

Dipl.-Kaufmann
Torsten Imbeck

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

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

Büro Hamburg

Mühlenberger Weg 61

22587 Hamburg

Tel. (040) 8664 5164

Büro Kiel

Christian-Kruse-Straße 14

24118 Kiel

Tel. (040) 8664 5164

Email: info@gutachter-imbeck.de

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n



Bewertungsobjekt: **Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen sowie einem Nebengebäude mit 1 Wohnung und 4 Garagenstellplätzen, belegen Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg-Rotherbaum**

Verkehrswert: **€ 8.240.000,00**

Bewertungsstichtag: **12. September 2023**

Tag der Ausfertigung: **29. November 2023**

Aktenzeichen: **71 K 56 / 2022**

Registriernummer: **37 / 2023**

Anzahl der Ausfertigungen: **insgesamt 12, davon 1 für den Sachverständigen**

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	8
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	9
1.4. Erschließungszustand	10
1.5. Baurechtliche Situation	11
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	12
1.7. Baulasten	12
1.8. Altlasten- und Kontamination	12
1.9. Denkmalschutz	12
1.10. Immissions- und Emissionsbelastung	13
1.11. Energieausweis	14
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
2.1. Baubeschreibung	14
2.2. Außenanlagen	23
2.3. Besondere objektspezifische Merkmale	24
2.4. Ermittlung der Wohnfläche	27
3.0. Wertermittlung	28
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	29
3.2. Ermittlung des Bodenwertes	29
3.3. Bodenwert des Grundstücks	30
4.0. Sachwertverfahren	31
5.0. Ertragswertverfahren	32
5.1. Allgemeine Aussagen	32
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	33
5.3. Berechnung des Rohertrages	33
5.4. Sonderwert	36
5.5. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	36
5.6. Ermittlung des Liegenschaftszinses	37
5.7. Ermittlung des Barwertfaktors	38
5.8. Berechnung des Ertragswertes	39
6.0. Verkehrswert	39
7.0. Schlussbemerkung	43
8.0. Anlagenverzeichnis	44
9.0. Literaturverzeichnis	44

Verkehrswertgutachten

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

**Mehrfamilienhaus, mit einem Hauptgebäude mit 5 Wohnungen und einem Nebengebäude (Kutscherhaus) mit 1 Wohnung und 4 Garagenstellplätzen, belegen
Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg - Rotherbaum**

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: Vollunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaushauptgebäude mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss, mit 5 Wohnungen und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude (Kutscherhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit 1 Wohnung und 4 Garagenstellplätzen, belegen auf dem Grundstück Harvestehuder Weg 19 / Pöseldorfer Weg 24, 20148 Hamburg.

Anmerkung:

Nachfolgend wird die Anschrift des Bewertungsobjektes vereinfachend mit Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg bezeichnet.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

Auftraggeberin: Amtsgericht Hamburg -Abteilung 71 K-,
Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
durch Beschluss vom 11. Juli 2023,
zugestellt am 14. Juli 2023.

Aktenzeichen: 71 K 56 / 2022

Wertermittlungstichtag: 12. September 2023

Ortstermin: 12. September 2023
Beginn des Ortstermins um ca. 11:20 Uhr.
Ende des Ortstermins um ca. 11:40 Uhr.

Anwesende bei der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige sowie die beauftragte Hausverwalterin.

Anmerkung:

Der Sachverständige war bereits im Jahr 2021 mit der Wertermittlung dieses Grundstücks beauftragt. Die Erkenntnisse aus der seinerzeitigen Besichtigung werden aus Kostengründen auch für die aktuelle Wertermittlung genutzt. Seinerzeit ist eine Besichtigung aller Wohnungen erfolgt. Gemäß Aussage der Hausverwalterin sind in dem Gebäude und den Wohnungen seit der seinerzeitigen Besichtigung keine Veränderung erfolgt. Der Sachverständige hat daher im Kosteninteresse und Rücksichtnahme auf die Mieter auf eine erneute Innenbesichtigung aller Wohnungen verzichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsobjekt im vergleichbaren Zustand wie bei der Besichtigung im Jahr 2021 befindet. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Am jetzigen Wertermittlungsstichtag wurde die nicht vermietete Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses besichtigt. Ferner erfolgte eine Besichtigung des Grundstücks mit den Außenanlagen.

Mietverhältnisse sind beim Bewertungsobjekt explizit gewünscht, da es sich bei dem Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude um eine Rendite-Immobilie handelt. Eine Ertragswertermittlung wird daher durchgeführt.

1.1. Grundbuchdaten

Amtsgericht: Hamburg

Grundbuch: von Harvestehude Band 179 Blatt 6118

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Harvestehude

Flurstück Nr.: 630

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche, Harvestehuder Weg 19, Pöseldorfer Weg 24

Grundstücksgröße: 3.406 m²

Abteilung I:

Eigentümer: 4.1.) Herr...
zu ¼ Anteil
4.2.) Herr...
zu 1/12 Anteil
4.3.) Herr...
zu 1/12 Anteil
4.4.) Herr...
zu 1/12 Anteil

- 4.5.1) Frau ..
- 4.5.2.) Frau
-in Erbengemeinschaft zu ¼ Anteil
- 4.6.) Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung
..... bestehend aus:
Herrn,
Herrn,
Herrn,
Herrn,
zu 1/8 Anteil
- 4.7.) Herr.....,
zu 1/8 Anteil

Abteilung II:

- Laufende Nr. 1. Klausel betreffend die das Grundstück umgebenden Hecken.
- Laufende Nr. 2: Klausel betreffend Erbauung von Gebäuden an der Grenze des Nachbarn.

Nr. 1 und 2 (vgl. Nr. 3 der Akte) eingetragen vor 1900, umgeschrieben am 24. Januar 1940 und erneut umgeschrieben am 21. Juli 1986.
- Laufende Nr. 3: Zeitlich unbeschränktes Übergangs- und Überfahrtsrecht sowie Bebauungsbeschränkung bezüglich der Fläche a des Risses vom 18. September 1915 zugunsten von Harvestehude Band 93, Blatt 3517 Nr. 1 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. September 1915 /act. 20) eingetragen am 11. Oktober 1915 und 24. Juli 1916, umgeschrieben am 24. Januar 1940 und erneut umgeschrieben am 21. Juli 1986.
- Laufende Nr. 4: Nacherben der ... geborene ... mit dem Tode des befreiten Vorerben ... sind die Personen, die gesetzliche Erben der Erblasserin sein würden, wenn diese bei Eintritt des Nacherbfalles verstorben wäre. Ingetragen am 11. Januar 1977. Umgeschrieben am 21. Juli 1986.
- Laufende Nr. 5: Die in Abteilung I unter Nr. 4.5.) I. und II. eingetragenen Eigentümer sind Vorerbe nach ... , geborene Nacherben nach ... (Abt. I. 4.5.1) I.) sind 1. ... , geboren ... , 2. , geboren ... und 3. ... , geboren am ...

. Nacherben nach ... (Abt. I. 4.5.2.) II.) sind 1. ... , geboren
, 2. ... , geboren am
, 3. ... ,
geboren am . Die Nacherbfolge tritt ein mit
dem Tode des Vorerben. Ersatznacherbfolge ist angeordnet.
Ersatznacherbin ist beim Wegfall einer Vorerbin und deren
Abkömmlinge die andere Vorerbin, ersatzweise deren
Abkömmlinge. Testamentsvollstreckung für die Nacherbschaft ist
angeordnet. Eingetragen am 15. April 2003.

Laufende Nr. 6: Testamentsvollstreckung nach ..., geborene ... (Abteilung I
Nr. 3 c) ist angeordnet. (Amtsgericht Regensburg: VI 0669/01).
Eingetragen am 15. April 2003.

Laufende Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az:
71 K 56 / 22 ON 18) eingetragen am 15. Februar 2023.

Abteilung III:

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 28. Februar 2023.

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

Anmerkung:

Auftragsgemäß soll der Sachverständige den Einfluss der Eintragungen Abt. II laufende Nr. 1,
2 und 3 auf den Verkehrswert untersuchen. Der Sachverständige hat daher die Eintragungsbewilligungen im Grundbuchamt angefordert. Die Eintragungen Nr. 1 und Nr. 2 sind in Sütterlin geschrieben, unvollständig und nur schwer entzifferbar. Nachstehenden Inhalt hat der Sachverständige zusammenfassend entziffert. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Eintragungsbewilligungen zu den Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2:

Die Eintragungsbewilligungen wurden am 18. Mai 1857 vertraglich vereinbart.

Es ist u.a. geregelt, dass das bisherige Grundstück eines Klosters mit 2 Gartenlandgrundstücken zusammengefasst und im Anschluss in 6 definierte Teile aufgeteilt werden soll. Ferner

ist ein 6 Fuß breiter Streifen zur Errichtung der Straße abzutreten. Die Grundstücksbepflanzung sowie errichtete Pfähle und Stäbe sind in diesem Bereich zu entfernen bzw. zurückzusetzen. Den Eigentümern der neu aufgeteilten Grundstücke ist der Austritt zu der Weide vor dem Dammtor zu ermöglichen.

An den Grundstücksgrenzen dürfen die Hecken nicht höher als 3 ½ Fuß sein, es dürfen hier keine Bäume gepflanzt und keine Gebäude errichtet werden, die Schatten auf die Nachbargrundstücke werfen. Weitere Regelungen sind nach Ansicht des Sachverständigen heute nicht mehr relevant.

Wertung:

Die Regelungen sind auf Grund des Alters der Vereinbarung am Wertermittlungsstichtag überholt bzw. nicht mehr relevant. Einige Punkte sind jetzt bereits im gültigen Baurecht geregelt. Ein Einfluss dieser Eintragungen ist nach Ansicht des Sachverständigen auf den jetzigen Verkehrswert nicht gegeben. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Eintragungsbewilligungen nicht unvollständig vorliegen und auch die Entzifferung der alten Schrift nicht fehlerfrei sein wird.

Eintragungsbewilligung lfd. Nr. 3:

Hamburg, den 25. September 1915.

... Wir die unterzeichneten Testamentsvollstrecker ... bewilligen und beantragen in Abteilung II des vorgenannten Grundbuches die folgende Eigentumsbeschränkung einzutragen:

dass, solange ... oder dessen Erben Eigentümer des Grundstücks Band XI Blatt No. 532 bleiben, denselben das Recht des Übergangs und / oder der Überfahrt über die im Grundrisse des Vermessungsbureaus vom 18. September 1915 mit a und brauner Farbe bezeichneten Fläche zusteht und dass diese Fläche daher solange frei und unbebaut bleiben muss.

Hinweis:

Gemäß Aussage des Grundbuchamtes ist der vorgenannte Grundriss in den Archivakten nicht auffindbar.

Wertung:

Dem Sachverständigen ist somit nicht bekannt:

- wo das Überwegungs- bzw. Überfahrtsrecht verläuft,
- wer der begünstigte Eigentümer von welchem Grundstück gewesen ist,
- ob sich das Grundstück noch im Besitz der Erben befindet,
- ob das Überwegungs- bzw. Überfahrtsrecht noch ausgeübt wird.

Auch handelt es sich um eine persönliche Dienstbarkeit, gegebenenfalls für einen vermutlich überschaubaren Personenkreis. Die eventuelle Beeinträchtigung wird somit wahrscheinlich

keinen störenden Einfluss auf die Nutzung des Bewertungsgrundstücks oder das Mehrfamilienhaus haben. Auf Grund des vorhandenen Denkmalschutzes ist eine Neubebauung des Grundstücks nicht Gegenstand der Wertermittlung. Zusammenfassend geht der Sachverständige daher davon aus, dass ein Einfluss auf den Verkehrswert durch die Eintragung in Abteilung II, laufende Nr. 3, nicht besteht. Eine Gewähr kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Die Eintragungen in Abteilung II laufende Nummern 4 bis 6 sollen nicht bewertet werden. Üblicherweise geht von diesbezüglichen Eintragungen, nach Kenntnis des Sachverständigen, kein Einfluss auf den Verkehrswert aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

1.2. Ortslage

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben ca. 1.945.532 Einwohner (Stand Dez. 2022) auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km². Im Stadtteil Rotherbaum leben, gemäß dem Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022, ca. 17.153 Einwohner auf einer Stadtteilfläche von ca. 2,7 km².

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

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

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt ist nördlich vom Hamburger Stadtzentrum und westlich der Außenalster im Stadtteil Rotherbaum, im Bezirksamtsbereich Eimsbüttel, belegen. Dieser Stadtteil zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine gemischte Bebauung mit Wohn- und Bürogebäuden aus. Die Außenalster mit den angrenzenden Parkanlagen befindet sich direkt östlich gegenüber dem Bewertungsobjekt. Aus dem Hauptgebäude ist teilweise ein Blick auf die Außenalster gegeben.

Das Grundstück ist vom Pöseldorfer Weg und vom Harvestehuder Weg aus erschlossen. Die Zufahrt mit Kfz erfolgt vom Pöseldorfer Weg aus.

Die Straße Harvestehuder Weg ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine zweispurige, asphaltierte Erschließungsstraße. Diese ist als Fahrradstraße eingerichtet. Wenige öffentliche Parkplätze sind im Bereich des Bewertungsobjektes auf dem hausseitigen Grünstreifen des Gehweges vorhanden. Die Kraftfahrzeuge werden hier überwiegend auf den Privatgrundstücken abgestellt. Der vor dem Bewertungsobjekt verlaufende Gehweg ist mit Betonplatten befestigt. Ein Fahrradweg ist auf dem Gehweg nicht eingerichtet. Fahrräder können bevorrechtigt auf der Erschließungsstraße fahren. Weitere Fahrradwege sind zweispurig auf dem direkt an die Erschließungsstraße angrenzenden Alsterpark bzw. Alstervorland vorhanden. Da die vorhandene Bebauung in einiger Entfernung zur Erschließungsstraße errichtet wurde, ist eine umfangreiche Begrünung auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen vorhanden. Insgesamt ist von einem sehr grünen Umfeld für eine Hamburger Innenstadtrandlage auszugehen. Ein hoher Freizeitwert ist vorhanden.

Die Straße Pöseldorfer Weg ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine zweispurige, in Teilbereichen mit Betonverbundstein- bzw. Kopfsteinpflaster befestigte und teilweise asphaltierte Erschließungsstraße, die als Einbahnstraße hergestellt ist. Die Kraftfahrzeuge werden auf der Straße parallel zum Straßenverlauf abgestellt, wodurch sich die Straße auf eine Fahrspur verengt. Die Kraftfahrzeuge können auch teilweise auf den umliegenden Privatgrundstücken abgestellt werden. Der im Bereich des Bewertungsobjektes vorhandene Gehweg ist mit Betonplatten befestigt bzw. asphaltiert. Ein Fahrradweg ist nicht eingerichtet. Im Straßenverlauf ist in den Vorgärten und teilweise auch auf öffentlichem Grund ein Straßenbegleitgrün mit Bäumen, Büschen und Sträuchern vorhanden, sodass insgesamt von einem sehr grünen Umfeld für eine Hamburger Innenstadtrandlage ausgegangen werden kann.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend zwei- bis viergeschossige Stadt-, Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie ausschließlich mit Büroflächen ausgestattete Gebäude, aller Baualtersklassen, die in offener und geschlossener Bauweise

errichtet wurden. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Harvestehuder Weges die Außenalster.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der verdichteten Bauweise sind gute Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Verwaltungen und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld gegeben. Die Einkaufsmöglichkeiten an den Straßen Rothenbaumchaussee, Mittelweg und Milchstraße befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung, wie die Hamburger Innenstadt. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Straße Mittelweg. Hierüber erfolgt auch ein Anschluss an die U- und S-Bahnlinien des Hamburger Verkehrsverbundes. Die Entfernung zum Hamburger Rathaus beträgt rd. 3,1 km.

Naherholungsmöglichkeiten sind mit dem Park Pflanzen und Blumen, der Außenalster mit dem Alstervorland sowie diversen kleineren Grünflächen im näheren Umfeld sehr gut gegeben.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind sowohl die Straße Pöseldorfer Weg wie auch die Straße Harvestehuder Weg als gute Wohnlage festgelegt. Dies ist für die Einordnung im Mietenspiegel und für die Mietpreishöhe sowie die Ertragsentwicklung von Bedeutung.

Das Bewertungsgrundstück ist auf der Ostseite der Erschließungsstraße Pöseldorfer Weg und der Westseite der Straße Harvestehuder Weg belegen. Die Ausrichtung des Haupthauses zum Sonnenverlauf ist überwiegend von Osten, Süden und Westen und als gut zu bezeichnen. Die Wohnung im Nebengebäude wird überwiegend aus östlicher Richtung besont.

In der Anlage ist ein Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 beigefügt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil Rotherbaum. Hieraus lassen sich für die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes wichtige und auch unterschiedliche Profile ableiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnlage des Bewertungsobjektes um eine sehr gut nachgefragte Wohnlage im Stadtteil Rotherbaum handelt. Derartige Wohnlagen mit Blick auf die Außenalster sind nur in geringer Anzahl vorhanden.

1.4. Erschließungszustand

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, wurde für das Bewertungsgrundstück Harvestehuder Weg 19 / Pöseldorfer Weg 24, 20148 Hamburg, Gemarkung Harvestehude, Flurstück Nr. 630 Folgendes mitgeteilt:

Erschließungsbeiträge:

Die Straßen Harvestehuder Weg und Pöseldorfer Weg sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge:

Vor den Fronten zum Harvestehuder Weg und zum Pöseldorfer Weg liegt jeweils ein Mischwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge / n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge:

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

1.5. Baurechtliche Situation

Der Baustufenplan Harvestehude-Rotherbaum, rechtskräftig seit dem 06. September 1955, stellt das Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg, Flurstück Nr. 630 mit der folgenden Ausweisung dar: W 2 o, Baugrenzen. Es handelt sich somit um eine Lage in einem allgemeinen Wohngebiet, in dem eine offene, zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Entsprechend der Baugrenzen ist nur eine Bebauung auf dem westlichen Grundstücksbereich zulässig. Die Bebauungsgrenze verläuft annähernd entlang der östlichen Gebäudegrenze des Hauptgebäudes. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beträgt ca. 50 Prozent der Grundstücksfläche.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück besteht aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Hauptgebäude mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Hinterhaus (Kutscherhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt ist. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Eine Einsicht in die Bauakte erfolgte auftragsgemäß nicht. Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird im Rahmen der Wertermittlung für die beiden Gebäude von einem Baujahr von ca. 1905 ausgegangen. Dies wird auch durch die Ausführungen des Denkmalschutzamtes bestätigt. Eine vollständige Genehmigung der baulichen Anlagen wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.6. Beschaffenheit des Grundstückes

Das Grundstück hat eine etwa rechteckige Form. Die Zufahrt von der Straße Pöseldorfer Weg aus ist ca. 4 m breit. Die angrenzende westliche Grundstücksgrenze ist ca. 35 m breit. Die Breite der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 36,5 m. Die Länge an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 93 m. Die südliche Grundstücksgrenze ist ca. 95 m lang. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich das Grundstück auf dem Höhengniveau der Erschließungsstraße Harvestehuder Weg und steigt in westlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze um ca. 2 m an. Die Zuwegung ist daher leicht ansteigend.

1.7. Baulasten

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung liegen für das Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg, Gemarkung Harvestehude, Flurstück Nr. 630 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Hamburg vor.

Eine Gewähr, dass etwaige Baulasten vorhanden sind, die nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.8. Altlasten- und Kontamination

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft liegen für das Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg, Gemarkung Harvestehude, Flurstück Nr. 630 im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Eine Gewähr, dass keine Altlasteintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene, wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontamination, nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden sind.

1.9. Denkmalschutz

Die Bewertungsgebäude auf dem Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg, Gemarkung Harvestehude, Flurstück Nr. 630, sind unter den Nrn. 44844 und 44854 in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes bei der Behörde für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg mit nachfolgendem Text eingetragen.

Bezeichnung: Harvestehuder Weg 19

Typ: Villa

Datierung: 1905

Ensemble : Harvestehuder Weg 19, Pöseldorfer Weg 24, Villa Harvestehuder Weg 19

Bezeichnung: Harvestehuder Weg 19

Typ: Garage; Stall

Datierung: 1905

Ensemble : Harvestehuder Weg 19, Pöseldorfer Weg 24, Villa Harvestehuder Weg 19

Eine umfangreiche Erläuterung zur Denkmalbedeutung des Bewertungsobjektes seitens des Denkmalschutzamtes liegt dem Sachverständigen vor. Die Wiedergabe der Erläuterung würde allerdings den Umfang dieses Gutachtens sprengen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Ensemble auf dem Bewertungsgrundstück eine geschichtliche Bedeutung hat und zu den charakteristischen Eigenschaften des Stadtbildes beiträgt.

Aus der Denkmalschutzeigenschaft folgt unter anderem, dass alle Instandsetzungen, Veränderungen im Gebäudeinnern oder Gebäudeäußern oder auch der Abriss des Gebäudes einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch für Veränderungen auf dem Grundstück, wenn diese Veränderungen den Eindruck des Denkmals wesentlich beeinträchtigen könnten. Zuständig für die Erteilung ist die Behörde für Kultur und Medien in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Im Rahmen der Wertermittlung bedeutet dieser Eintrag üblicherweise, dass das Bewertungsobjekt zu erhalten ist und dass etwaige durchzuführende Baumaßnahmen durch das Denkmalschutzamt zu genehmigen sind. Für die aufzuwendenden Kosten können unter Umständen Fördermittel der Stadt Hamburg beantragt werden, sofern diesbezüglich Mittel zur Verfügung stehen, und erhöhte steuerliche Abschreibungen auf den nicht subventionierten Kostenanteil, gemäß § 7 h bzw. § 7 i Einkommensteuergesetz, geltend gemacht werden.

Da mit dem Denkmalschutz eine Erhaltungsverpflichtung besteht, muss somit von einer im Grunde endlosen Nutzungsdauer der Gebäudesubstanz ausgegangen werden.

Der Einfluss der Denkmalschutz - Eigenschaft kann sich wertmindernd, werterhöhend oder auch wertneutral auf den Verkehrswert auswirken. Eine entsprechende Würdigung erfolgt unter Abschnitt 6.0. dieses Gutachtens.

1.10. Immissions- und Emissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine wertmindernden Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen durch den vorhandenen

Kfz - Verkehr auf den Erschließungsstraßen festgestellt werden. Eine Berücksichtigung ist im Rahmen der Wertermittlung nicht erforderlich.

1.11. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlagen und dem energetischen Zustand der Wohngebäude gemacht werden können.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaushauptgebäude mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss mit 5 Wohnungen und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude (Kutscherhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit 1 Wohnung und 4 Garagenstellplätzen, belegen auf dem Grundstück Harvestehuder Weg 19 / Pöseldorfer Weg 24, 20148 Hamburg.

Baujahr: Das Hauptgebäude und das Nebengebäude wurden ca. im Jahr 1905 im baulichen Ursprung errichtet, seitdem mehrfach umgebaut und in Teilbereichen modernisiert.

Stockwerke:	<u>Hauptgebäude</u>	<u>Nebengebäude:</u>
	Kellergeschoss	Erdgeschoss
	Erdgeschoss	ausgebautes Dachgeschoss
	1. Obergeschoss	
	Teilw. ausgebautes Dachgeschoss	

2.1. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung der Gebäude erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen, wie beispielsweise Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in den besichtigten Mietflächen durch die jeweiligen Mieter oder die Vermieterin eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die anwesenden Mieter bzw. die Hausverwalterin mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernommen werden.

Die nachstehende Beschreibung der Mietflächen bezieht sich nur auf die besichtigten Mietflächen. Bei den nicht besichtigten Mietflächen geht der Sachverständige davon aus, dass diese über eine vergleichbare Ausstattung verfügen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Hauptgebäude:

Fundamente: Die Fundamente sind vermutlich als Betonfundamente gemäß den statischen Anforderungen hergestellt worden.

Außenwände: Die Außenwände bestehen vermutlich aus einem zweischaligen Ziegelsteinmauerwerk. Die Außenfassade ist verputzt und mit einem hellen Anstrich versehen. Teilweise sind aufwendige Stuckverzierungen und Gesimsbänder an der Fassade vorhanden, die farblich von der Fassade abgesetzt sind. An der Ostseite des „Gartenzimmers“ sind einige Betonsäulen als Stilelemente eingebaut worden.

Innenwände: Die tragenden Innenwände sind vermutlich überwiegend aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt. Sofern Wände nach dem baulichen Ursprung modernisiert oder neu errichtet wurden, können diese auch als Leichtbau- oder Kalksandsteinwände hergestellt sein.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecken sind vermutlich als Holzbalkendecken mit Einschub hergestellt worden.

Dachaufbau: Ein zweistöckiger Mansarddachaufbau, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, mit einer Eindeckung aus dunklen Betondachsteinen ist vorhanden. In die Dachfläche wurden mehrere Satteldachgauben eingebaut. Die untere Dachgeschossebene ist ausgebaut. Ein Satteldacherker ist an der Gebäudesüdseite vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind, soweit sichtbar, aus Kunststoff hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Heizung: Im Keller des Haupthauses befindet sich eine Ölzentralheizung aus den ca. 1980 iger Jahren. Im Keller ist ein ca. 12.000 Liter Öl fassender kellergeschweißter Stahltank vorhanden. Aussagegemäß befindet sich

ein weiterer, ca. 24.000 Liter Öl fassender Stahltank unterirdisch im Garten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. In den Wohnungen sind mehrheitlich Rippenheizkörper vorhanden, die mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet sind. Teilweise sind auch Plattenheizkörper oder in den Badezimmern auch Handtuchwärmeheizkörper, ebenfalls ausgestattet mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten, vorhanden.

Treppen:

Der Zugang in das Kellergeschoss erfolgt über die Kelleraußentreppe, die sich auf der Westseite des Gebäudes befindet. Die Kellertreppe ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Metallhandlauf als Absturzsicherung montiert.

Der Eingangsbereich ist mit Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen ausgestattet. Die Treppe ist mit einem Marmorbelag ausgestattet. Seitlich sind Messing-Handläufe als Absturzsicherung vorhanden. Die Geschosstreppe in das Obergeschoss ist eine großzügige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich sind ein Holzprossengeländer und ein Holzhandlauf als Absturzsicherung vorhanden. Die Treppe ist im Laufbereich mit einem Teppichläufer als Rutschschutz ausgestattet.

Die Treppe in das Dachgeschoss ist eine schmale Holztreppe, die mit Tritt- und Setzstufen ausgestattet ist. Die Treppe ist mit einem Teppichboden belegt. Seitlich ist ein Handlauf als Absturzsicherung montiert.

Türen:

Die Hauseingangstür ist eine einflügelige, massive Holzkassettenür mit einem feststehenden Seitenflügel.

Im Kellergeschoss / Souterrain sind teilweise auch Metalltüren (FH-Türen) vorhanden. Die weiteren Türen sind einfache Holztüren, die teilweise in einer Metallzarge und teilweise in einer Holzzarge eingebaut wurden.

Die Innentüren in der Erdgeschosswohnung sind Holztüren, überwiegend mit Holzkassetten ausgestattet, die in Holzzargen angeschlagen sind. Teilweise sind auch einfache Holztüren vorhanden, die in Holzzargen angeschlagen. Teilweise wurden die Türen als Schiebetüren hergestellt.

Im Obergeschoss sind die Türen als Holztüren, zum Teil mit aufgesetzten Holzleisten, teilweise auch als einfache Kassettentüren hergestellt und in Holzzargen angeschlagen.

Im Dachgeschoss sind die Türen überwiegend als einfache Holz- oder Holzfurniertüren hergestellt und in Holzzargen angeschlagen.

Fenster:

Im Kellergeschoss / Souterrain sind, soweit sichtbar, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster und einscheibenverglaste Holzrahmenfenster eingebaut worden. Ferner sind einige Glasbausteine zur Belichtung verwendet worden. Der U-Wert ((Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden einscheibenverglaste Holzrahmenfenster oder Holzrahmen-Kastenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt. Die Fenster an der Nordseite und teilweise im Erdgeschoss an der Westseite des Gebäudes sind mit Metallgittern gegen Einbruch geschützt.

Die Wohnungen im Dachgeschoss sind mit isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Fußbodenbelag:

Im Kellergeschoss ist der Fußboden in den Wohnbereichen und teilweise auch den allgemeinen Bereichen mit einer grauen Fliese gefliest. In den allgemeinen Bereichen sind, in Teilbereichen, auch noch baualterstypische rot-/weiß gemusterte Fliesen vorhanden.

Im Eingangsbereich des Treppenhauses ist der Fußboden mit einem hellen Marmorbelag ausgelegt.

In den Flurbereichen, der Küche und den Zimmern der Erdgeschosswohnung ist baualterstypisch ein massiver Holzdielen- oder Holzparkettbelag vorhanden. In den Sanitärbereichen ist der Fußboden gefliest.

Die Fußböden in den Zimmern des Ober- bzw. Dachgeschosses sind vermutlich im baulichen Ursprung in den Zimmern und Flurbereichen mit einem Holzdielenbelag belegt worden. Dieser ist vollständig mit einem Teppichbodenbelag belegt worden. In den Küchen und teilweise auch den Sanitärbereichen ist ein PVC-Belag verlegt worden. Die Sanitär-

bereiche sind aber überwiegend mit einem Fliesenbelag ausgestattet worden. Die auf dem seitlichen Anbau vorhandene Dachterrasse des Obergeschosses verfügt über einen Betonestrichbelag ohne weitere Beschichtung.

Küchenausstattung: In der Wohnung Im Kellergeschoss ist vermierterseits eine ältere, einfache Einbauküchenzeile mit Unterschränken mit hellen Fronten und einer Arbeitsplatte im Holzdesign vorhanden. Die üblichen Elektrogeräte wurden mieterseitig für die eigenen Anforderungen ergänzt.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine ältere, einfache Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie einen Elektro-Herd und eine Spüle.

In der Obergeschosswohnung ist eine alte, einfache Einbauküche mit Ober- und Unterschränken vorhanden. Die Fronten und die Arbeitsplatte sind hell. Es sind einfache Elektrogeräte vorhanden.

Die besichtigte Dachgeschosswohnung ist vermierterseitig mit einer Einbauküche mit Ober- und Unterschränken mit hellen Fronten und einer kunststoffbeschichteten Arbeitsplatte ausgestattet. Eine Spüle und ein Elektroherd mit einem Glaskeramikkochfeld sind vorhanden.

Sanitärausstattung: Das Badezimmer der Kellergeschosswohnung ist mit einer Badewanne, einem Säulen-Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Farbe der Elemente ist weiß. Es wurden Standardarmaturen und weiße Standardelemente verwendet. Die Wandflächen wurden bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m mit weißen Fliesen gefliest.

Im Erdgeschoss ist das Badezimmer mit einer Dusche mit Duschtrennwand, einem wandhängenden WC und einem Waschtisch ausgestattet. Es wurden Standardarmaturen und weiße Standardelemente verwendet. Die Wandflächen sind im Bereich der Duschen bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m hell gefliest.

In der Wohnung im Obergeschoss ist das Badezimmer mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Armaturen und Elemente sind einfach und alt. Die Farbe der Elemente ist weiß. Die Wandflächen sind umlaufend mit einer hellgrauen Fliese bis zu einer Höhe von ca. 2,30 m gefliest.

Im Bereich des „Mädchenzimmers“ ist ein Raum mit einer einfachen Dusche und einem Waschtisch vorhanden. Es sind ältere, weiße Standardelemente und einfache Armaturen vorhanden. Die Wandflächen sind im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von ca. 2 m mit einer hellgrünen Fliese gefliest.

Das Gäste-WC ist mit einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Es wurden Standardarmaturen und weiße Standardelemente verwendet. Die Wandflächen sind nicht gefliest.

In der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss ist das Badezimmer mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Es sind weiße Elemente und Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m, im Duschbereich der Badewanne bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m, mit einer hellen Fliese gefliest. Die Badewanne wurde mit einer roten Fliese eingefasst.

Das Gäste-WC der besichtigten Dachgeschosswohnung ist mit einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Es wurden Standardarmaturen und weiße Standardelemente verwendet. Die Wandflächen sind nicht gefliest.

Dekoration:

Die Wand- und die Deckenflächen im allgemeinen Bereich im Kellergeschoss sind mit einem hellen Farbanstrich versehen.

In der Wohnung im Kellergeschoss sind die Wand- und Deckenflächen mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem hellen Anstrich versehen.

In der Erdgeschosswohnung sind die Wandflächen teilweise mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem Farbanstrich versehen. Teilweise sind die Wandflächen auch fein verputzt oder mit einer Fliestapete tapeziert und gestrichen. Einige Wandflächen wurden auch mit einer Holzvertäfelung ausgestattet. Die Deckenflächen sind teilweise mit Stuckleisten oder Hohlkehlen verziert und teilweise mit einer Raufasertapete mit einem Farbanstrich versehen.

Die Wandflächen der Wohnung im Obergeschoss sind teilweise nur mit einem Farbanstrich, teilweise mit einer Textiltapete und teilweise mit

einer Raufasertapete mit einem Farbanstrich ausgestattet. Im Deckenbereich sind in den Zimmern teilweise auch Stuckverzierungen oder Hohlkehlen vorhanden. Die Deckenflächen sind überwiegend mit einer Struktur- oder Raufasertapete oder nur mit einem Farbanstrich versehen worden.

In der besichtigten Dachgeschosswohnung sind die Wand- und Deckenflächen mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem Farbanstrich versehen.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) wurden bereits teilweise modernisiert und entsprechen vermutlich in diesen Bereichen den aktuellen Anforderungen an die vorliegende Nutzung. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

Aufzug

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Balkone:

An der Ost- und der Westseite des Hauptgebäudes ist jeweils ein kleiner Balkon im Bereich des Obergeschosses vorhanden. Diese wurden jeweils aus einer auskragenden Betonplatte und einem Metallgittergeländer als Absturzsicherung hergestellt. Von dem östlichen Balkon ist ein Blick auf die Außenalster und das Alstervorland möglich.

Terrassen:

Vor den Räumen des Erdgeschosses wurde östlich des „Gartenzimmers“ eine Terrasse angelegt. Diese ist mit Betonplatten befestigt. Eine Betonbrüstung umfasst die Terrasse. Über eine dreistufige Beton-
treppe mit Tritt- und Setzstufen ist ein Zugang in den Garten gegeben.

Auf dem Dach des „Gartenzimmers“ ist eine Dachterrasse zur Nutzung durch die Obergeschosswohnung möglich. Diese ist mit einem Betonestrichboden ausgestattet und wird von einer umlaufenden Betonbrüstung, auf der ein niedriges Metallgeländer montiert ist, eingefasst.

Sonstiges:

Neben der baualterstypischen teilweise optisch aufwendigen und repräsentativen Ausstattung ist keine besondere Ausstattung vorhanden.

Nebengebäude:

- Fundamente:** Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente gemäß den statischen Anforderungen hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände bestehen vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk, hergestellt aus Ziegelsteinen und einem gestrichenen Außenputz.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind vermutlich aus einem Ziegelmauerwerk hergestellt. Sofern Wände nach dem baulichen Ursprung modernisiert oder neu errichtet wurden, können diese auch aus Kalksandstein oder als Leichtbauwände hergestellt sein.
- Deckenaufbau:** Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke hergestellt worden.
- Dachaufbau:** Ein Walmdachaufbau vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt teilweise mit einer Eindeckung aus dunklen Betondachsteinen und teilweise mit einer Zinkeindeckung versehen, ist vorhanden. Die Regengrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.
- Zwei Satteldachgauben sind vorhanden.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Heizung:** Die Beheizung erfolgt über eine Gasthermenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen ca. 100 Liter Wasser fassenden Warmwasserspeicher. Die Wohnung ist mit Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet.
- Treppen:** Die Geschosstreppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist eine Holzstiege mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Holzsprossen- geländer als Absturzsicherung vorhanden. Die Treppenstufen sind mit einem Teppichboden als Rutschschutz ausgestattet.
- Türen:** Die Hauseingangstür im Erdgeschoss ist eine isolierverglaste Holzrahmentür mit einem strebenunterteilten Glasausschnitt und einem Metallgitter als Einbruchschutz:

- Die Innentüren sind Holztüren, teilweise als Kasettentüren, teilweise mit aufgesetzten Holzleisten, die in Holzzargen angeschlagen sind.
- Fenster: In der Wohnung sind isolierverglaste Holzrahmenfenster, teilweise bodentief, eingebaut worden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Fußbodenbelag: Im Gäste-WC ist der Fußboden mit einer braunen Fliese gefliest. Im Badezimmer ist der Fußboden mit einer blau gemusterten Mosaikfliese ausgestattet. In den Flurbereichen und den Zimmern ist der Fußboden mit einem Laminatboden belegt. Auf dem Küchenfußboden ist ein PVC-Belag verlegt worden.
- Küchenausstattung: Die vermietetseitige Küchenausstattung besteht einer kleinen Einbauküche mit Unterschränken. Die Fronten sind hell. Eine hellgraue, kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte ist vorhanden. Der Herd ist mit einem Glaskeramikkochfeld und einem Backofen ausgestattet.
- Sanitärausstattung: Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Es wurden weiße Standelemente und Standardarmaturen eingebaut.
- Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne, einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Es sind weiße Standelemente und Standardarmaturen eingebaut. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,9 m mit einer blaugemusterten Mosaikfliese gefliest.
- Dekoration: Die Wand- und die Deckenflächen in der Wohnung sind mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem hellen Farbanstrich versehen.
- Elektroinstallation: Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) der Wohnung wurden bereits überwiegend modernisiert und entsprechen vermutlich den aktuellen Anforderungen an die vorliegende Nutzung. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen. Die Ausstattung der Garagen ist funktional und entspricht vermutlich den Nutzungsanforderungen.
- Balkone: Es sind keine Balkone vorhanden.
- Terrasse: Es sind keine Terrassen vorhanden.

- Garagen:** Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich auch die 4 Garagenstellplätze. Die Zufahrt erfolgt jeweils über doppelflügelige Holzttore. Teilweise sind diese mit Glasausschnitten ausgestattet, die mit Metallgittern, als Einbruchschutz, versehen sind. Fenster sind in den Garagen nicht vorhanden. Der Fußboden ist mit rot/weißen Fliesen gefliest. Die Wand- und Deckenflächen sind mit einem hellen Anstrich gestrichen. Die Garagen sind mit Heizkörpern ausgestattet. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft.
- Sonstiges:** In dem Nebengebäude ist keine besondere Ausstattung vorhanden.
- Gesamteindruck:** Das Hauptgebäude und das Nebengebäude befinden auf einem großzügigen Grundstück in sehr guter Ortslage in direkter Nähe zur Außenalster. Insbesondere im Hauptgebäude ist teilweise ein deutlicher Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Hauptgebäude ist in ca. 49 m Entfernung von der östlich verlaufenden Erschließungsstraße Harvestehuder Weg errichtet worden, sodass zwischen Gebäude und Erschließungsstraße ein großflächiger Vorgarten vorhanden ist.

Die Bepflanzung besteht überwiegend aus einer Rasenfläche. Ferner sind einige ältere Bäume, sowie Büsche und Sträucher gepflanzt. Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit einem Grandbelag befestigt. Die Einfassung an der Erschließungsstraße besteht aus einem Metallgitterzaun auf einer ca. 160 cm hohen Ligusterhecke. Ein doppelflügeliges Holzgittertor sichert die Zuwegung zu den Gebäuden.

Die Zufahrt zu den Gebäuden und zu den Garagen erfolgt von der Straße Pöseldorfer Weg aus. Die Zuwegung und der Vorplatz zwischen den Gebäuden sind überwiegend asphaltiert. Teilweise sind auch Betonverbundsteine vorhanden. Die Zuwegung ist durch ein ca. 180 cm hohes doppelflügeliges Metallgittertor gesichert, welches an gemauerten Pfeilern befestigt ist.

Die Einfassung des Grundstücks besteht in diesem Bereich aus einer Hecke und einer niedrigen aus roten Klinkersteinen errichteten Mauer. Der weitere Grundstücksbereich ist hier mit einer kleinen Rasenfläche, Büschen und Sträuchern bepflanzt.

Das Grundstück ist insgesamt gärtnerisch gepflegt und macht einen ansprechenden Eindruck.

2.3. Besondere objektspezifische Merkmale

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

Der Sachverständige konnte anlässlich der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung nachstehende Mängel feststellen. Die Reihenfolge der folgenden Auflistung stellt keine Wertung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist eine Unterscheidung in disponible und nicht disponible Instandsetzungskosten vorzunehmen.

Bei den nicht disponiblen (unabweisliche) Instandsetzungskosten handelt es um die Kosten für Maßnahmen deren unverzügliche Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Hier ist ein Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe vorzunehmen.

Die disponiblen Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich sind. Hierbei sind Maßnahmen, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgehen, deren Ausführung sich beispielsweise auf Grund einer geringen Restnutzungsdauer nicht rechnen und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also im Vergleich zu einem mangelfreien Bewertungsobjekt nicht zu einer Wertminderung führen, nicht zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende disponible Kosten sind nicht in Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern als alterswertgeminderte Kosten zu berücksichtigen.

Folgende nicht disponible Maßnahmen sind auszuführen:

Haupthaus:

- Die Ölheizung ist bereits über ca. 40 Jahre alt und muss aus Gründen der gesetzlichen Vorschriften, der Energieeffizienz und der Umweltschutzaufgaben kurzfristig erneuert werden.
- Die Kelleraußentreppe weist Risse in den Betonstufen auf. Ebenso sind die Stufen ausgetreten und sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeglichen werden.
- Die Terrasse der Erdgeschosswohnung weist deutliche Risse und Absackungen im Bodenbelag und der Einfassung auf. Die Ursache ist aus Gründen der Substanzerhaltung und Verkehrssicherheit feststellen und zu beseitigen. Im Anschluss ist die Terrasse instand zu setzen. Gegebenenfalls ist ein Bausachverständiger hinzuzuziehen.

- Die Brüstungshöhe der Dachterrasse der Obergeschosswohnung ist zu niedrig und entspricht nicht den baurechtlichen Vorschriften. Auf die Betonbrüstung ist daher, aus Gründen der Verkehrssicherheit, ein höheres Metallgeländer zu montieren.
- Der Bodenbelag der Dachterrasse weist Risse auf. Der Beton ist ungeschützt. Aus Gründen der Substanzerhaltung ist eine Beschichtung auf die Dachterrasse aufzutragen.
- Die Zuwegung zum Vorplatz und teilweise auch der Vorplatz weisen Beschädigungen im Asphalt auf. Aus Gründen der Substanzerhaltung und der Verkehrssicherheit ist eine Instandsetzung kurzfristig durchzuführen.

Nebengebäude:

In der Wohnung im Nebengebäude konnte kein Instandhaltungsbedarf zum Wertermittlungstichtag festgestellt werden. Modernisierungsbedarf besteht gegebenenfalls im Bereich der Sanitär- und Küchenausstattung. Da diese aber noch funktionsfähig und auch noch zeitgemäß ist, wird hier kein Kostenaufwand berücksichtigt.

Insgesamt werden die durchzuführenden nicht disponiblen Kosten in einer Höhe von € 80.000,00 geschätzt. Eine Garantie, dass dieser Kostenansatz zur Beseitigung der aufgeführten Kosten ausreicht, kann der Sachverständige nicht übernehmen. Hierzu wären umfangreiche Voruntersuchungen notwendig.

Folgende disponible Maßnahmen sind auszuführen:

Haupthaus:

- Die Wohnung im Obergeschoss befindet in einem modernisierungsbedürftigen Zustand im Bereich der Fenster, der Elektro- und Sanitärausstattung. Nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten ist eine dekorative Instandsetzung der Wohnung notwendig. Hierbei sind die Wand- und Deckenflächen sowie die Bodenbeläge zu überarbeiten und in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Die Küchenausstattung der Wohnung ist ebenfalls einfach. Hier ist eine Einbauküche einzubauen. Die Modernisierung ist notwendig, um eine Vermietung zu dem marktüblichen Mietertrag (gemäß Abschnitt 5.3. des Gutachtens) zu erreichen. Diesbezüglich ist mit durchschnittlichen Kosten in Höhe von geschätzt ca. € 330.000,00 für die Wohnung zu kalkulieren. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.
- Der nicht ausgebaute Bereich des Dachgeschosses ist weder im Bereich der Dachinnenflächen noch im Fußbodenbereich gedämmt. Um den Vorgaben der EnEV zu genügen, ist eine entsprechende Dämmung einzubringen.
- Die noch einscheibenverglaste Fenster bzw. Kastenfenster der Keller- und der Erdgeschosswohnung sind gegen isolierverglaste Fenster aus Gründen der Energieeinsparung und der Verbesserung des Wohnkomforts auszutauschen.

- Aussagegemäß sind im Gebäude noch Wasserleitungen aus Blei vorhanden. Hiervon könnte eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner ausgehen. Es ist zu prüfen, ob der zulässige Grenzwert unterschritten wird. Wenn dies so ist, handelt es sich um eine disponible Maßnahme. Die Bleileitungen können beispielweise im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung bei einem Mieterwechsel ausgetauscht werden. Sofern der Grenzwert überschritten wird, handelt es sich um eine nicht disponible Maßnahme, die im Interesse der Gesundheit und der Vermeidung von Schadensersatzansprüchen seitens der Bewohner umgehend auszuführen ist.

Nebengebäude:

In der Wohnung im Nebengebäude und auch den weiteren Gebäudebereichen des Nebengebäudes konnte kein disponibler Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf zum Wertermittlungstichtag festgestellt werden, der nicht im Rahmen des pauschalen Instandhaltungskostenansatzes des Ertragswertverfahren beseitigt werden kann.

Weitere disponible Kosten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungs- und Modernisierungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m² Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen.

<u>Mehrfamilienhäuser</u>	<u>Instandhaltungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 350,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 350,00 bis € 700,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 700,00 bis € 1.400,00 / m ²

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Mehrfamilienhaus für die Verkehrswertermittlung am Wertermittlungstichtag zur Verfügung steht.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die nicht disponiblen Kosten nach überschlägiger Schätzung des Sachverständigen mit ca. € 80.000,00 zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

Die disponiblen Kosten für die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung im Rahmen der nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und

aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens € 750.000,00 zum Wertermittlungsstichtag angesetzt.

Somit ergeben sich die nicht disponiblen und disponiblen Kosten zum Wertermittlungsstichtag 12. September 2023 in Höhe von € 830.000,00 bzw. rd. € 1.050,00 / m² Wohnfläche.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als mindestens angemessen angesehen. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Qualität der Ausführung beeinflusst.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand des Mehrfamilienhauses dahingehend zu verändern, dass das Bewertungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde. Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Modernisierung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 38 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Die Alterswertminderung ist in dem vorgenannten Kostenansatz berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Ein Abriss der Altsubstanz mit einer folgenden Neubebauung ist daher nicht möglich. Eine Berücksichtigung erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes. Ferner bedingt die Denkmalschutzeigenschaft eine Abstimmung der Arbeiten mit dem Denkmalschutzamt. Hierdurch entsteht ein höherer Verwaltungs-, Zeit- und Kostenaufwand. Eine Berücksichtigung ist in den vorgenannten Kostenansätzen erfolgt.

Der marktübliche Mietertrag der Wohnung im Kellergeschoss / Souterrain ist auf Grund der örtlichen Belichtungsverhältnisse und der Wohnatmosphäre reduziert. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Ermittlung des marktüblichen Mietertrages.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

Dem Sachverständigen liegt die Mieterliste an dem Wertermittlungsstichtag mit den ausgewiesenen Wohnflächen vor. Der Sachverständige hat die Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung in den besichtigten Mietflächen stichprobenartig durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung gemäß DIN) überprüft und keine wertbeeinflussenden Abweichungen festgestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Die Aufteilung der Wohn-/ Nutzflächen ergibt sich gemäß den Angaben der Mieterliste wie folgt:

Mehrfamilienhaus
Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg

<u>Lage</u>	<u>Größe</u>
<u>Hauptgebäude</u>	
Keller-/ Souterrain	ca. 70,00 m ²
Erdgeschoss:	ca. 240,61 m ²
Obergeschoss:	ca. 221,03 m ²
Dachgeschoss 1:	ca. 107,05 m ²
Dachgeschoss 2:	ca. 57,98 m ²
	<u>ca. 696,67 m²</u>
<u>Nebengebäude</u>	
EG und DG	ca. 95,00 m ²
	<u>ca. 95,00 m²</u>
Wohn- / Nutzfläche insgesamt	<u>ca. 791,67 m²</u>

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Wohn-/ Nutzfläche in Höhe von rd. 792 m² für das Haupt- und Nebengebäude auf dem Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg ausgehen.

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

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

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

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

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

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen, beispielsweise auf Grund der fehlenden oder nicht vollständig vorhandenen Baubeschreibung und der nur stichprobenhaft durchgeführten Besichtigung der Mietflächen, nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

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

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Für die Verkehrswertermittlung bei Mehrfamilienhäusern mit der Ausstattung und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes, liegen wegen der individuellen Besonderheiten in der Regel nicht ausreichend Vergleichsobjekte vor, so dass die Ermittlung des Verkehrswertes mit Hilfe des Ertragswertverfahrens erfolgen muss. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens eignet sich für Grundstücke, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht (vgl. BGH vom 13.07.1970 - VII ZR 189 /68). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie auf die Verzinsung des investierten Kapitals an.

3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach § 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Wertermittlungsstichtag ist im vorliegenden Fall der 12. September 2023. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

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

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

3.3. Bodenwert des Grundstücks

Das Grundstück hat gemäß dem Grundbuch eine Größe von 3.406 m².

Eine GFZ Berechnung ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Der Sachverständige geht daher für die GFZ Berechnung von der vorhandenen Wohnfläche der Gebäude aus (ca. 791,67 m²) und setzt einen pauschalen Zuschlag von 28 Prozent an, um die Geschossfläche (nach BauNVO 86) zu erhalten. Die so berechnete Geschossfläche beträgt rd. 1.013 m². Die wertrelevante Geschossflächen Zahl (wGFZ) beträgt rd. 0,3 (= 1.013 m² Geschossfläche : 3.406 m² Grundstücksfläche).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat, gemäß Internetauskunft, für die Ortslage des Grundstücks im Stadtteil Rotherbaum den Bodenrichtwert in Höhe von € 3.197,71 / m² Grundstücksfläche zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2023 für eine Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus ermittelt. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss auf die bauliche Auslastung und die Lage des Bewertungsgrundstücks ermittelt. Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht erforderlich.

Eine weitere Bebauung bzw. ein Abriss der Altsubstanz und eine Neubebauung mit einer höheren baulichen Auslastung des Grundstücks ist auf Grund des Denkmalschutzes der Bestandsgebäude nicht möglich. Aus diesem Grund kann der Bodenwert der vorhandenen baulichen Auslastung des Grundstücks für die Wertermittlung übernommen werden.

Ein aktuellerer Bodenrichtwert wurde bisher nicht veröffentlicht. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungsstichtag ist zu berücksichtigen, da die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag bereits ca. 8 Monate zurückliegt und die Immobilienpreise, wie auch die Bodenwerte, in dieser Zeit gesunken sind. Die Gründe sind der Anstieg des Zinsniveaus, der Energiepreise, der Baukosten sowie der immer noch andauernden hohen Inflation und die aktuell zu beobachtende konjunkturelle Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung. Zu einer weiteren Verunsicherung der Marktteilnehmer und damit zu einem Sinken der Immobilienpreise hat die immer noch laufende Diskussion um das Heizungsgesetz und die energetischen Vorschriften der Bundesregierung geführt. Da aktuellere Zahlen für diese Entwicklung nicht vorliegen, berücksichtigt der Sachverständige diese Entwicklung mit einem 5 prozentigen Abschlage auf den Bodenrichtwert aus 1/2023 im Rahmen dieser Bodenwertermittlung. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

$$3.406 \text{ m}^2 \times € 3.197,71 / \text{m}^2 - \text{Grundstücksfläche} \times 0,95 = € 10.347.671,52$$

Der Sachverständige ermittelt somit zum Bewertungsstichtag 12. September 2023 einen Bodenwert in Höhe von rund

€ 10.350.000,00

für das ca. 3.406 m² große Grundstück Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg.

4.0. Sachwertverfahren

Nach dem Aufbau des Sachwertverfahrens setzt sich der Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen.

Anmerkung:

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Hier sind zuerst Ein - und Zweifamilienhäuser zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Renditeimmobilie, die üblicherweise zur Ertragserzielung erstellt wurde und seit der Entstehung auch als Renditeobjekt genutzt wird. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung explizit auf die Sachwertermittlung verzichtet.

5.0. Ertragswertverfahren

5.1. Allgemeine Aussagen

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

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

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) ist anzumerken, dass das Hauptgebäude und das Nebengebäude ca. im Jahr 1905 errichtet wurden. Das Baualter der denkmalgeschützten Gebäude beträgt am Wertermittlungsstichtag somit ca. 118 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt üblicherweise ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer für diese Gebäude bereits abgelaufen wäre.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische Restnutzungsdauer, sondern die noch verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der Ortslage, des vorhandenen Umfeldes, der baulichen Grundsubstanz, der bereits durchgeführten Modernisierungen und der Annahme der Ausführung der in Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens aufgestellten Maßnahmen ist der Sachverständige der Ansicht, dass sich die Gesamtnutzungsdauer verlängert und die wirtschaftliche und substanzielle Restnutzungsdauer für die Gebäude noch ca. 45 Jahre beträgt.

Auf Grund des Denkmalschutzes wäre für die Gebäude im Grunde von einer endlosen Nutzungsdauer auszugehen, da hier ein Einhaltungszwang seitens des Denkmalschutzamtes besteht. Die Erhaltung des Gebäudes bedingt allerdings erhebliche Aufwendungen, die bei einer endlosen Restnutzungsdauer im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der Ausführung der am Bewertungsstichtag vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von noch 45 Jahren ausgegangen.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Die Wohnungen und Garagen in den Gebäuden des Bewertungsobjektes waren zum Bewertungsstichtag mit Ausnahme der Wohnung im Obergeschoss des Haupthauses vollständig vermietet. Durch die Hausverwalterin wurde dem Sachverständigen eine Mieterliste mit den Angaben zur Wohnfläche und Nettokaltmiete zur Verfügung gestellt. Mietverträge wurden nicht überlassen. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

Die angegebenen Mieterträge (€ / m² - Wohnfläche) müssen auf ihre Erzielbarkeit hin überprüft werden. Die tatsächlichen Mieterträge können vom marktüblichen Mietertrag abweichen und sind daher üblicherweise von untergeordneter Bedeutung.

Für die Ermittlung des orts- und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen für die Wohnungen als Ansatz die Mietwerte aus dem Hamburger Mietenspiegel, Ausgabe 2021 aus dem April 2021, Anwendung finden. Eine Überprüfung dieser Angaben erfolgt durch Nachfrage

bei Hauseigentümern, Hamburger IVD-Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (Stand November 2019) sind die Straßen Harvestehuder Weg und Pöseldorfer Weg im Bereich des Bewertungsobjektes als gute Wohnlage festgelegt.

Der Mietenspiegel 2021 weist bei Wohnungen in einer guten Wohnlage mit einem Baujahr bis zum 31. Dezember 1918, einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung sowie bei einer Wohnungsgröße zwischen 41 m² Wohnfläche bis unter 66 m² Wohnfläche einen ortsüblichen Mietwert (Mittelwert) von € 11,88 / m² - Wohnfläche aus (Feld C 6). Es ist eine Bandbreite von € 9,73 / m² - Wohnfläche bis € 14,33 / m² - Wohnfläche vorhanden. Bei einer Wohnfläche zwischen 91 m² Wohnfläche bis unter 131 m² Wohnfläche wird ein ortsüblicher Mietwert (Mittelwert) von € 11,77 / m² - Wohnfläche (Feld C 8) ausgewiesen. Es ist eine Bandbreite von € 9,40 / m² - Wohnfläche bis € 14,82 / m² - Wohnfläche vorhanden. Bei einer Wohnungsgröße ab 131 m² Wohnfläche beträgt der ortsübliche Mietwert (Mittelwert) € 11,64 / m² - Wohnfläche (Feld C 9) bei einer Bandbreite von € 9,25 / m² - Wohnfläche bis € 14,34 / m² - Wohnfläche.

Nach Aussage der Hamburger IVD - Makler, Hausverwaltungsunternehmen sowie nach Kenntnis des Sachverständigen ist dieser Mietwert aufgrund der ausgesprochen gefragten Wohnlage und Wohnungsgrößen, auch unter Berücksichtigung der fehlenden Balkone der Dachgeschosswohnungen nicht angemessen. Vielmehr kann auf Grund der vorstehenden Einflussfaktoren bei den Vollgeschosswohnungen von einem Mietwert von rd. € 16,50 / m² Wohnfläche monatlich als marktüblichem Mietertrag ausgegangen werden. Für die Wohnungen im Dachgeschoss beträgt der marktübliche Mietertrag, auf Grund der geringen Wohnfläche, € 16,00 bzw. € 17,00 / m² Wohnfläche. Für die Wohnung im Nebengebäude beträgt der marktübliche Mietertrag, auf Grund der Alleinlage, der Aufteilung über zwei Ebenen und der Wohnungsgröße, € 17,00 / m² - Wohnfläche. Diese Mieterträge werden auch von den tatsächlich vereinbarten Miethöhen bestätigt.

Für die Hausmeisterwohnung im Kellergeschoss ist auf Grund der Lage im Gebäude und den Belichtungs- sowie Belüftungsverhältnissen in den Räumen nur eine eingeschränkte Nachfrage gegeben. Die Räumlichkeiten erfüllen vermutlich nicht die baurechtlichen Anforderungen an eine Wohnfläche, sondern sind als Nutzfläche anzusehen. Der marktübliche Mietpreis beträgt € 5,50 / m² Nutzfläche.

Der marktübliche Mietertrag für einen Garagenstellplatz beträgt, gemäß Aussage der vorgenannten Quellen, in der Ortslage des Bewertungsobjektes monatlich € 90,00. Diese Miethöhe wird auch in etwa durch die tatsächlich vereinbarten Miethöhe bestätigt.

Die genannten Mietwerte sind dem Sachverständigen aus der Gutachtenerstellung sowie aus vergleichbaren Mehrfamilienhauswohnlagen bekannt und werden als angemessen angesehen. Dies wird auch durch einige Institute, die die marktüblichen Miethöhen in den Hamburger Stadtteilen untersuchen, für den Stadtteil Rotherbaum, bestätigt. Aus diesem Grund sollen diese Mietwerte für die Berechnung des marktüblichen Rohertrages herangezogen werden.

Voraussetzung für die Vermietbarkeit zu den genannten Mietwerten ist die Ausführung der unter Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens beschriebenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt.

Berechnung des monatlichen Rohertrages

Mehrfamilienhaus Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg

Lage	m ²	Istbetrag		Mittelwert		
		nettokalt	€/m ²	Mieten- spiegel	marktüblicher Betrag €/m ² nettokalt	
<u>Hauptgebäude</u>						
Keller-/ Souterrain	70,00	143,16 €	2,05 €	/.	5,50 €	385,00 €
Erdgeschoss	240,61	3.911,80 €	16,26 €	11,64 €	16,50 €	3.970,07 €
Obergeschoss:	221,03	0,00 €	- €	11,64 €	16,50 €	3.647,00 €
Dachgeschoss 1:	107,05	1.471,00 €	13,74 €	11,77 €	16,00 €	1.712,80 €
Dachgeschoss 2:	57,98	777,00 €	13,40 €	11,88 €	17,00 €	985,66 €
	<u>696,67</u>	<u>6.302,96 €</u>				<u>10.700,52 €</u>
<u>Nebengebäude</u>						
EG und DG	95,00	1.598,00 €	16,82 €	11,77 €	17,00 €	1.615,00 €
	<u>95,00</u>	<u>1.598,00 €</u>				<u>1.615,00 €</u>
Wohnungen insgesamt	<u><u>791,67</u></u>	<u>7.900,96 €</u>				<u>12.315,52 €</u>
Garage 1		85,00 €			90,00 €	90,00 €
Garage 2		85,00 €			90,00 €	90,00 €
Garage 3 (im MV Dachges.whg.1 enthalten)		0,00 €			90,00 €	90,00 €
Garage 4 (im MV Whg. Nebengeb. enthalten)		0,00 €			90,00 €	90,00 €
Garagen		<u>170,00 €</u>				<u>360,00 €</u>
Wohnungen und Garagen insgesamt		<u>8.070,96 €</u>				<u>12.675,52 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag in Höhe von insgesamt € 12.675,52 für das Mehrfamilienhaus Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg.

Der marktübliche Mietertrag ist somit höher, als der tatsächlich vertraglich vereinbarte Mietertrag.

Hinweis:

Der marktübliche Mietbetrag kann nicht für die Begründung einer Mieterhöhung eines Bestandsmietverhältnisses herangezogen werden. Hier sind die gesetzlichen Anforderungen an eine Mieterhöhung zu berücksichtigen.

5.4. Sonderwert

Der Rohertrag orientiert sich an den marktüblich erzielbaren Erträgen. Diese wurden mit € 12.675,52 monatlich ermittelt. Die tatsächlich gezahlte, vertraglich vereinbarte Miethöhe beträgt jedoch nur € 11.717,96, unter Annahme der Vermietung der Wohnung im Obergeschoss des Haupthauses zum marktüblichen Mietertrag, ist also um € 957,56 monatlich bzw. € 11.490,72 jährlich geringer als der angesetzte marktübliche jährliche Rohertrag.

Für die Bewertung dieses Minderertrages ist die Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs maßgeblich. Eine Anpassung der Istmieten an den angesetzten marktüblichen Rohertrag ist teilweise über Mieterhöhungen, aber auch durch Neuvermietungen der Mietflächen möglich. Hier wird durch den Sachverständigen ein Zeitraum von ca. 10 Jahren zur Erreichung dieser Anpassung für marktgerecht gehalten. Hierbei handelt es sich auch um den üblichen Betrachtungsraum eines Käufers. Eine Gewähr, dass die Differenz zwischen Istmiete und marktüblichem Mietertrag nach diesem Zeitraum ausgeglichen ist, kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Bei einem Liegenschaftszins von 1,66 % und einem Kapitalisierungszeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 9,15.

Der Sonderwert wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens wertmindernd berücksichtigt und berechnet sich wie folgt:

$$9,15 \times € 11.490,72 = € 105.140,09 \text{ bzw. rd. } € 105.000,00$$

Der Sonderwert in Höhe von € 105.000,00 wird ertragswertmindernd bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt.

5.5. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten aufwandsgerecht mit 3 % p.a. des Rohertrages berechnet.

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

Die Instandhaltungskosten sind mit Abstand die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden. Die Zweite Berechnungsverordnung, II. BV, gibt in § 28 Beträge in Höhe von € 7,10 / m² Wohnfläche bis € 11,50 / m² Wohnfläche und € 68,00 / jährlich je Garagenstellplatz für die Instandhaltungskosten als Orientierungswerte an. Je älter die Immobilie, desto höher der Ansatz an Instandhaltungskosten.

Das Bewertungsobjekt ist zu dem Bewertungsstichtag ca. 118 Jahre alt, sodass laufend Instandhaltungsaufwendungen notwendig sind. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des Instandhaltungszustandes der Immobilie werden die kalkulatorischen Instandhaltungskosten am Wertermittlungsstichtag 12. September 2023 mit ca. 6,2 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem anteiligen Instandhaltungsaufwand von rund € 11,50 / m² Wohnfläche und € 68,00 / Garagenstellplatz pro Jahr.

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

Das Mietausfallwagnis ist bei dem Bewertungsobjekt entsprechend der Wohnnutzung in einer nachgefragten Ortslage, den Wohnungsgrößen sowie der Ausstattung des Hauses und der Wohnungen mit einem Mietausfallwagnis in Höhe von rund 2 % p.a. des Rohertrages an beiden Wertermittlungsstichtagen zu kalkulieren.

5.6. Ermittlung des Liegenschaftszinses

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 14 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

- | | |
|--|---------------|
| • Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 2,0 % - 3,5 % |
| • Reine Mietwohngrundstücke | 4,0 % - 5,0 % |
| • gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag von bis zu 50 Prozent | 4,5 % - 5,5 % |
| • gewerblich genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag über 50 Prozent | 5,0 % - 6,0 % |
| • Geschäftsgrundstücke (je nach Größe der Gemeinde) | 5,5 % - 7,5 % |
| • Lagerhallen | 6,0 % - 7,0 % |
| • Fabrikationshallen | 6,5 % - 8,0 % |

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

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

In Würdigung dieser genannten Faktoren wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,66 Prozent für dieses Bewertungsobjekt ermittelt.

Dieser Wert wird durch die Formel des Gutachterausschusses gemäß Grundstücksmarktbericht bestätigt.

Der Sachverständige geht daher von einem Liegenschaftszins von 1,66 Prozent aus.

5.7. Ermittlung des Barwertfaktors

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

Anhand der Restnutzungsdauer von 45 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß Anlage zu § 34 Absatz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz

von 1,66 % = 31,99. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.8. Berechnung des Ertragswertes

Mehrfamilienhaus Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg

Jahresrohertrag marktüblich	12.675,52 € mtl.	p.a.	152.106 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	3,0% des Jahresrohertrags		4.563 €
Instandhaltungskosten rd.	6,2% des Jahresrohertrags		9.431 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags		<u>3.042 €</u>
Jahresreinertrag			135.070 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	1,66% von 10.350.000,00 €		171.810 €
Reinertrag der baulichen Anlage			-36.740 €
Barwertfaktor bei 45 Jahren Restnutzungsdauer, 1,66 % Liegenschaftszins			31,99
Ertragswert der baulichen Anlage			-1.175.302 €
abzüglich Abschlag Instandhaltungsrückstau/wirtschaftliche Minderung			830.000 €
abzüglich Sonderwert			105.000 €
zuzüglich Bodenwert			<u>10.350.000 €</u>
Ertragswert des Mehrfamilienhauses			8.239.698 €
	gerundet		<u><u>8.240.000 €</u></u>

Der Ertragswert für das Mehrfamilienhaus Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg wird somit mit € 8.240.000,00 ermittelt.

Der Ertragswert des Mehrfamilienhauses Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg liegt somit unter dem Bodenwert. Der geringste Wert, den eine Immobilie üblicherweise haben kann, ist der Bodenwert abzüglich der Abrisskosten. Hier wurde der Ertragswert unter dem Bodenwert ermittelt, sodass die wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen Abriss des Gebäudes vorliegen. Die Ursache hierfür liegt in der Höhe des Bodenwertes und des marktüblichen Mietertrages, durch den keine ausreichende Verzinsung des Bodenwertes erwirtschaftet werden kann. Ferner ist der ermittelte Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf zu berücksichtigen. Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes ist ein Abriss mit anschließender Neubebauung jedoch nicht möglich.

6.0. Verkehrswert

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks

zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen.

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, weil derartige Objekte üblicherweise zur Erzielung von Erträgen, und nicht zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Renditeobjekt der Ertragswert die geeignete Basis für die Verkehrswertermittlung ist.

Dieser Wert beträgt, gemäß den vorstehend durchgeführten Berechnungen, € 8.240.000,00. Dieses entspricht einem Kaufpreis € / m² Wohnfläche von rd. € 10.408,00. Der Multiplikator der marktüblichen Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) in Relation zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 54,17-fach. Der Multiplikator, bezogen auf die am Wertermittlungstichtag vorhandene Istmiete beträgt 59,63-fach.

Der ermittelte Ertragswert inklusive der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von rd. € 830.000,00, die auch von einem möglichen Erwerber ebenfalls zu übernehmen sind, entspricht einem € / m² - Preis von rd. € 11.456,00 / m² Wohnfläche. Der Multiplikator der marktüblichen Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) in Relation zum ermittelten Verkehrswert

beträgt dann rd. 59,63 - fach. Der Multiplikator, bezogen auf die am Wertermittlungsstichtag vorhandene Istmiere beträgt dann 64,5-fach.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte basiert auf der Auswertung von abgeschlossenen Kaufverträgen des Jahres 2022 im Hamburger Stadtgebiet. Hiernach wurden folgende Werte festgestellt:

Bei Mehrfamilienhäusern eines Baujahres bis 1919 in einer bevorzugten Wohnlage, hierum handelt es sich nach der Lagedefinition des Gutachterausschusses bei dem Bewertungsobjekt, wurde entsprechend der Kaufpreisauswertungen ein Mittelwert in Höhe von € 8.286,00 / m² Wohnfläche bei einem Minimumwert in Höhe von € 2.947,00 / m² Wohnfläche und einem Maximumwert in Höhe von € 26.606,00 / m²-Wohnfläche ausgewiesen. Der Ertragswertfaktor wurde hier mit einem Mittelwert in Höhe des 43,6-fachen der Jahresnettokaltmiete (Istmiere) bei einem Minimumwert in Höhe des 22,6-fachen der Jahresnettokaltmiete (Istmiere) und einem Maximumwert in Höhe des 71,9-fachen der Jahresnettokaltmiete (Istmiere) ausgewiesen.

Der ermittelte Verkehrswert liegt somit bei allen Parametern im Bereich der Spanne der ausgewerteten Kaufpreise des Gutachterausschusses. Auch unter der Berücksichtigung, dass der Verkehrswert unterhalb des Bodenwertes liegt, sieht der Sachverständige den ermittelten Verkehrswert daher als bestätigt an. Die Überschreitung des Mittelwertes der vom Gutachterausschusses ausgewiesenen Werte wird durch die seltene Lage an der Außenalster erklärt und als nachvollziehbar angesehen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein marktgängiges, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus bestehend aus einem Hauptgebäude und einem Hinterhaus in einer nachgefragten, zentralen Ortslage des Hamburger Stadtteils Rotherbaum mit einem teilweisen Blick auf die Alster aus dem Haupthaus.

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Ertragswert ableitet und der vorstehend ermittelte Ertragswert nach Kenntnis des Sachverständigen und gemäß den Wertangaben des Gutachterausschusses im Wertebereich vergleichbarer Mehrfamilienhäuser in etwa vergleichbaren Ortslagen liegt, sind keine weiteren Marktanpassungsfaktoren im Rahmen des ermittelten Ertragswertes vorzunehmen.

Dieses gilt insbesondere deshalb, weil bereits nachstehende Einflussfaktoren in:

- dem Ansatz des marktüblichen Rohertrages,
- den marktgerechten und objekttypischen Bewirtschaftungskosten,
- dem marktgerechten und objekttypischen Liegenschaftszins von 1,66 %
- und der angesetzten Restnutzungsdauer von 45 Jahren

enthalten und somit in der Ertragswertermittlung berücksichtigt sind.

Die Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes wird durch den Sachverständigen üblicherweise als wertneutral angesehen. Dies insbesondere, da der anfallende höhere Bürokratismus derzeit noch durch die Einräumung von Steuervorteilen und eventuell sogar Zuschüssen entschädigt wird. Insgesamt werden die Vor- und Nachteile als gleichwertig angesehen, wodurch üblicherweise eine Wertneutralität vorhanden ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall führt die Denkmalschutzeigenschaft jedoch dazu, dass die festgestellte Unwirtschaftlichkeit der vorhandenen Bebauung (eine Bodenwertverzinsung wird nicht erreicht) nicht durch eine Neubebauung des Grundstücks verbessert werden kann. Die vorhandenen Gebäude (Haupthaus und Nebengebäude) sind zu erhalten und dürfen folglich nicht abgerissen werden. Aus diesem Grund sind die negativen Auswirkungen des Denkmalschutzes im Rahmen der Verkehrswertableitung nachzuvollziehen.

Der Sachverständige sieht hiernach den vorstehend ermittelten Ertragswert insgesamt als bestätigt an.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **12. September 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert für das Mehrfamilienhaus, mit einem Hauptgebäude mit 5 Wohnungen und einem Nebengebäude (Kutscherhaus) mit 1 Wohnung und 4 Garagenstellplätzen, belegen **Harvestehuder Weg 19, 20148 Hamburg** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 27 bis 34 der ImmoWertV ermittelten Ertragswertes, mit rund

€ 8.240.000,00

(In Worten: achtmillionenzweihundertvierzigtausend Euro).

7.0. Schlussbemerkung

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

Aufgestellt: Hamburg, den 29. November 2023

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von Grundstücken

8.0. Anlagenverzeichnis

Blatt Nr.	Inhalt
1	Stadtteilprofil Rotherbaum - Bevölkerung
2	Stadtteilprofil Rotherbaum - Wohnen
3	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
4	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000
5	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 500
6	Hauptgebäude: Grundriss – Untergeschoss
7	Hauptgebäude: Grundriss – Erdgeschoss
8	Hauptgebäude: Grundriss – Obergeschoss
9	Nebengebäude Grundriss Erd- und Obergeschoss
10-28	55 Objektbilder

9.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

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

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung -
BauNVO, in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert
durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993.

GUG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für die Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2022

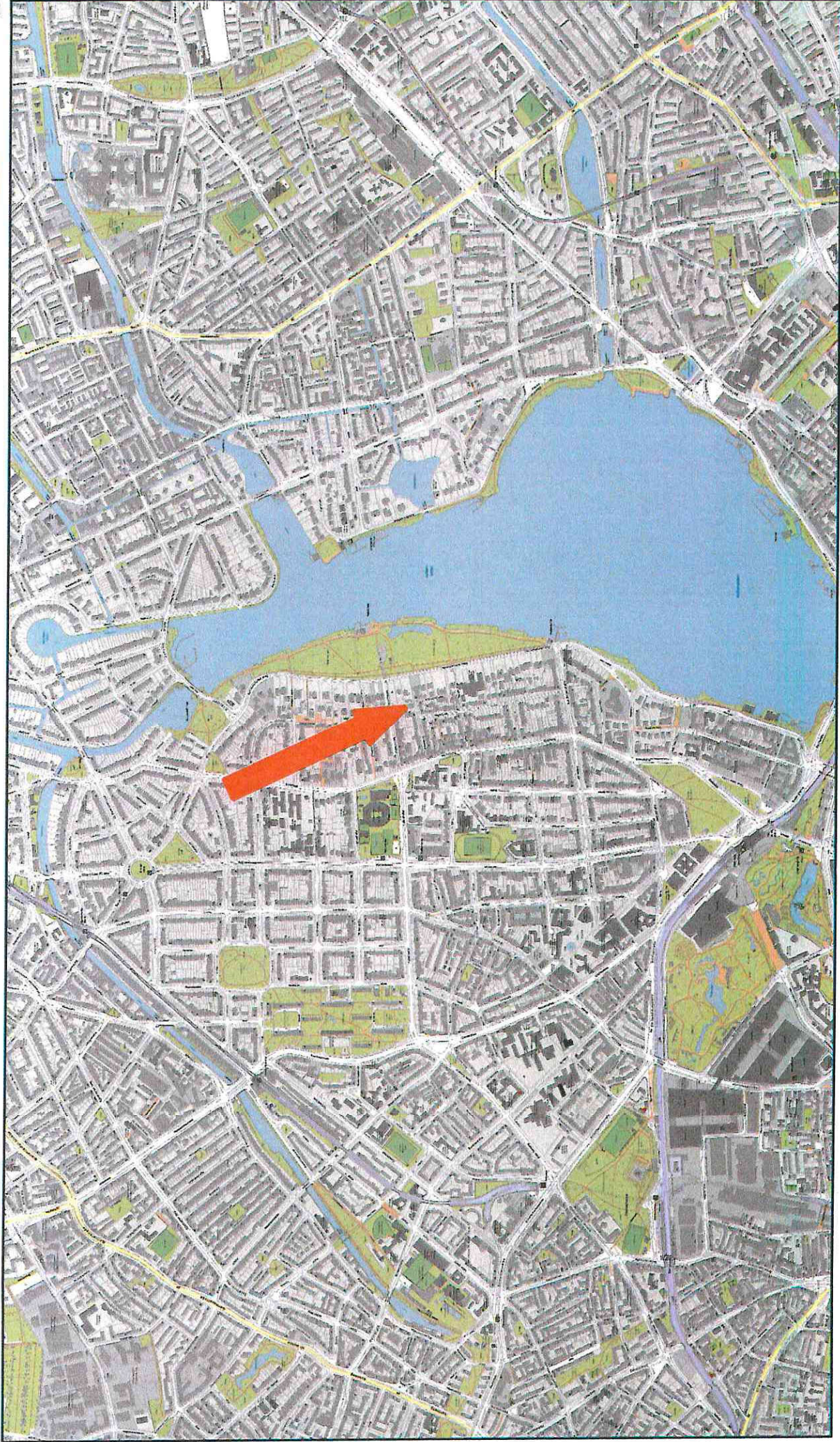
Rotherbaum

	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
Bevölkerung und Haushalte			
Bevölkerung	17 153	274 901	1 945 532
Unter 18-Jährige	2 288	43 415	328 050
in % der Bevölkerung	13,3	15,8	16,9
65-Jährige und Ältere	2 779	50 858	346 658
in % der Bevölkerung	16,2	18,5	17,8
Ausländer:innen	2 890	45 055	388 153
in % der Bevölkerung	16,8	16,4	20,0
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	5 377	88 533	762 384
in % der Bevölkerung	31,3	32,2	39,3
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	875	20 163	183 431
in % der unter 18-Jährigen	38,1	46,5	56,1
Haushalte	10 983	157 632	1 061 232
Personen je Haushalt	1,6	1,7	1,8
Einpersonenhaushalte	7 048	89 933	578 141
in % der Haushalte	64,2	57,1	54,5
Haushalte mit Kindern	1 502	26 430	190 617
in % der Haushalte	13,7	16,8	18,0
Alleinerziehende	311	6 186	49 030
in % der Haushalte mit Kindern	20,7	23,4	25,7
Fläche in km ²	2,7	49,8	755,1
Einwohner:innen je km ²	6 271	5 519	2 577
Bevölkerungsbewegung			
Geburten	140	2 705	19 054
Sterbefälle	100	2 609	19 877
Zuzüge	3 403	37 349	127 331
Fortzüge	2 643	24 720	86 099
Wanderungssaldo	760	12 629	41 232
Sozialstruktur			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	6 895	117 458	810 778
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	55,2	62,8	61,4
Arbeitslose	396	8 582	74 719
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	3,2	4,6	5,7
Jüngere Arbeitslose		541	5 399
in % der 15- bis unter 25-Jährigen		2,1	2,7
Ältere Arbeitslose	100	1 747	14 681
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	4,7	4,9	5,8

Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2022

Rotherbaum

	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
noch: Sozialstruktur			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	389	17 967	193 620
in % der Bevölkerung	2,3	6,5	10,0
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	53	4 861	55 513
in % der unter 15-Jährigen	2,8	13,1	20,0
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	293	9 847	98 727
Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter	146	3 350	29 313
in % der 65-Jährigen und Älteren	5,3	6,6	8,5
Wohnen			
Wohngebäude	1 232	32 907	259 043
Wohnungen	10 202	146 640	992 608
darunter bezugsfertige Wohnungen	76	1 055	9 234
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	345	22 731	195 308
in % der Wohnungen insgesamt	3,4	15,5	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	83,7	76,4	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m ²	49,8	40,8	38,9
Sozialwohnungen	13	5 884	78 191
in % der Wohnungen insgesamt	0,1	4,0	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2028	-	1 822	22 058
in % der Sozialwohnungen	-	31,0	28,2
Immobilienpreise in Euro je m ² für			
Grundstücke	6 039		1 230
Ein- und Zweifamilienhäuser			5 684
Eigentumswohnungen	9 930		6 166
Infrastruktur und Verkehr			
Kindergärten (2023)	16	208	1 176
Grundschulen	1	29	211
Schüler:innen der Sekundarstufe I (Wohnort)	659	12 775	101 081
in Stadtteilschulen in %	17,0	39,5	49,7
in Gymnasien in %	80,9	56,1	45,5
Niedergelassene Ärztinnen/Ärzte	146	933	5 146
darunter Allgemeinärztinnen/-ärzte	16	151	1 262
Zahnärztinnen/-ärzte	45	271	1 740
Apotheken	6	53	376
Private PKW	5 491	90 572	645 494
je 1 000 der Bevölkerung	320	329	332
Elektro-PKW	361	2 277	20 585



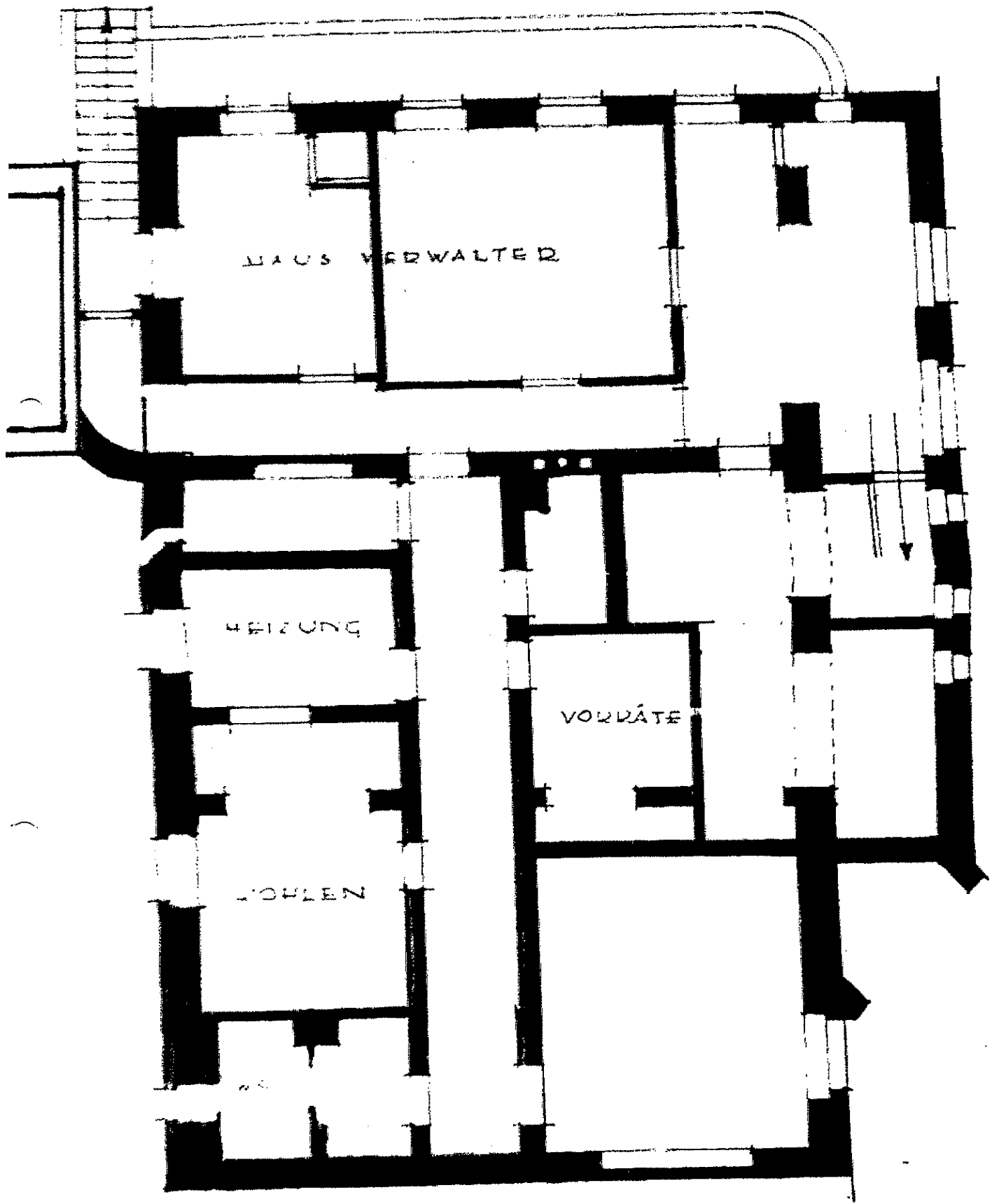
Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:20000



Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

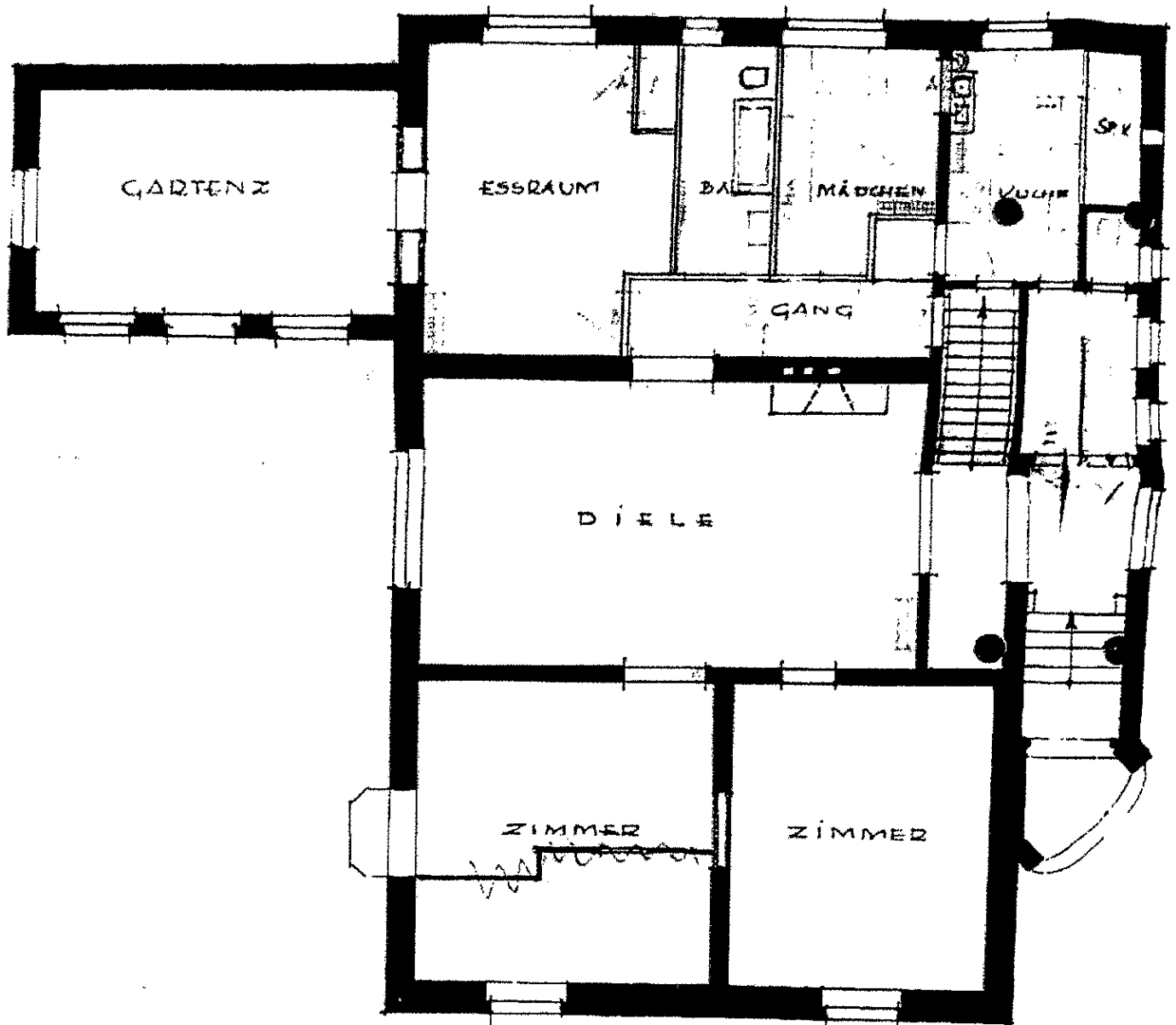
1:5000



ERDGESCHOSS

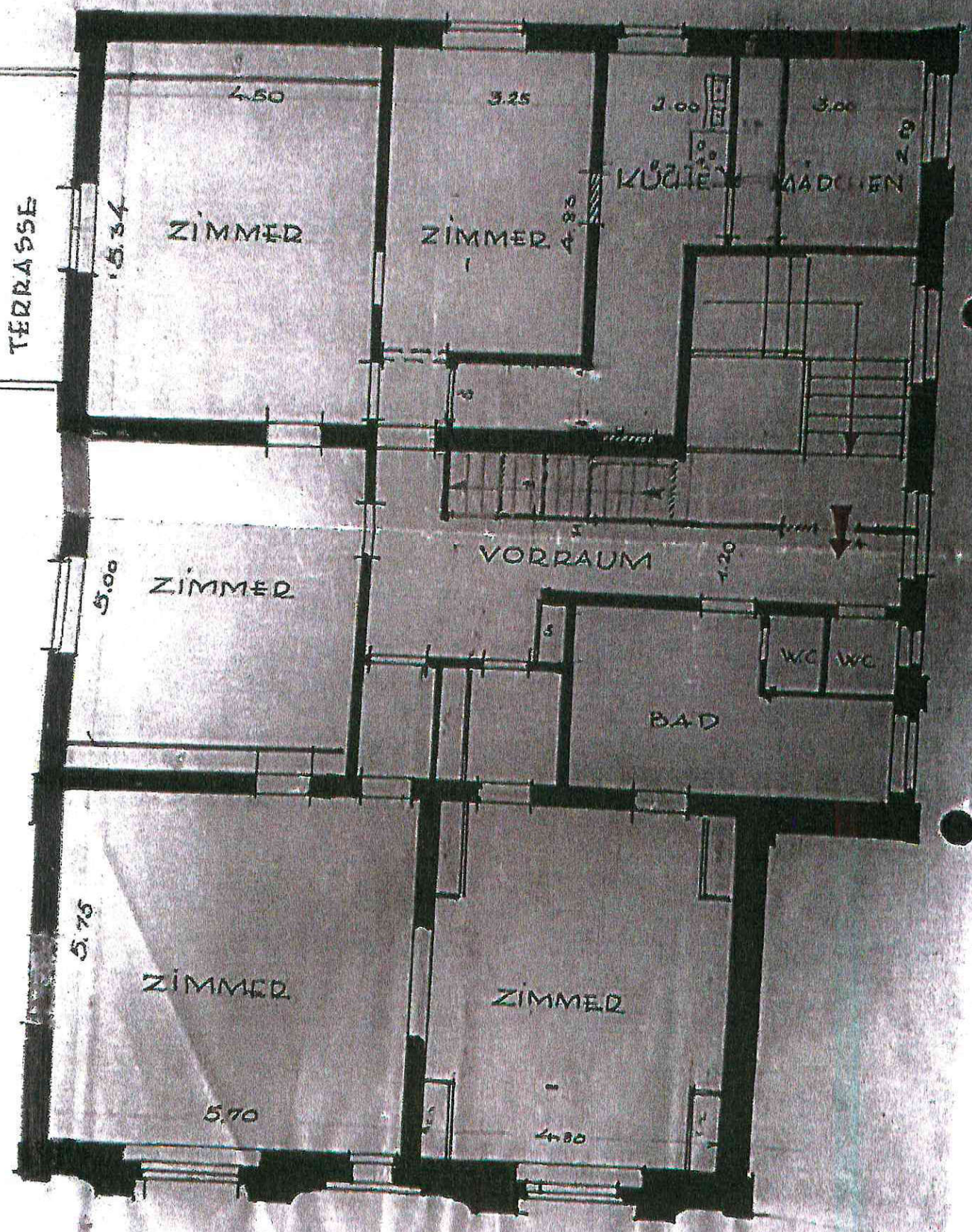
GEFERTIGT DEN 12 JUNI 1949
DER ARCHITEKT:
HAMB.-GR. FLOTTBEK, BESELERPLATZ 5
TEL 49 25 78

HARVESTÄNDER WEG 19. UMBAU



ERDGESCHOSS-1:100

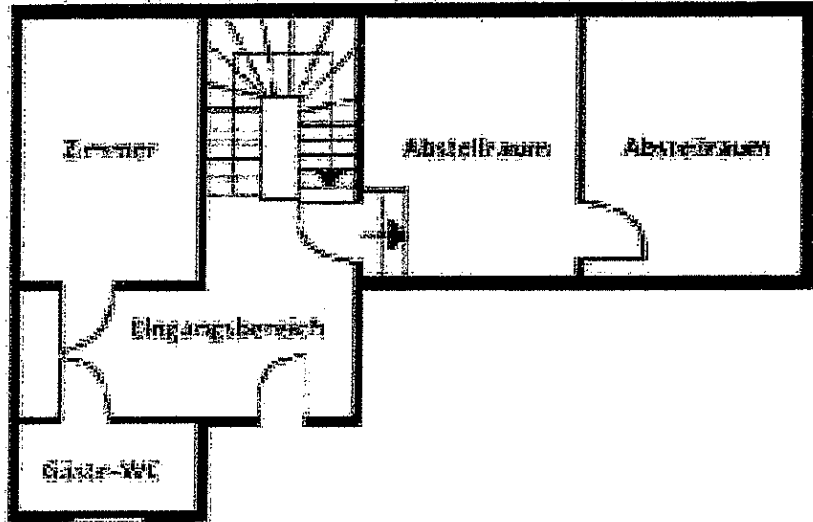
HARVESHUDDER WEG, 29.



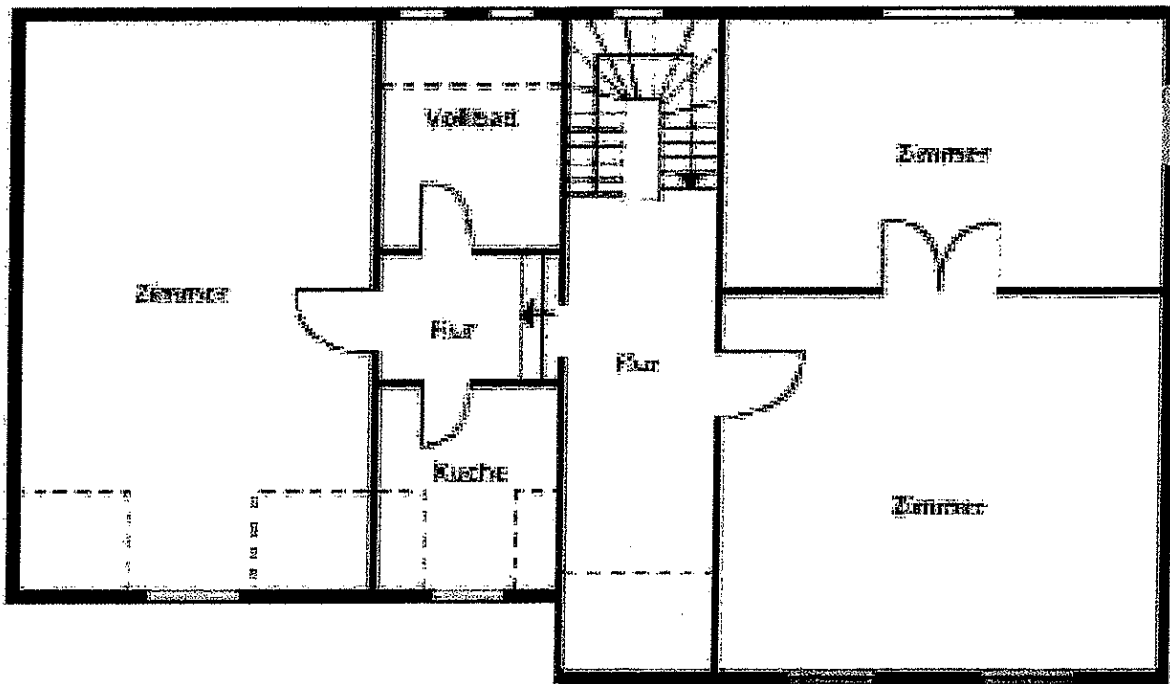
OBERGESCHOSS $4 \times 4.00 = 3.62$



Erdbgeschoss



Obergeschoss



Possidertier Weg 211, Erd- und Obergeschoss



Bild 1: Straßenansicht vom Harvestehuder Weg / Haupthaus



Bild 2: Ansicht Nebengebäude



Bild 3: Umfeld Harvestehuder Weg in nördlicher Richtung



Bild 4: Umfeld Harvestehuder Weg in südlicher Richtung



Bild 5: Ansicht vom Pöseldorfer Weg

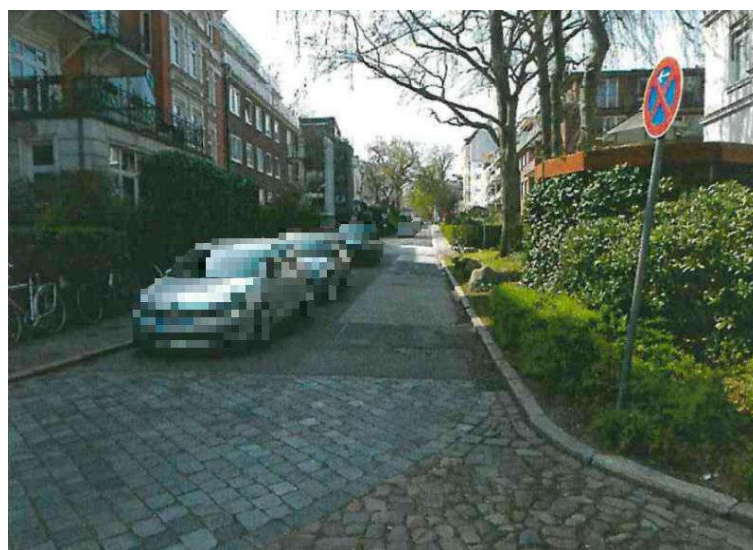


Bild 6: Umfeld Pöseldorfer Weg in westlicher Richtung



Bild 7: Umfeld Pöseldorfer Weg in südlicher Richtung



Bild 8: Westansicht des Haupthauses



Bild 9: Nordansicht des Hauptgebäudes



Bild 10: Südansicht des Hauptgebäudes mit Anbau



Bild 11: Anbau des Gartenzimmers



Bild 12: Eingangstür Haupthaus



Bild 13: Blick in den Garten und auf die Alster



Bild 13: Blick in den Garten



Bild 14: Blick in den Garten



Bild 15: Eingangsbereich



Bild 16: Treppenhaus



Bild 17: Treppe ins Dachgeschoss



Bild 18: Heizung



Bild 19: Öltank



Bild 20: Zugang Keller und Kellerwohnung



Bild 21: Sanitärausstattung Wohnung Obergeschoss



Bild 22: Sanitäre Ausstattung Wohnung Obergeschoss



Bild 23: Sanitäre Ausstattung Wohnung Obergeschoss

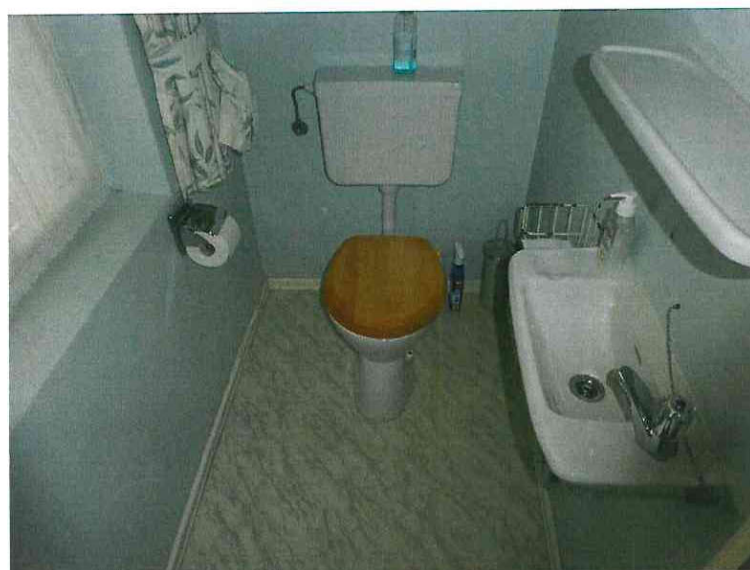


Bild 24: Gäste-WC Wohnung Obergeschoss



Bild 25: Küche Wohnung Obergeschoss

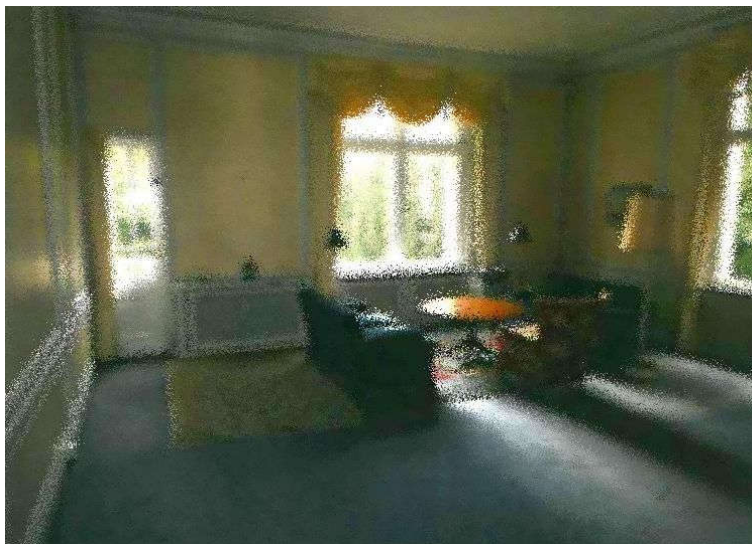


Bild 26: Zimmer Wohnung Obergeschoss

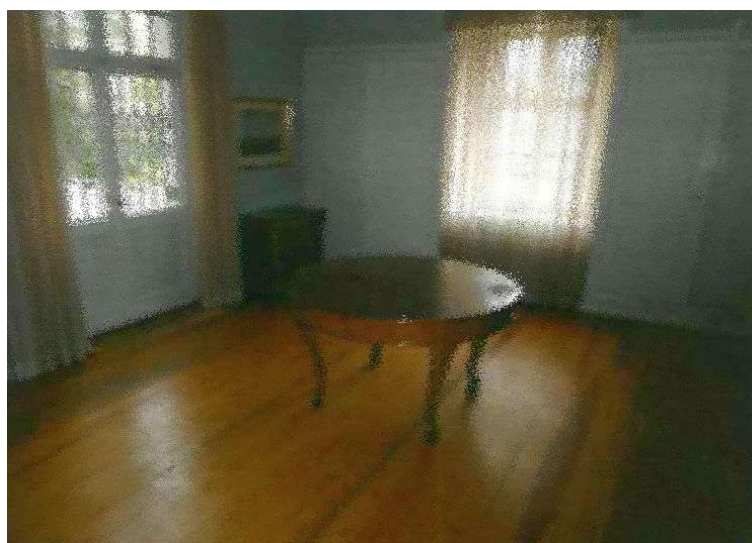


Bild 27: Zimmer Wohnung Obergeschoss



Bild 28: Dachterrasse Obergeschosswohnung



Bild 29: Küchenausstattung Dachgeschosswohnung



Bild 30: Badezimmer Dachgeschosswohnung



Bild 31: Gäste-WC Dachgeschosswohnung



Bild 32: unausgebauter Dachgeschossbereich



Bild 33: unausgebauter Dachgeschossbereich



Bild 34: Küche Kellerwohnung

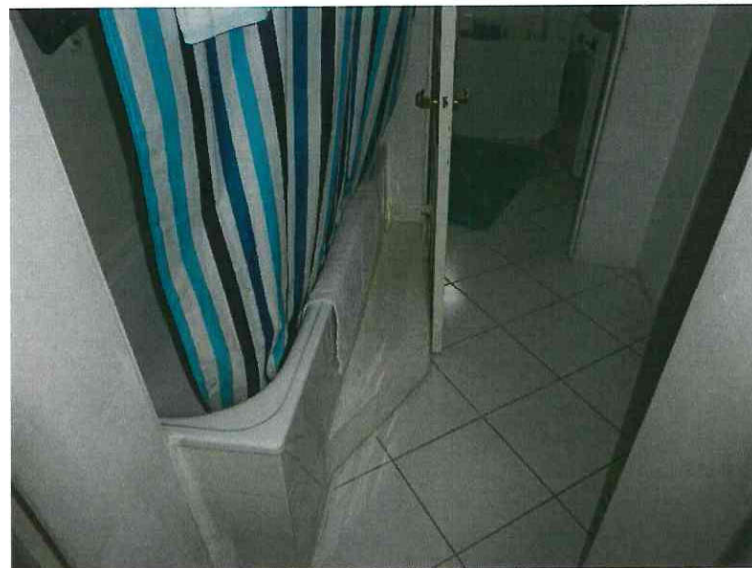


Bild 35: Badezimmer Kellerwohnung



Bild 36: Schäden Terrasseneinfassung



Bild 37: Schäden Terrasse



Bild 38: Ansicht Hinterhaus



Bild 39: Ansicht Hinterhaus



Bild 40: Heizung Hinterhaus



Bild 41: Warmwasseraufbereitung Hinterhaus



Bild 42: Gäste-WC Wohnung Hinterhaus



Bild 43: Flur / Treppe



Bild 44: Garage



Bild 45: Garage



Bild 46: Zufahrt vom Pöseldorfer Weg