der Plausibilitätsprüfung anhand des Wohnwertverfahrens halte ich den vorläufig ermittelten Verkehrswert für marktgerecht. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

■ Mietverhältnis

Ein vermietetes Objekt ist weniger gefragter als eines, bei dem eine unmittelbare Eigennutzung bzw. die Wahl der Mieter/Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist umso höher, je geringer die Mietrendite, je neuer die Bausubstanz und je höher das Preisniveau ist. Auch Kriterien wie Kündigungs-/Mieterhöhungsmöglichkeiten oder Zahlungs-/Vertragstreue von Mietern sind zu beachten. Große Relevanz hat das Eigennutzungsinteresse am Objekt; dieses steigt je besser die Lage und desto größer die Wohnfläche ist. Hieraus resultiert eine höhere Wertminderung als bei kleinen Objekten, die vorrangig der Kapitalanlage dienen.

Miethöhe Die aktuell vereinbarte Nettokaltmiete (20,83 €/qmWF bzw. 22,86 €/qm bei 175qm) liegt etwas oberhalb marktüblicher Mieten in Harvestehude (rd. 18,30 €/qmWF) und oberhalb der Mietenspiegelspanne für gute Lagen und Baualtersklasse bis 1919 (ab 131qm = 9,25-14,34 €/qm; i.M. 11,64 €/qm).

Wertabschlag Das Mietverhältnis bewirkt eine wertmindernde Belastung. Aufgrund der Objektart/-größe besteht ein hohes Eigennutzungsinteresse. Es ist nicht zu erwarten, dass der Geschäftsverkehr Unsicherheiten über den Aufschiebungszeitraum bis zur Verfügbarkeit bzw. über die tatsächliche Mieterbereitschaft zu Räumung (> Mietdauer) ignoriert.

Zur Bemessung der Wertminderung liegt vom Gutachterausschuss eine ältere Regressionsformel zum Umrechnungsfaktor für vermietete Etagenwohnungen vor [L4]. Sie stellt auf die Rendite ab, lässt aber die oben genannten, weiteren Einflusskriterien unberücksichtigt. Die Formel lautet „0,694 + 0,0477 x Rendite“.

Aus dem mietfreien, vorläufigen Verkehrswert (unbelastet) und der Wohnfläche resultiert ein Gebädefaktor von 13.429,- €/qm (= 2.350.000,- €/175qm). Wird die Nettokaltmiete von 20,86 €/qm unterstellt, beträgt die Bruttoanfangsrendite rd. 1,86% (= (20,86 €/qm x 12 x 100) / 13.429,- €/qm) bzw. der Abschlag gemäß Regressionsformel -21,71% (= rd. -510.185,- €).

Zur weiteren Orientierung kann die Entschädigungshöhe an Mieter zwecks vorzeitiger Vertragsauflösung dienen. Die Höhe variiert naturgemäß; je nach Lage, Verhandlungsposition, Mietdauer und Folge-/Umzugskosten für Mieter orientiert sie sich üblicherweise an der 2- bis 3-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf Basis von 2 Jahresmieten resultiert hier ein Entschädigungsbetrag in Höhe von rd. 87.000,- € (= 20,83 €/qm x 175qm x 12 x 2).



Im Bewertungsfall wird eine Wertminderung im Hinblick auf die erwartete Folgenutzung, die befristete Vertragslaufzeit und die vereinbarte Miethöhe (Mietrendite) unterhalb der obigen Abschlagsbeträge für marktgerecht gehalten. Der rechnerische Abschlag anhand der Regressionsformel ist vor dem Hintergrund heute üblicher Mietrenditen m.A.n. zu deutlich hoch (danach sind Abschläge bereits unterhalb einer Rendite von 6,7% anzusetzen).

Letztlich wird ein Abschlag in Höhe von -75.000,- € als marktgerecht angesetzt. Dies entspricht -3,19% vom vorläufigen, unbelasteten Verkehrswert bzw. bei einem Kapitalisierungszinssatz = 2,50% einem Aufschiebungszeitraums von rd. 1,25 Jahren. Es wird betont, dass Mietverhalten, tatsächliche Ertragsflüsse bzw. die Dauer bis zur Bezugsfreiheit unbekannt sind und hier keine Rechtsfragen geprüft wurden; letztlich muss es Marktteilnehmern überlassen bleiben, den Abschlag gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität (ggfs. anders) zu beurteilen.

Vorläufiger Verkehrswert (unbelastet)	2.350.000,- €
Mietverhältnis	- 75.000,- €
Sonstige Marktanpassung	0,- €
Verkehrswert, gerundet	2.275.000,- €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 385/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück belegen in der „St. Benedictstraße 37 in 20149 Hamburg-Harvestehude“, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 und eingetragen im Grundbuch von Harvestehude/Blatt 6070 wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2023 und unterstellt unbelastet geschätzt auf:

2.350.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt mietfrei und unbelastet)

2.275.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Vermietungsabschlag, unbelastet)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 05.05.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



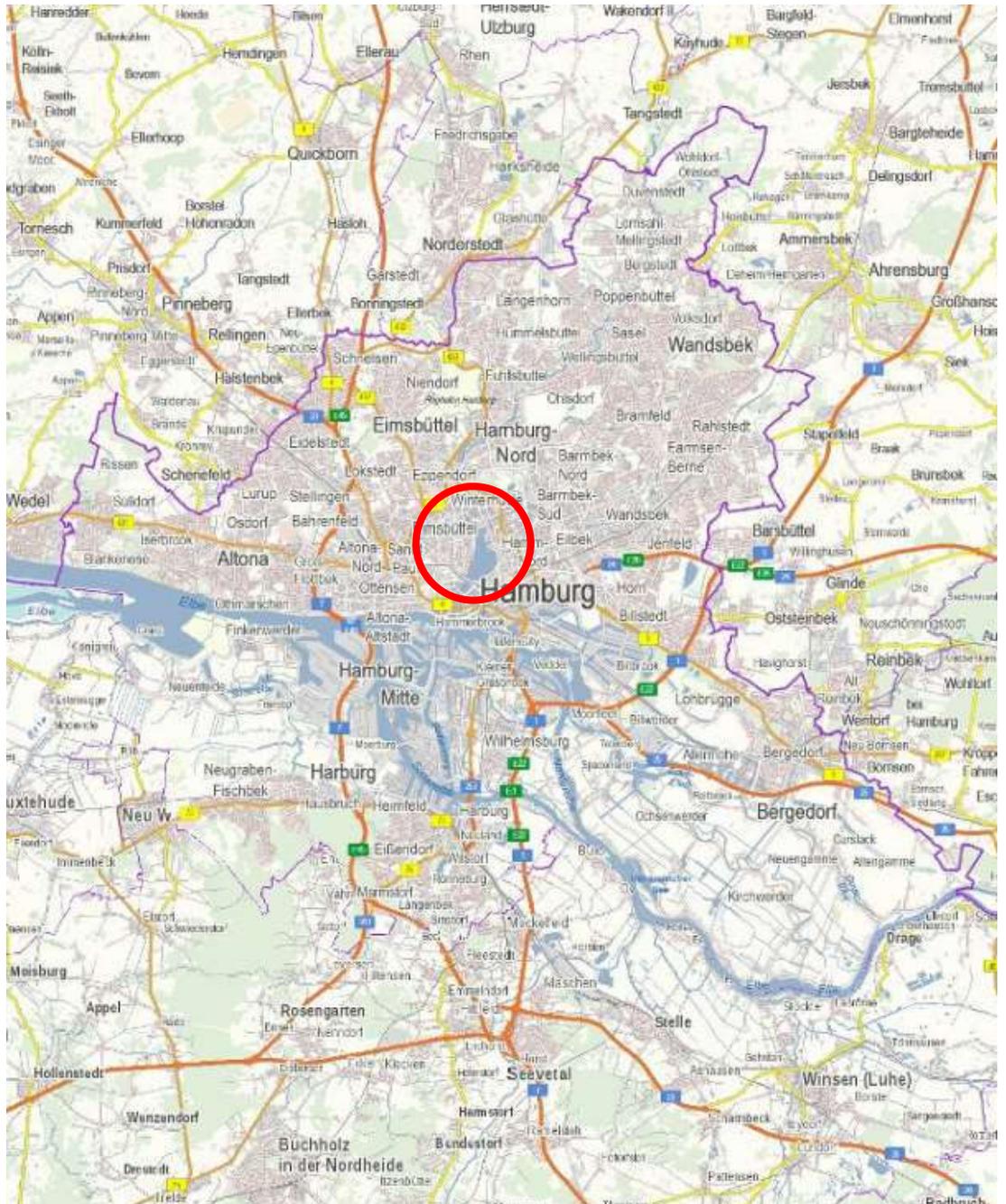
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 07
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 16

Gesamtseiten: 16

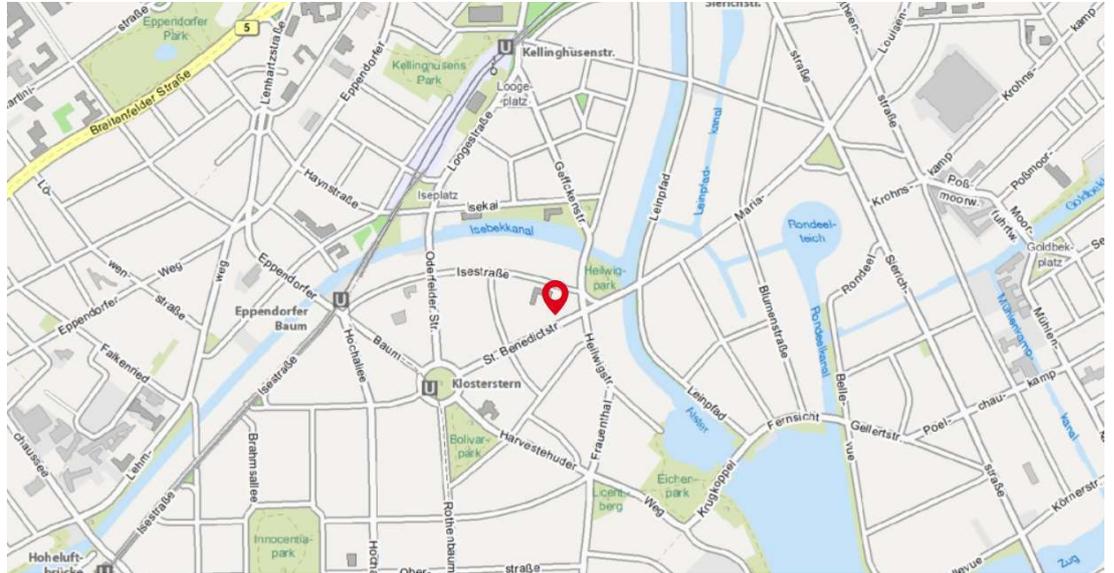




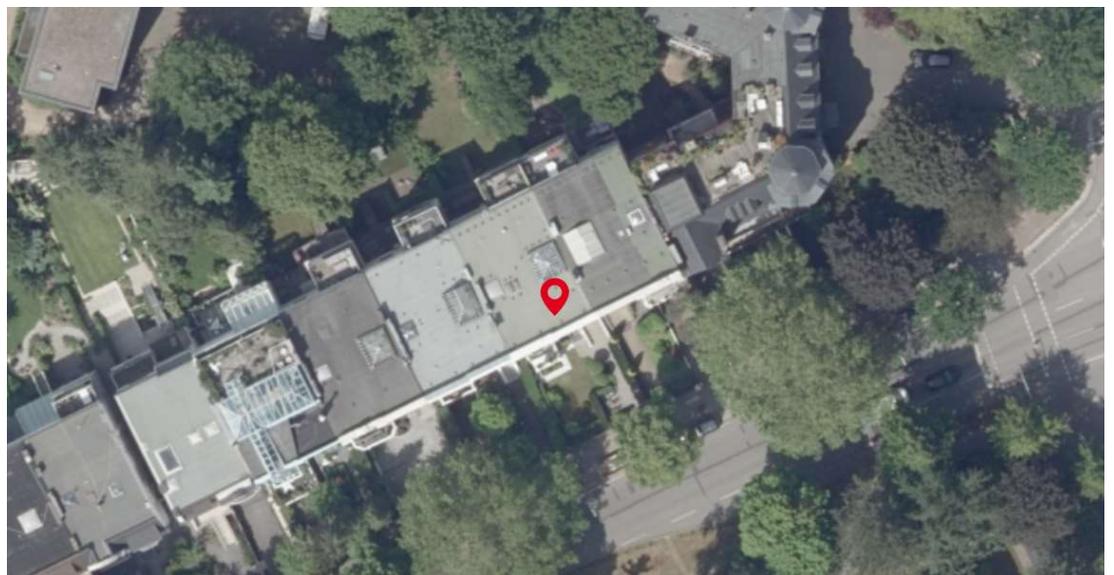
Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





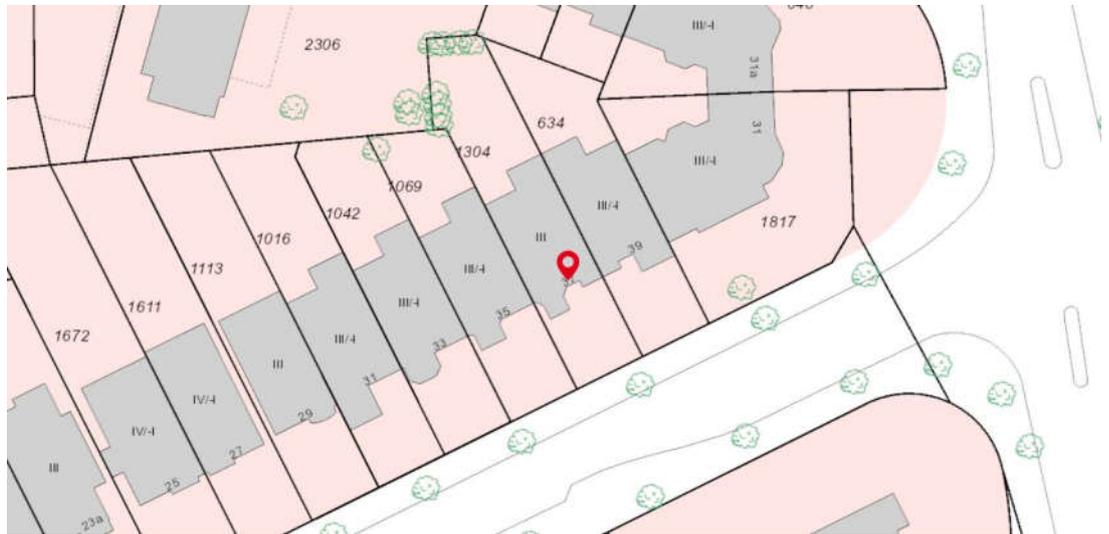
Lage im Stadtgebiet



Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).

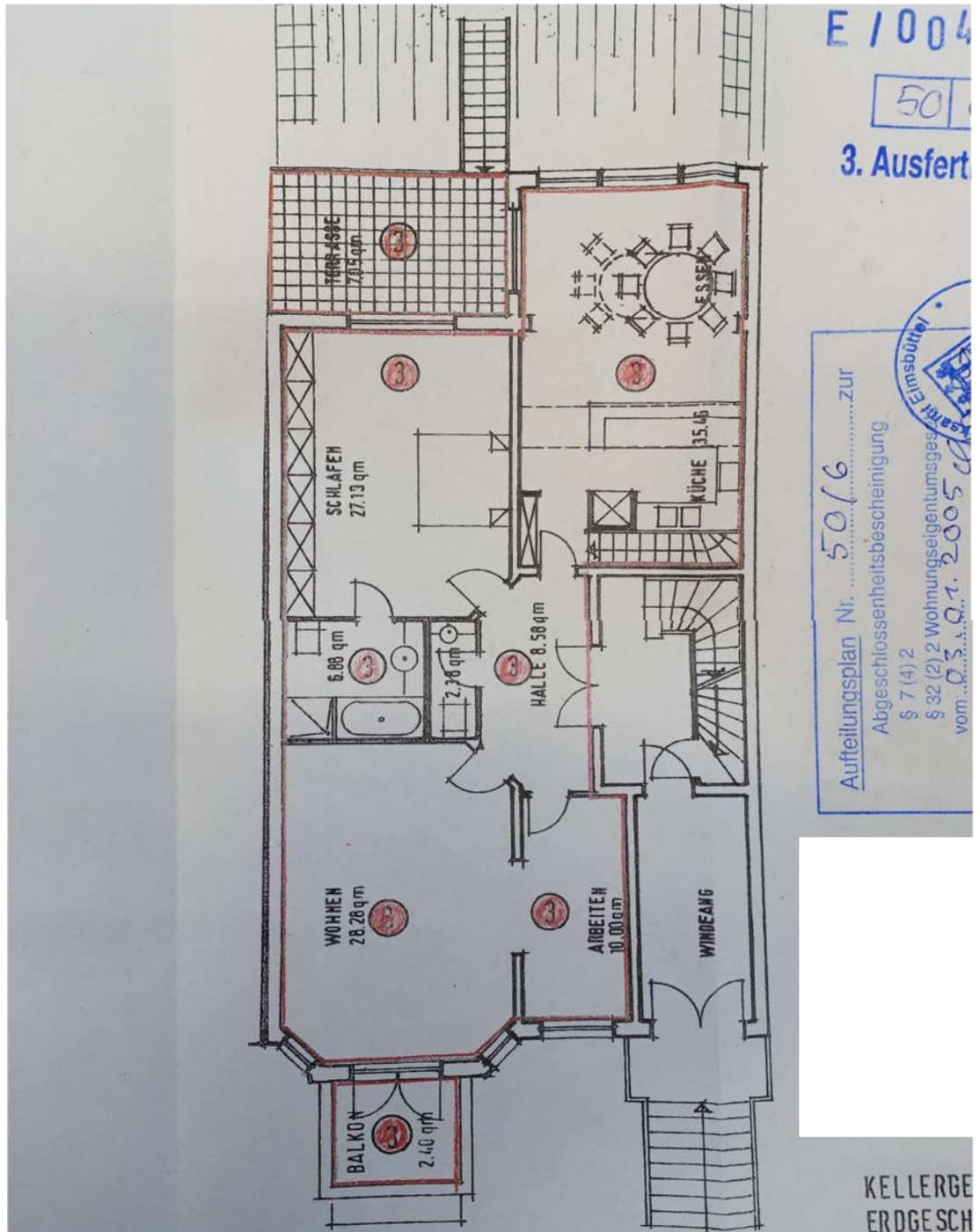




Übersichtsplan

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



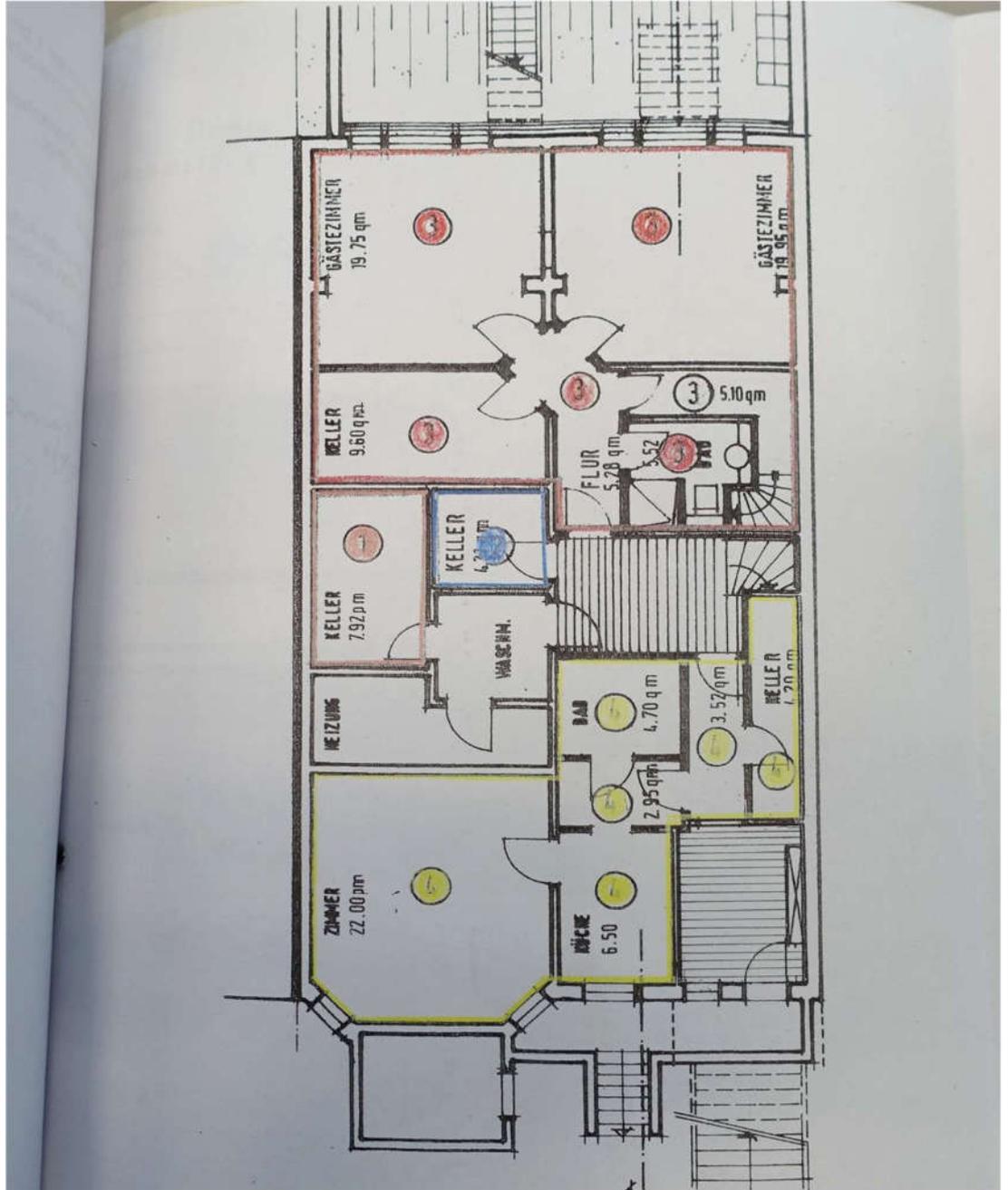


■ Erdgeschoss / Hochparterre

(Planstand 2005 / hier ohne Maßstab / Norden rechtsoben / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

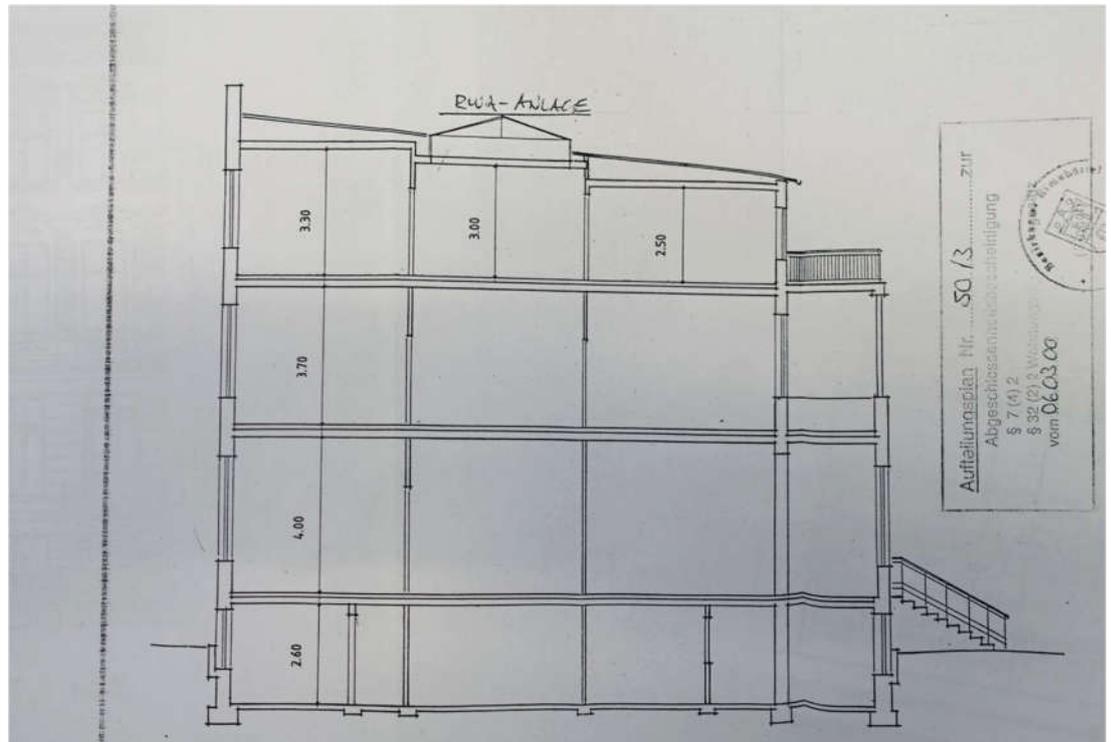


Kellergeschoss / Souterrain

(Planstand 2005 / hier ohne Maßstab / Norden rechtsoben / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt

(Planstand 2000 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

		Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm	
SB37									
SE-Nr. 3									
Wohnen	ca.	28,28	x	1,00	=	28,28	x 1,00 =	28,3	
SchlafZi	ca.	27,13	x	1,00	=	27,13	x 1,00 =	27,1	
ArbeitsZi	ca.	10,00	x	1,00	=	10,00	x 1,00 =	10,0	
Ess-/Küche	ca.	35,46	x	1,00	=	35,46	x 1,00 =	35,5	
Diele	ca.	8,58	x	1,00	=	8,58	x 1,00 =	8,6	
WC+Vollbad	ca.	2,38	x	1,00	+	6,88	x 1,00	=	9,3
Terrasse 1+2	ca.	6,50	x	0,50	+	14,10	x 0,35	=	8,2
						(126,90)		(126,9)	
Gast 1+2	Sout.	19,75	x	1,00	+	19,95	x 1,00	=	31,8
Duschbad	KG	5,52	x	1,00	=	5,52	x 1,00 =	5,5	
Flur 1+2	KG	5,28	x	1,00	+	5,10	x 1,00	=	10,4
						(55,60)		(47,7)	
I - WF/NF laut Plausibilisierung								=	174,56
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:								=	184,00
Abweichung: " I " differiert zu " II ":								=	-5,13%

		Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
		Angaben laut Bauakte							
KG/Abst.R	ca.	9,60	x	1,00	+	0,00	0,00	=	9,6
						(9,60)		=	9,6

		Nutzflächenfaktoren (NFF)				GR	VG	GF	
		Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte							
		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)							
EG	ca.	10,40	x	15,35	=	160	x 1,00		
EG Anbau	ca.	4,56	x	1,00	+	5,60	x 3,05	=	22
1.OG	ca.	160,00	x	1,00	=	160	x 1,00		
DG	ca.	160,00	x	1,00	=	160	x 1,00		
<G/Souterrain	ca.	208,00	x	1,00	=	208	x 0,50		
TG/Garage	ca.	0,00	x	0,00	=	0	x 0,00		
						GR (Fettdruck) =	181	GF =	605
WGFZ		Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil				=	605 /	539 =	1,12
GRZ		Grundfläche/Grundstücksfläche				=	181 /	539 =	0,34





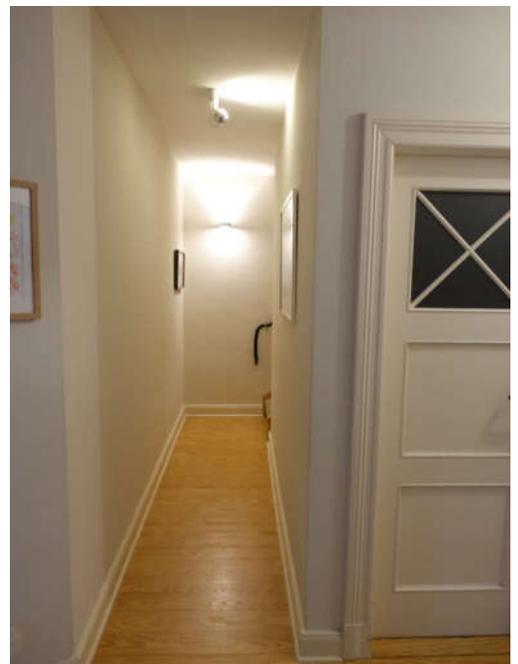
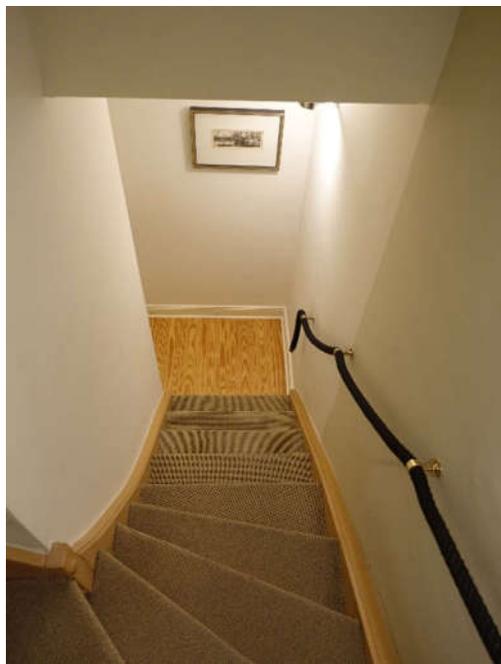
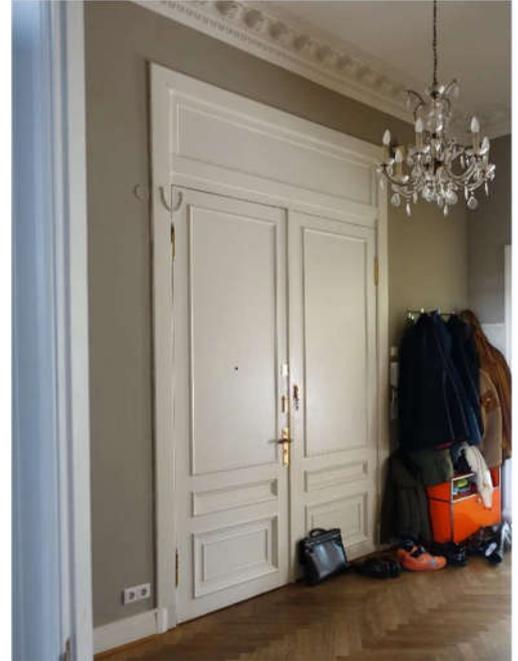
■ Straßenraum St. Benedictstraße





■ | Eingangs-/Gartenfassade

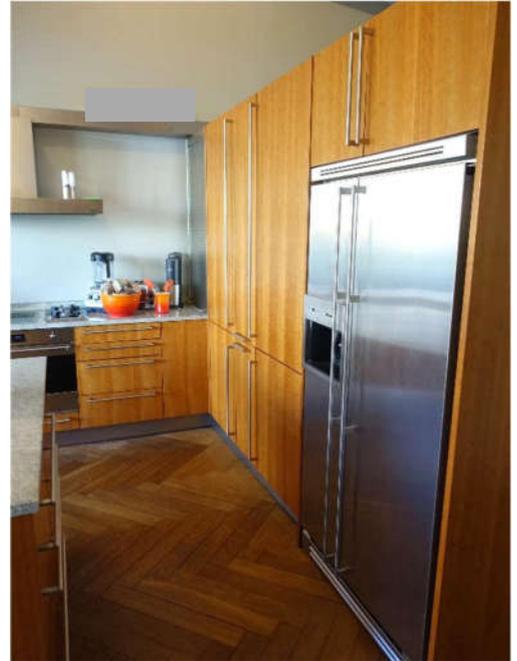




■ ■ Treppenhaus / Wohnungseingang / Treppe zum Souterrain / Souterrain-Flur



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Küche / Bad + WC-EG



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Baudetails



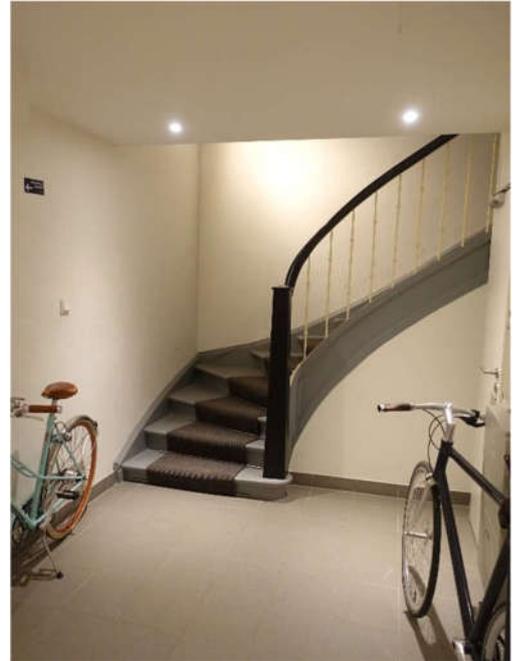
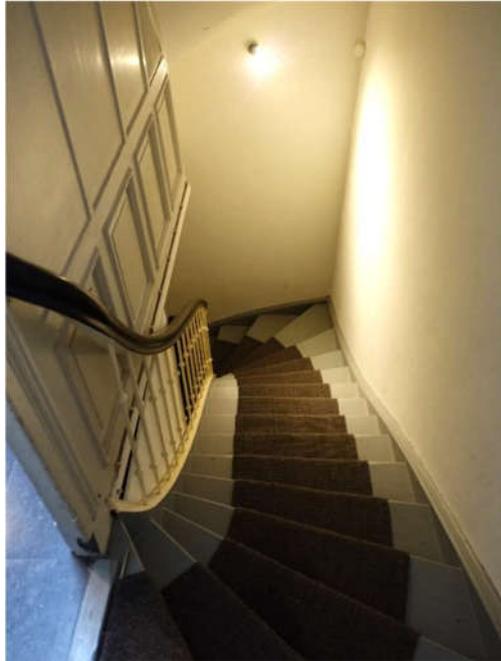
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Außenwohnbereiche



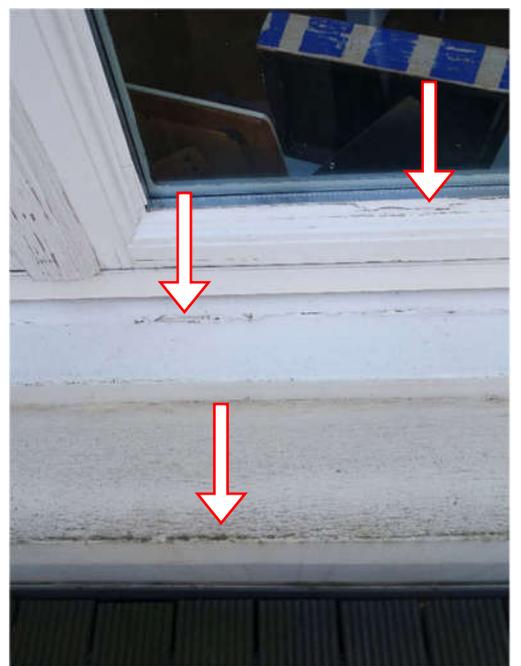
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Kellertreppe / Haustechnik

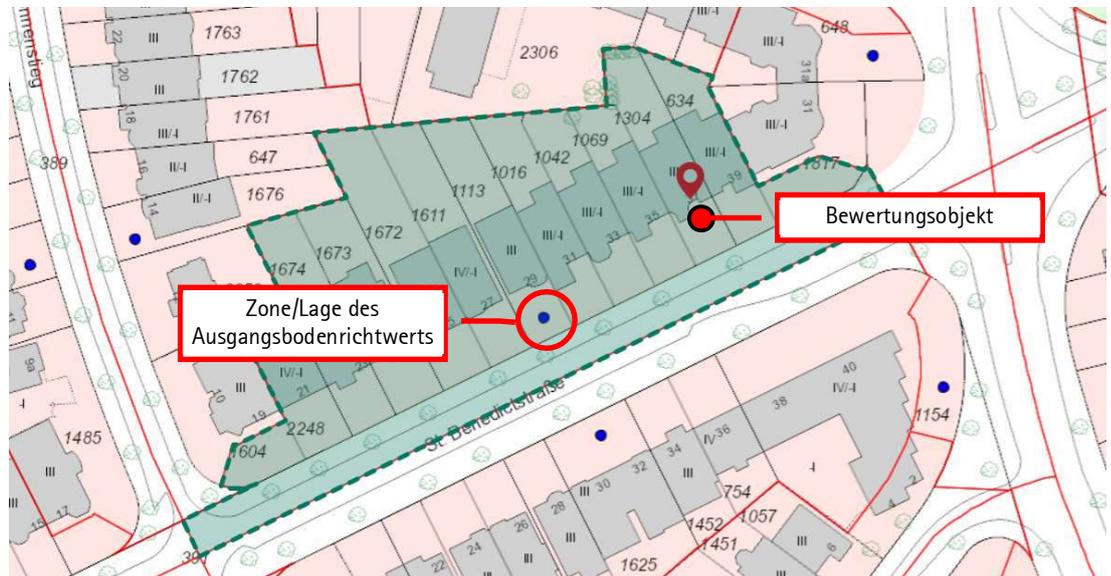


Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Eingangsvorbau / Gartenanbau / Gästezimmer Nordost / Fenster





Bodenrichtwertnummer: 01222457

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.10	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	5.205,15 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.12	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	5.285,5 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	St. Benedictstraße 29
PLZ, Gemeinde	20149 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Harvestehude
SGE (Stat. Gebietseinheit)	37004
Baublock	314010

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „St. Benedictstraße/MFH“ (Auszug)

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

