

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Etagenwohnung Nr. 2 im EG/KG mit Garten + Garage
Heimhuder Straße 13 in 20148 Hamburg-Rotherbaum
zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024

2.150.000,- EURO

71 K 66/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / IV mit 48 Seiten zuzüglich 12 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen Heimhuder Straße 13 in 20148 Hamburg-Rotherbaum. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erd- und Kellergeschoss einer Stadtvilla des Ursprungsbaujahres 1875 mit 3 Vollgeschossen, Staffelgeschoss, Keller bzw. Souterrain und Flachdach. Die Gesamtanlage umfasst 7 Wohneinheiten verteilt auf 1 Baukörper („WEG“).

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hamburg-Rotherbaum, Blatt 6440 und besteht aus dem 384/1.000 Miteigentumsanteil am 505qm großen Flurstück 319 der Gemarkung Rotherbaum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. WE 2 und den Räumen Nr. 43/50 im Treppenhaus. Zum Objekt gehören eine Kellergarage und laut Teilungserklärung die Sondernutzungsrechte an Kellerräumen sowie an Gartenflächen. In Abteilung II existieren der Verzicht auf Überbaurente und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen (SE-Nr.2) ebenso. Die Wohnung verfügt über eine gehobeneren Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit tw. Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Öl-Zentralheizung. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 186qm; sie ist verteilt auf 2 Etagen (EG/KG) bzw. 7,0 Zimmer, Wohnküche, Veranda, 5 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Dachterrasse.

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist dem Anschein nach zu Wohnzwecken der Eigentümerin genutzt. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken i.W. normal gepflegt. Auskunftsgemäß ist keine Hausverwaltung bestellt und keine Erhaltungsrücklage vorhanden; Angaben zu Betriebskosten/Hausgeld liegen mir nicht vor. Das Gebäude befindet sich im Bereich eines Städtebaulichen Erhaltungsgebiets und steht unter Denkmalschutz.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 2.150.000,- € *
1.888.000,- € (nachrichtlich: ohne Sonderwerte)

Kennzahlen*: 11.541,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
64,0 % Bodenwertanteil, relativ
1.044.302,- € Bodenwertanteil, absolut
50 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
13.08.2024 Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	20
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	24
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	26
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	29
4.2 Ertragswertermittlung	32
4.3 Vergleichswertermittlung	39
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	41
5.2 Plausibilitätsprüfung	42
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	45
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	47
7. Verzeichnis der Anlagen	48



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg, Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg vom 24.05.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG Hamburg	Grundbuch von Rotherbaum / Blatt 6440 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	384/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Rotherbaum
• Flurstück	319
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heimhuder Straße 13
• Größe	505qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 2 und den Räumen Nr. 43/50 (sowie laut Teilungserklärung nebst Sondernutzungsrechten an Kellerräumen und Gartenflächen)
Zu Nr. 1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Rotherbaum Blatt 6637 (entstanden durch Teilung der WE 5).

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 13.08.2024. Anwesend zum Termin waren eine durch die Eigentümerin zu Abt. I/Nr. 1 telefonisch bevollmächtigte Person und der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück, zu Innenräumen des Bewertungsobjekts/SE-Nr. 2 und zu Treppenhaus/Kellerbereichen war möglich.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Von o.g. Eigentümerin lagen Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden (mit Ausnahme einer Baugenehmigung) nicht zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung von auf dem Grundstück positionierten Innen-/Objektfotos wurde untersagt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

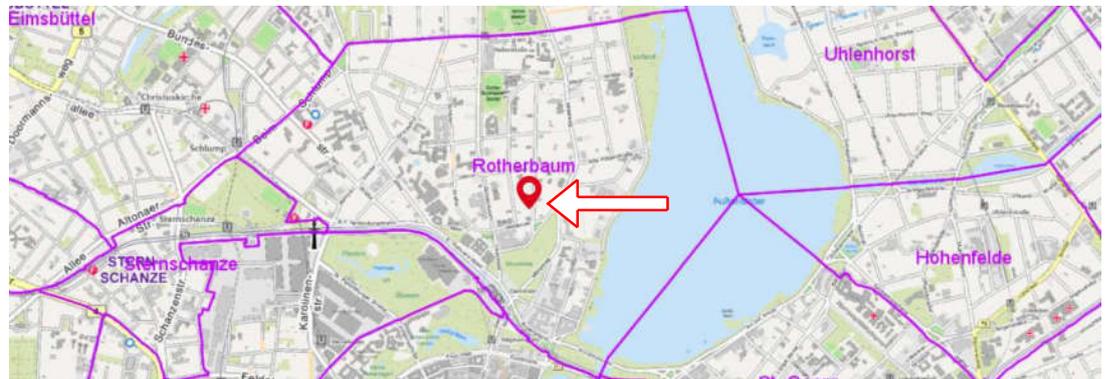


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Rotherbaum, ca. 1,6km nördlich des Stadtzentrums bzw. 750m nördlich des Cityrings und ca. 0,4km westlich der Außenalster.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Inneren Stadt“ zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche, tw. repräsentative Stadtvillen/Etagenhäuser der Gründerzeit, Fakultätsgebäude der Universität Hamburg, Verwaltungsbauten nahe dem Bahnhof Dammtor und der Nähe zur Außenalster.

In Rotherbaum leben rd. 17.100 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein überdurchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum, in der Grindelallee und im EKZ „PöseldorfCenter“ (0,7km entfernt) befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld; zur Naherholung bieten sich das Alstervorland und die „Große Moorweide“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,8km, zur Autobahn ca. 5,7km (A255: Veddel), zur Bahnhaltestelle ca. 0,5km (S11/21/31: Dammtor) und zum Linienbus ca. 0,2km (114: Fontenay). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Rothenbaumchaussee (ca. 200m); die Verkehrslage ist gut.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-südlichen Teil von Rotherbaum bzw. innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets zwischen der Außenalster (400m nach Osten), dem Bahnhof Dammtor (500m nach Süden) und der Universität Hamburg (500m nach Westen).



Nachbarumfeld Die „Heimhuder Straße“ zweigt im Süden von der Moorweidenstraße ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit recht wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 3- bis 4-geschossige Stadtvillen/Etagenhäuser historischer Baujahre ab 1860-1900f und eine geschlossene Blockrandbebauung auf kleineren Grundstücken. Etwa 150m nach Süden liegt u.a. das „Grand Elyseé Hamburg Hotel“; im Umkreis befinden sich diverse Büro-/Praxis-/Gastronomienutzungen. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte knapp ausreichend vorhanden (Parkscheinzone/Bewohnerparken).

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche nahe dem Alstervorland in der Magdalenenstraße, Badestraße sowie im Harvestehuder Weg. Ein recht verkehrsarmer Quartierscharakter, ein baulich höher verdichtetes, aber repräsentatives Umfeld, die Nähe zu Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen/Alster sowie eine gut ausgeprägte Zentralität sind positiv; nachteiliger ist die Parkplatzsituation.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresswert: 766,01; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser in Hamburg eine „bevorzugte Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine bevorzugte, zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 319 der Gemarkung Rotherbaum wird im Liegenschaftskataster/Grundbuchauszug mit einer Größe von 505qm und der Adresse „Heimhuder Straße 13“ geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Rotherbaum“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen i.W. regelmäßigen/rechteckigen, tw. leicht abgescrägtem Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 11m, die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 46m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt. Es besteht ein geduldeter Überbau des Flurstücks 318 von rd. 0,03m bzw. 18cm im Bereich des Nordgiebels durch das hier betreffende Gebäude; die Eigentümer von FLS 318 haben den Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente erklärt (s.u.).

Situierung Das Flurstück 319 ist bebaut mit 1 Wohngebäude. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 12m ab Fahrbahn im westlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist teilweise 2-seitig angebaut/grenzstehend. Der Hauszugang erfolgt von Osten; die Grundstücks- bzw. Kellergaragenzufahrt ebenso. Insgesamt liegen am nördlichen Grenzverlauf etwas beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

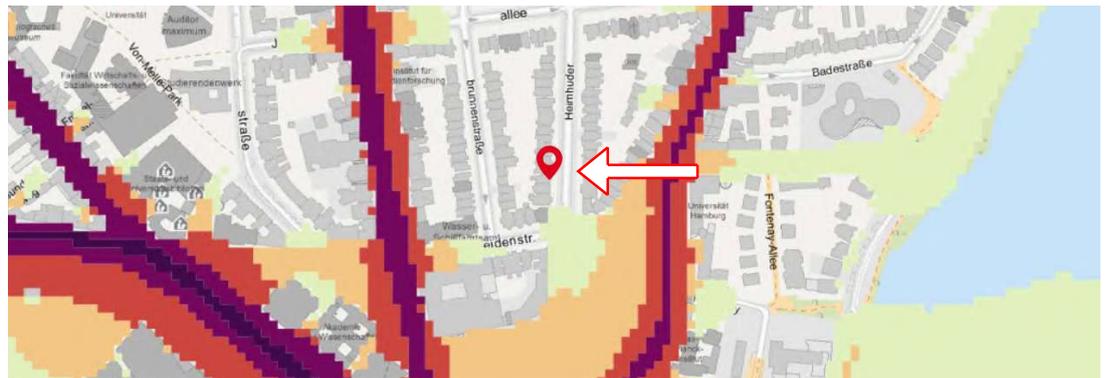
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 31.05.2024 liegt das Flurstück 319 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Heimhuder Straße“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 319 liegt an einer verkehrsberuhigten, mäßig befahrenen Stadtstraße, ca. 150m westlich dem stark frequentierten „Mittelweg“ (> Verbindung Theodor-Heuss-Platz/Bahnhof Dammtor im Süden und Harvestehuder Weg im Norden).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist im gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) verzeichnet. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige (hier wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5,0-7,0m und laut Bohrarchiv bis rd. 5m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 25.04.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Rotherbaum / Blatt 6440
--------------	---------------------------------------

- | | |
|--------------|--|
| • Nr. 1/BV 1 | Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Rotherbaum Blatt 2244 auf Überbaurente |
| • Nr. 2/BV 1 | Anordnung der Zwangsversteigerung |

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 1+2/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Das Recht Nr. 1/1 wurde aufgrund einer geringen (tw. nachträglichen) Grenzüberbauung bewilligt; eine anteilige Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt besteht m.A.n. nicht.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 10.10.2006 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 20.06.2024 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 28.09.2006 bescheinigt. Diese gilt für 6 Wohnungen verteilt auf das Gebäude „Heimhuder Straße 13“. Die Einheit Nr. 5 wurde im Jahr 2009 in 2 Wohnungen (Nr. 5+7) geteilt.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung „WE2“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im Erd- und Kellergeschoss sowie mit den Räumen Nr. 43 und 50 im 1. bzw. 2. OG (Treppenhaus); ihm sind Sondernutzungsrechte (SNR) an den Kellerräumen 4, 5, 8, 9 und 10 sowie an allen Vor-/Gartenflächen (mit Ausnahme der Zuwegung bzw. unterstellt dem Weg zum Nebeneingang von „SE 1“) zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen AP und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (s. Anlage 2).

Bezüglich der Gemeinschafts-/Gebrauchsordnung verweise ich auf die TE und die Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen/Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten; dies soll hier auch für Maßnahmen gelten, die die äußere Gestaltung berühren.

Alle Eigentümer haben ein Zugangsrecht zum Heizraum/Nr. 4 (dieser ist nur über den Kellerflur Nr. 5/SNR-SE 2 erreichbar). Es wurde keine Hausverwaltung bestellt.

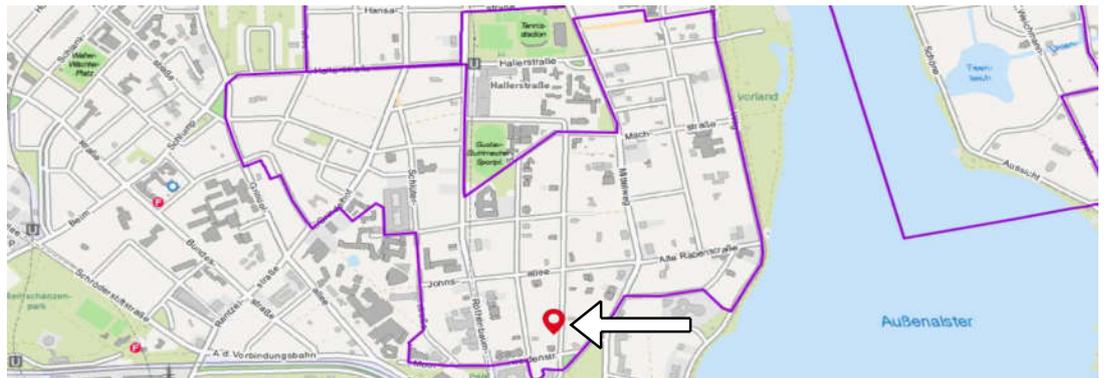


Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Laut geoportal-hamburg.de befindet sich das Flurstück 319 im Bereich der „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude“ vom 12.08.1997 aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Eine Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Bauplanungsrecht. Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen ergeben sich aus §172 (3) BauGB und werden durch Fachbehörden in einem 2-stufigen Verfahren einzelfallbezogen abgewogen/ortsgebunden geprüft.

Ziel der Verordnung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie stadtbildprägende Baustrukturen und Gestaltungselemente zu erhalten. Ihre Schutzwirkung ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen bedürfen – unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – einer Genehmigung. Sie kann versagt werden, wenn eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und diese Eigenschaft durch die beabsichtigten Maßnahmen beeinträchtigt wird (s.a. §172 Absatz 3-5 BauGB).



Geltungsbereich / Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder eine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Das Flurstück 319 befindet sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; es gilt jedoch die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 als Baudenkmal und als Bestandteil eines Ensembles eingetragen (ID-Nr. 12597 bzw. 29991). Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

19313	Heimhuder Straße 13	Adressen: Heimhuder Straße 13, 15
		Typ: Doppelhaus
		Datierung: 1874 / 1875
		Entwurf: Stammann, Hugo
		Ensemble: Heimhuder Straße 8/16, 20/ 34, 11/17, 21/ 29a

Auszug Denkmalliste

Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage i.S.d. § 2 (1) HBauO, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt.

Ein Ensemble ist eine Mehrheit baulicher Anlagen, Grünanlagen, Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Siedlungen, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein (Einzel-)Denkmal ist. Zu einem Denkmal/ Ensemble gehören auch Zubehör und Ausstattungen (§4 (2) Hamburger Denkmalschutzgesetz).

Denkmäler dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert oder verändert werden; sie sind im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, zu schützen und instand zu setzen. Eine Unzumutbarkeit denkmalbedingter Aufwendungen liegt vor, soweit Kosten der Erhaltung/Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder Gebrauchswert des Denkmals dauerhaft aufgewogen werden können. Eine Genehmigung ist zu erteilen, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, dabei sind u.a. Belange des Wohnungsbaus und der energetischen Sanierung zu berücksichtigen. Die Denkmalschutzbehörde kann bestimmte Erhaltungsmaßnahmen anordnen und sind berechtigt, Denkmale zu besichtigen.

Ein pauschaler Werteeinfluss aus der Denkmaleigenschaft resultiert m.A.n. nicht; Denkmäler werden im Geschäftsverkehr nach ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten (Nutzwert) beurteilt. Mit der Unterschutzstellung können Vor- bzw. Nachteile verbunden sein. Hierzu gehören z.B. erhöhte Ertragspotentiale/Steuer-/Finanzierungsvorteile bzw. technisch/verwaltungsmäßig bedingter Mehraufwand oder die Untersagung planungsrechtlich zulässiger, aber denkmalunverträglicher Nutzungen. Eine abschließende Beurteilung ist i.d.R. nicht möglich, da Vorhaben durch Auflagen im Einzelfall (> Befunduntersuchung, Dokumentationspflicht, Ausführungsvorgaben, Materialbemusterung) beeinflusst werden und Vermögensvorteile von individuellen Steuersätzen sowie Kostenzuschüssen abhängen. Auslegungen der Schutzwürdigkeit bei Bestandsänderungen sind regelmäßig Einzelfallentscheidungen.

Im Bewertungsfall erfolgt die Würdigung der Denkmaleigenschaft bei den Modellansätzen bzw. denkmalbeeinflussten und nutzungsabhängigen Parametern wie Bodenwert, Bewirtschaftungskosten, Rohertrag, Liegenschaftszinssatz, Investitionsbedarf und Marktanpassung.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 04.06.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Heimhuder Straße 13
• 05.1874 (1356)	Antrag/Ursprungsbaujahr ca. 1875
• 01.1934 (3/009086)	Genehmigung/Aufteilung des Wohnhauses in 4 Wohnungen
• 03.1949 (000/1102)	Genehmigung/Teilung 1. OG in 2 Wohnungen (heute: SE-Nr. 3 + 4)
• 05.1967 (00199/67)	Genehmigung/Einbau einer Garage im Keller
• 11.1993 (00564/93)	Ablehnender Bescheid/Pkw-Stellplatz im Vorgarten
• 08.1994 (00105/94)	Genehmigung/Einbau 1-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss bzw. für Aufenthaltsraum >0,5m unterhalb der Geländeunterkante (SE-Nr. 1)
• 03.2005 (00033/05)	Genehmigung/DG-Ausbau/Aufstockung Staffelgeschoss (SE-Nr. 6)
• 01.2006 (00022/06)	Mitteilung/Befall mit „Echtem Hausschwamm“ (Sanierung 09.2006)
• 09.2006 (00515/06)	Genehmigung/Müllcontainerstandplatz
• 10.2009 (00341/09)	Abgeschlossenheit/Teilung 2. OG in 2 Wohnungen (heute: SE-Nr. 5+7)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung wurden keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt; es wird jedoch auf den Bauschein vom 18.01.1934 hingewiesen.

Keine Vorgänge lagen mir vor für den Ausbau der Kellerräume Nr. 1, 10 und 12 als Aufenthalts- bzw. Wohn-/Schlafzimmer; diesbezüglich bestehen u.U. Nutzungsvorbehalte (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 319 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 02.07.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß von der Eigentümerin genutzt und nicht vermietet.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder Mietverträge liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt. Sollte ein Mietverhältnis existieren, ist das Gutachten zu überarbeiten bzw. der Verkehrswert anzupassen.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

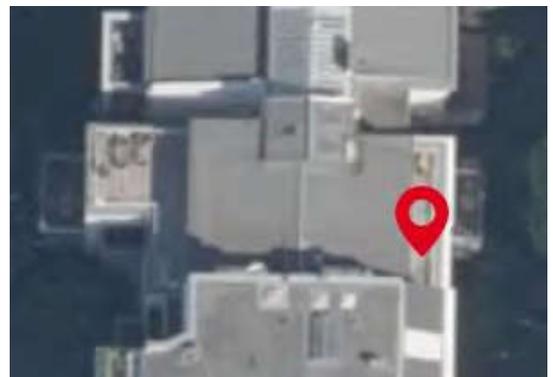
■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert eine 2-seitig grenzstehende Stadtvilla des Ursprungsbaujahres um 1875 mit 3 Vollgeschossen, Souterrain mit Kellergarage, Staffelgeschoss (2006), flachem Satteldach und 7 Wohneinheiten. Das Bewertungsobjekt / SE-Nr. 2 liegt im Erd- und Kellergeschoss nebst 2 Räumen im Treppenhaus; zur Wohnung gehören o.g. Garage sowie Sondernutzungsrechte an 5 weiteren Kellerräumen. Im EG befindet sich keine weitere Wohnung.

Der Zutritt zu Grundstück, zu Treppenhaus/Kellerbereichen und Innenräumen des Bewertungsobjekts war möglich. Grundstücks-/Fassadenflächen, Dachstuhl/-deckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig u.a. durch einen Vorbau mit Dachterrasse, Gurtgesimse/Zierstück/Bossen/Konsolsteine und Fenstergiebel gegliedert. Gartenseitig existieren ein Wintergarten mit Dachterrasse, ein Balkon (2.OG) sowie eine Dachterrasse (Staffelgeschoss). Die Fassadenansichten sind in Putz mit Anstrich ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-2.OG: ca. 40-49,0cm Mauerwerk; Staffelgeschoss: ca. 25-37cm; KG: 40-71cm Mauerwerk. Fassade überwiegend mit 12cm WDVS. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände vermutlich auf Massivfundament. Geschossdecken als Holzbalkendecke über EG-2.OG bzw. als Kappendecke über KG.

Dach/-eindeckung Flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 10° Neigung, vermutlich Bitumendeckung, 2 Dachterrassen und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Staffeldachausbau zu Wohnzwecken (Dach laut Akte mit Mineralwolldämmung).

Fenster Wohnraumfenster mit Holzrahmen in größeren Formaten und Isolier-/Sicherheitsverglasung von 2005 (Dreh-/Kippflügel). Es existieren mehrflügelige Fenstertüren zu Wintergarten/Dachterrassen sowie einige Dachflächenfenster/-kuppeln im Staffelgeschoss.

Eingang/Treppen Haupteingang als 2-flügelige, schwere Holzrahmentür mit Isolierglas-/Kassettenfüllung, Zierprofilen und Oberlicht. Zwischen Eingangs- und Treppenraum existieren 5 Marmorstufen. Haupttreppe EG-SG als geschlossene Holzwangenkonstruktion (Stufen in Pitchpine bzw. Eiche, Geländer/Handlauf in Holz). Zugang zu SE-Nr. 1 über eine Seiten-/Nebentür im Kellerabgang, die zu einem Weg entlang der Nordgrenze führt, sowie einen separaten Außen- eingang als Holzrahmentür mit Isolierglas-/Kassettenfüllung.

Sonstige Bauteile Wintergarten (Gartenseite; SE 2), Kellergarage (SE 2)

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit farbigen Dekor-/Keramikfliesen als Fußboden, historischen/tw. farbigen Dekorfliesen als Wandbelag und Decke mit Kassetten/Rosette und Zierprofil. Treppenhaus/-flur mit Marmorplatten (EG) bzw. Holzdielen, Glattputz/Anstrich/tw. Profilleisten/Stuckgesimse als Wand-/Deckenbekleidung und isolierverglaste Holzrahmen-/Dachflächenfenster.

Innentüren/SE2 Wohnungseingang als 2-flügelige Holzrahmentür mit Zierprofilen, Glas- bzw. Kassettenfüllung und profilierter Holzcharge. Zimmertüren i.W. als glatte Span-/Holzkonstruktionen mit Zierprofilen, heller Beschichtung und in profilierten Zargen. Straßenseitig existiert eine Holzrahmen-/Schiebetür mit Zierprofilen.

Oberflächen/SE2 Wohnräume mit Eichenparkett (Fischgrätverband), Weichholzdielen mit Eichenfurnier (Versailles-Verband mit Intarsien) und Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Es sind Profilleisten, Konsolsteine und Zierstück bzw. Rosetten an Wänden/Decken vorhanden.



Sanitär/SE2 WC bzw. Vollbad im EG mit tw. klein-/größerformatigen Keramikfliesen (schwarz/weiß) als Fußboden bzw. Wandschild (tw. türhoch, sonst Glattputz/heller Anstrich) und besserer Ausstattung: 1 eingeflieste Wanne, 1 Duschnische mit Bodenablauf bzw. Glastür, 2 Stand-WC's mit Auf-/Unterputz-Spülkästen, 1 Bidet, 1 Waschbecken bzw. 2 Aufsatzbecken mit Unterbauschrank und gute Armaturen. Im KG existieren 3 weitere Sanitärräume (s.u.).

Küche/SE2 Ausbau mit Keramikfliesenboden (hellbraun), Glattputz/hellem bzw. gelbem Anstrich als Wand-/Deckenbelag und besserer Ausstattung: Arbeitsfläche in Natursteinoptik, Unter-/Oberschränke mit Kunststoff-/Hochglanzbeschichtung, Metallspüle, 1-flammiger Gasherd und gute Elektrogeräte (EBK: Baujahr ca. 2005/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Öl-Zentralheizung (Buderus Logano GB 315, Kessel/Brenner Bj. 2005; Erdtank 7.000L). Ausbau im SE 2 mit Rippenradiatoren, Konvektoren, Röhrenheizkörper im Bad, Fußbodenheizung in Bad, WC und Küche und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über Heizung mit Speicher (2x ca. 200 Liter). Tw. existieren hölzerne Heizkörperverkleidungen. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Sieel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG; Unterverteilung mit Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingel-/Videogegensprechanlage/Touchscreen sowie guter Ausstattung/Schalter-/Steckdosenanzahl. Nassräume mit Aktivlüftung; Küche mit Fenster und Dunstesse. Es existieren eine Alarmanlage mit Bewegungs-/Kontaktsensoren, ein Instabus-System mit Lautsprechern und Einbaustrahler.

Sonstige Bauteile/SE2 Einbauschränke/-regale (Raum Nr. 3, 13, 20, 21); Kamin (Nr. 21)

Nebenflächen Veranda/SE 2: Zugang über 2-flügelige Tür im Wohnzimmer bzw. eine schmale/offene Dachterrasse mit Mauerbrüstung/Ziergeländer, Holzfliesen und Außentreppe mit Betonstufen; Ausbau mit Terrakottafliesen und raumhohen Holzfenstern/-türen mit Isolierverglasung und Oberlicht (2005).

Abstellräume Nr. 43 und 50/SE 2: Zugang vom Treppenhauspodest im 1.OG und 2. OG über glatte Holzrahmentüren; Ausbau unbekannt (nicht zugänglich).

Garage/SE 2: Zugang über Garagenrampe mit elektrischem Schwingtor bzw. vom Kellerflur (Nr. 5); Ausbau mit Keramikfliesenboden.

Kellergeschoss/SE 2: Zugang von der EG-Diele über eine Geschosstreppe (geschlossene Holz-/Wangenkonstruktion mit Eichenstufen, lackierten Geländerstäben und Holzhandlauf) bzw. über einen Seiteneingang neben der Garagenrampe (Holzrahmentür mit Isolierglasfüllung). Die o.g. Treppe mündet über eine Innentür in den Kellerflur Nr. 5; an dieser Fläche hat SE 2 ein Sondernutzungsrecht. Ausbau im Bereich des KG-SE-Nr. 2 mit Eichenparkett (Dielenverband) bzw. Keramikfliesen (Nr. 3), Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag, Zimmertüren als kassettierte Spankonstruktionen mit heller Beschichtung in profilierten Zargen, Holzfenster/-türen mit Isolierverglasung (2005), Schrankraum mit Einbaumöbeln (Nr. 13), 2 Sanitärräumen (Nr. 2, 14), Fußbodenheizung sowie Alarmanlage.



Dusch- bzw. Vollbad mit hellen bzw. blauen Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild (tw. raumhoch, sonst Glattputz/hellgelber Anstrich), je 1 Duschnische mit Bodenablauf, Stand-/Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, 1 Bidet, Waschbecken bzw. 2 Aufsatzwaschbecken mit Unterbauschränken, Aktivlüfter, Röhrenheizkörper/Fußbodenheizung und bessere Armaturen.

KG-Flur/Heizraum: Zugang vom Treppenhausflur über Massivtreppe mit 5 Marmorstufen/-podest, 2 Rahmentüren sowie eine Holztreppe mit Stufen in Buchenholz; Ausbau mit Dekor-/Keramikfliesenboden, Putz/Anstrich an Wänden/Decke und Metalltür.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Sonstiges

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Metallgitter; Pforte; Mauerpfeiler; Metallrolltor; Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Natur-/Granitsteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangsvordach in Glaskonstruktion; mehrere Briefkastenanlagen

Nebengebäude Nicht vorhanden

Sondernutzungsrechte Dem Bewertungsobjekt/SE-Nr. 2 ist die gesamte Gartenfläche mit Ausnahme der Hauszuwegung sowie unterstellt des Nebenzugangs zu SE 1 zugewiesen. Dabei umfassen der Vorgarten überschlägig rd. 65qm und der Hintergarten rd. 180qm (= 245qm).

Im Vorgarten befinden sich eine Garagenzufahrt mit Stufenrampe und Granitsteinpflasterbelag, der Erdtank (mutmaßlich) sowie Vegetation. Rückseitig existieren Wege mit Granitsteinpflaster, Vegetation, ein kleiner Teich, Natursteinböschungen/-stufen zu einer Terrasse mit Granitfliesen/Markise sowie mehrere Garten-/Geräteschuppen in Holzkonstruktion.

Dem Objekt wurden die Kellerräume Nr. 4, 5, 8, 9 sowie 10 zur Sondernutzung zugeordnet; sie sind als Flur (Nr. 5), Flur mit Einbauschränken (Nr. 9), Duschbad mit Glasbausteinfenster (Nr. 8) und Schlafzimmer mit Holzfenster (Nr. 10) ausgebaut. Es existieren Keramik-/Dekorfliesenboden, glatter Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag, kassettierte Spantüren und Fußbodenheizung. Das Duschbad verfügt über 1 Eckdusche mit Bodenablauf/Glastür, 1 Handwaschbecken mit Schrank, 1 WC und zusätzlich Röhrenheizkörper. Im Raum-Nr. 4 befinden sich die Heizungsanlage, einige Hausanschlüsse und Abstellflächen; alle Wohnungseigentümer haben laut Teilungserklärung ein Zugangsrecht zu diesem Raum (nur erreichbar über den Flur Nr. 5).



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1875/2006 Ursprungsbaujahr Stadtvilla bzw. Staffelgeschoss
- 2006 Kernsanierung, Modernisierung von Fassade/Fenstern/Installationen; Dachaufstockung/-terrasse, tw. Wärmedämmverbundsystem

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Bekannt wurden:

Primärstruktur Dach/Decken: Die Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 2006; neben üblichen Witterungsspuren sowie tw. Putzfehlstellen am Schornstein waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Laut Bauakte ist eine baujahrestypische Dachdämmung vorhanden (nicht einsehbar).

Fassade/Fenster: Es sind Witterungs-/Algenspuren und einige Putz-/Anstrichschäden im SG, an der Nord-/Westfassade/2.OG sowie am Balkon/1.OG erkennbar. Die Außenwände wurden 2006 energetisch verbessert. Die Fenster/Verglasungen sind von 2006 und wärmetechnisch zeitgemäß; an der Wintergartentür/SE2 sind Anstrichschäden vorhanden.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist einige Anstrichschäden auf und ist sicherheits-/wärmetechnisch noch zeitgemäß. In Treppenhaus/-fluren sind übliche Gebrauchsspuren vorhanden; die Oberflächengestaltung/Wohnungseingangstüren sind älter, aber marktgängig. Im Treppenhaus existieren 2 Dachflächenfenster; eines ist nur manuell und nicht über die RW-/Rauchwarnmeldeanlage zu öffnen (auskunftsgemäß genehmigt).

Innenausbau/SE2 Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen übliche Gebrauchsspuren vorhanden; in Diele, Wohn-/Esszimmer und Flur existieren Schäden/Abnutzungen am Parkett/Furnier sowie Wasserflecken an der Außenwand unterhalb der straßenseitigen Dachterrasse. Im Keller-Nr. 1 war deutlicher Pilzbefall erkennbar (Ursache ungeprüft). Die Oberflächengestaltung ist älter, aber i.W. noch lage-/zeitgemäß.



Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen im EG stammen aus der Zeit 2006 und sind an Raumboflächen/Zubehör bedingt lage-/zeitgemäß. Im Keller-Nr. 14/Vollbad war ein modriger Geruch wahrnehmbar; im Duschbad/Nr. 2 tw. Anstrichschäden und Ausblühungen (Ursache ungeprüft). Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist aus älterer Zeit (2006f) und einige Gebrauchsspuren auf.

Garage: Der Ausbau weist an Raumboflächen/Tür nutzungstypische Gebrauchsspuren auf (soweit aufgrund diverser Gegenstände einsehbar).

Installationen Die technische Ausstattung wie Hausanschlüsse sowie Grund-/Strangleitungen stammen vermutlich aus älteren Zeiten; die Heizungsanlage, Unterverteilung für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro inkl. Sicherungen und Heizkörper im SE 2 wurden um 2006 hergestellt bzw. erneuert; die Gegensprechanlage auskunftsgemäß vor 3 Jahren. Es wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt. Auskunftsgemäß ist eine Solarthermieanlage installiert; die Kollektorplatten existieren nicht mehr (ungeprüft).

Sonstiges Keller/SNR-SE2: Der Ausbau in den Räumen Nr. 5, 8, 9 und 10 stammt aus neueren Zeiten; tw. existieren deutliche Wasserschäden an Raumboflächen (Ursache ungeprüft; im Duschbad/Nr. 8 stand rd. 5cm hoch Wasser; offenbar gab es hier einen Rückstau).

Keller: Der einsehbare Ausbau in den Allgemeinbereichen (Treppe, Flure, Heizraum) stammt aus neueren Zeiten und weist i.W. nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden in Sohle oder Außenmauerwerk waren nicht erkennbar; Angaben zu einer nachträglichen/äußeren Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor. Die Flure am Treppenantritt/vor dem Heizraum waren überschwemmt (Ursache ungeprüft; s.o.).

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand. Es existieren übliche Witterungsspuren; die Gartenflächen wirken i.W. gepflegt. An der Eingangspforte ist keine Klingelanlage vorhanden. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen bzw. Hinweise auf größeren Reparaturbedarf liegen mir nicht vor (s.o.).

WEG/Beschlüsse: Protokolle von Eigentümerversammlungen liegen mir nicht vor. Größere beschlossene Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen sind mir nicht bekannt. Laut Auskunft der Eigentümerin existiert keine Erhaltungsrücklage bzw. Zuführung.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.



Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Wertabschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand unterliegt einem Marktfaktor. Baualterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

Gesamtbeurteilung Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres bzw. der Kernsanierung/Aufstockung; sonstige, größere Umbauten sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis/Wärmeschutznachweis liegt mir nicht vor.

Die Gebäudehülle bzw. einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen durchschnittlichen Eindruck. Es wird unterstellt, dass absehbare Investitionen nicht durch eine Erhaltungsrücklage gedeckt sind und eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen erfordern (> Fassadenanstriche, Schornsteinputz, Feuchtigkeit). Aufgrund des Wassereintritts ist der Keller Nr. 8 (Duschbad/SNR von SE-Nr. 2) vollständig sanierungsbedürftig. Ob es sich um einen Folgeschaden wegen einer defekten Grundleitung handelt, der zulasten der Eigentümergemeinschaft ginge, wurde nicht geprüft. Für Instandsetzung und Trocknung wird vorbehaltlich einer technisch-rechtlichen Beurteilung ein Sicherheitsabschlag angesetzt.

Der Innenausbau von SE 2 befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Erforderlich sind Arbeiten am Parkett, für die Schimmelspuren ist ein Wert-/Risikoabschlag marktgerecht. Die m.A.n. baualterstypischen Gebrauchs-/Alterungsspuren an Raumbooberflächen, Fenstern/Türen und Küche wirken sich nicht weiter aus.

Der Modernisierungsgrad ist gemessen an üblichen energetisch-technischen und dekorativen Erneuerungsintervallen bedingt zeitgemäß. Im Hinblick auf die Nutzeransprüche in dieser Lage sind Maßnahmen an wirtschaftlich überalterten Bauteilen (> Bäder) absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (tw. anteilig) eingepreist.

Schadensbilder Hinsichtlich der o.g. Defizite (> Ausblühungen/Verfärbungen, Pilzbefall, Risse) ist zu beachten, dass Analysen bzw. Untersuchungen zu Schadensursachen gesondert zu veranlassen sind (> Seite 5).

Allgemein entsteht Pilzbefall aufgrund von unzureichendem Lüftungs-/Heizverhalten und/oder Feuchtigkeitseintrag aufgrund von Bauschäden/-mängeln. Ausblühungen sind durch Salze, Kalk oder Gips verursachte weißliche Beläge, die sich infolge Regen oder Gebäudefeuchtigkeit aus dem Mörtel bzw. aus Ziegeln lösen und an Oberflächen abtrocknen. Risse sind durch Setzungen, Bauteilspannungen bzw. thermische Formveränderungen bedingt.



Insbesondere bei Pilz-/Schwamm-/Nagekäferbefall, Feuchtigkeitsschäden oder baulichen Rissen resultiert eine hohe Risikowahrnehmung und Unsicherheit über die Wirksamkeit etwaiger Sanierungen. Werden neben bekannten Mängeln weitere Defizite/Folgeschäden oder unverhältnismäßige Beseitigungskosten befürchtet, ist u.U. ein (merkantiler) Minderwert begründet.

Im Bewertungsfall schätze ich den o.g. Schadensumfang für eine Stadthausvilla der Gründerzeit als verbreitet ein; vergleichbare/historische Baujahre weisen oft einen unzureichenden/geringen Feuchtigkeitsschutz in Kelleraußenmauerwerk und Sohle auf. Der Pilzbefall ist schon etwas überdurchschnittlich.

Es erfolgt daher lage-/objektbedingt ein Wertabschlag. Seine Höhe orientiert sich nicht an den Kosten einer i.d.R. technisch komplexen Sanierung bzw. Vertikal-/Horizontalabdichtung mittels z.B. Säge-, Injektage- oder Hydrophobierungsverfahren, sondern würdigt Unsicherheiten über künftige Instandhaltungsintervalle, Vermarktungshemmnisse sowie Gebrauchsdefizite.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz			
• Fassadenanstrich (GE, disponibel)	0,40	25.000 €	10.000 €			
• Schornsteinputz (GE)	1,00	1.500 €	1.500 €			
• Sicherheitsabschlag (GE/Kellerfeuchtigkeit)	100,0%	15.000 €	15.000 €			
		=	26.500 €			
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	384	1.000 =	10.176 €			
• Fußboden (SE 2)	1,00	10.000 €	10.000 €			
• Badezimmer (SE 2; 17,5qm x rd. 1.500,- €; disponibel)	0,40	25.000 €	10.000 €			
• Fehlende Erhaltungsrücklage (SE 2 = 186qm x 19 €/qm x 3)	1,00	10.602 €	10.602 €			
Summe			40.778 €			
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,40
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,25	0,06
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,50	0,08
Wertminderung, gerundet (= 215,- €/qmWF)						-40.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit recht detaillierten, tw. voneinander abweichenden Maßketten, jedoch keine Flächenberechnungen. Laut Aufteilungsplan wird die Wohn-/Nutzfläche von SE 2 im Erdgeschoss mit 145,84qm und im Keller mit 88,44qm beziffert (inkl. West-Dachterrasse zu 50% und Garage). Zuzüglich der Abstellräume im Treppenhaus (10,19qm) ergeben sich im Bereich des Sondereigentums 244,47qm; auf die Sondernutzungsrechtsflächen im Keller entfallen laut AP weitere 37,42qm. Danach ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 282qm. Die Eigentümerin/Parteien haben keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht bzw. vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Die vorliegenden Pläne/Maße werden mit einigen Ausnahmen als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird letztlich zugrunde gelegt:

- Entgegen dem Aufteilungsplan ist das straßenseitige Wohnzimmer/Nr. 21 nicht mit 21,05qm, sondern mit 31,5qm anzusetzen (hier handelt es sich vermutlich um einen Schreibfehler).
- Die Veranda und die gartenseitige Dachterrasse werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 100% bzw. 50% auf die Wohnfläche angerechnet. Bei den im AP mit Nr. 43+50 bezeichneten Räumen im Treppenhaus handelt es sich mutmaßlich um Abstellräume; sie werden, da sie außerhalb der Wohnung liegen, der Nutzfläche zugerechnet.
- Der Flächenanteil des Kellergeschosses am Sondereigentum umfasst rd. 88qm inkl. rd. 29,3qm für Garage. Auf die Räume „1/2/3/6/12/13/14“ entfallen rd. 59,2qm (= 38% vom EG), die zu Wohnzwecken ausgebaut, aber nicht vollständig als Wohnfläche zu bewerten sind.

Die Räume Nr. 1, 2 und 3 sind von außen über die Garagenrampe bzw. eine Außentür sowie den Kellerflur Nr. 5 erreichbar, verfügen über eine lichte Höhe von rd. 2,38–2,40m und liegen i.W. im Erdreich. Nur Raum Nr. 1 verfügt über eine Fenstertür mit Seitenfeld zur Belichtung/Belüftung. Nr. 6 ist ein Abstellraum, zugänglich vom Flur Nr. 5.



Die Räume Nr. 12, 13 und 14 sind über eine interne Treppe vom Erdgeschoss, die in den Kellerflur Nr. 5 mündet, erreichbar (der Flur ist für den Zugang der übrigen Wohnungseigentümer zum Heizraum/Nr. 4 erforderlich). Diese Bereiche weisen eine lichte Höhe von 2,22-2,26m auf und liegen ebenfalls i.W. im Erdreich. Nur Raum Nr. 12 verfügt über Belichtung/Belüftung bzw. einen Ausgang zu einer Freifläche über Fenstertüren.

Letztlich ist das Objekt nicht mit einer 282qm großen Etagenwohnung vergleichbar; hier haben die Kellerflächen nicht die repräsentative Qualität/Raumhöhe der Wohnräume in oberirdischen Geschossen. Trotz der Fenster sind die bauphysikalischen Verhältnisse deutlich schlechter als im EG (> im Raum-Nr. 1+2 existieren Pilzbefall/Ausblühungen, die Sanitärräume Nr. 2 /14 weisen modrigen Geruch auf) und die Erschließung über einen Gemeinschaftsflur ist nicht lagegerecht. Eine Nutzung als Einliegerwohnung oder zu Aufenthalts-/Gewerbebezwecken ist für diese Bereiche nicht genehmigt bzw. kommt m.A.n. nicht in Betracht (> kein 2. Rettungsweg, geringe Fensterbelichtung, lichte Höhen tw. < 2,30m). Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen, gehören laut §2 (3) Nr. 2+3 WoFIV nicht zur Wohnfläche. Dies gilt auch für Technikräume (> Nr. 4).

Je nach Ausstattung und Nutzwert/Lage kann für Kellerräume dennoch ein anteiliger Ansatz als „wohnliche Nebenflächen“ begründet sein. Ich halte aufgrund der Erschließung, Belichtung und Belüftung je 75% für die Räume Nr. 1+12 bzw. je 50% für Nr. 2+14 marktgerecht. Bei den übrigen Räumen (Nr. 3/6/13) handelt es sich um übliche/geringwertigere Flur-/Abstellflächen. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche entspricht der wohnliche Kelleranteil somit rd. 17% (= 31,6qm : 186qm; s.u.).

Aus Gründen der Wertermittlungssystematik werden die Sondernutzungsrechte (> Kellerräume Nr. 4/5/8/9/10; Gartenflächen) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ und die „wohnlichen Nebenflächen“ Nr. 1/2/12/14 bzw. die Garage differenziert berücksichtigt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	222 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	841 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. überschlägig nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	656 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	1,66
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,44

• Wohnfläche EG (inkl. Dachterrasse, rd.)	56,4%	154,7 qm
• Wohnfläche KG (Nr. 1/2/12/14; rd.)	11,5%	31,6 qm
• Nutzfläche KG (Nr. 3/6/13; rd.)	10,1%	27,6 qm
• Nutzfläche KG (Garage, rd.)	10,7%	29,3 qm
• Nutzfläche Sonstiges (SNR-Nr. 5/8/9/10; außerhalb der WHG, ohne Heizraum, rd.)	7,7%	21,0 qm
• Nutzfläche Sonstiges (Nr. 43/50; Treppenhaus/außerhalb der WHG, rd.)	3,7%	10,2 qm
Summe	100,0%	274,4 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **186,3 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Erd- und Kellergeschoss einer 2-seitig angebauten Stadtvilla des Ursprungsbaujahres um 1875 mit 3 Wohngeschossen, Souterrain und 7 Wohneinheiten. Sie umfasst rd. 186qmWF verteilt auf 5+2 Zimmer, Wohnküche, Veranda, 2+2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen, Kellergarage und Dachterrasse; an weiteren Kellerräumen und an Gartenflächen bestehen Sondernutzungsrechte (> Anlage 2).

Aufteilung Die Wohnung wird über das Treppenhaus, eine interne Geschosstreppe sowie zentrale Innenflure erschlossen. Alle EG-Wohnräume sind vom Eingangsflur erreichbar; einige Kellerräume nur über einen (gemeinschaftlichen) Flur. Eine Veranda nebst Dachterrasse ist nach Westen; die Hauptwohnräume zur Straße/nach Osten und die Küche nach Norden/zum Bauwich orientiert ausgerichtet. Es sind 5 Bäder vorhanden (alle innenliegend). 1 Kellerraum ist von außen zugänglich; 1 weiterer führt auf eine abgebockte Terrassenfläche.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleineren Mehrfamilienhaus mit baujahrestypischen, tw. attraktiven Stilelementen in bevorzugter Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden durchaus erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf. Die Gartenflächen stehen i.W. im Sondernutzungsrecht von SE-Nr. 2.

Das Objekt verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche mit gehobenerer Ausstattung und genügt höheren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist in den EG-Wohnbereichen gut bemessen; im KG kompakter/etwas verwinkelt. Aus typologischer Sicht sind übliche/tw. knappe Bewegungsräume in Bädern, eine größere Wohnküche und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden; es existiert ausreichend Abstellfläche. Die EG-Wohnräume sind i.W. gut belichtet; die Bäder verfügen über keine, die Küche über ein nach Norden orientiertes Fenster. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Garten-, Garagen- und Terrassenflächen mit i.W. gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang bzw. Anfahrbarkeit). Die strukturelle Konzeption ist marktgerecht:

- Repräsentative Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakteren Teilbereichen
- Recht gute bis normale Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (EG)
- Raumhöhen: 3,57-3,99m (EG) / 2,22-2,40m (KG) / 2,48m (Garage)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. objektbedingt etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

gehoben



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahre werden 1875 (Altbau) und 2006 für die Kernsanierung mit Aufstockung angenommen. Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer des SE-Nr. 4 in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 149 Jahren Baulalter).

Da die Bauabschnitte ein strukturelles Schicksal teilen, jedoch tw. unterschiedliche technische Standards aufweisen, ist für die Aufstockung eine etwas reduzierte Restnutzungsdauer marktgerecht. Der Ansatz orientiert sich an der Restnutzungsdauer des Altbaus (> aufgrund der Kernsanierung = 50 Jahre; s.u.).

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dachemuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2006	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2006	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2006	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2005	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2006/tw.	1,5
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2006	0,5
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	2006	2,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	1,5
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					11,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

50 Jahre / 30 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

■ | Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	1,40 / -
• Richtwertgrundstück / BRW-Nr.	Heimhuder Straße 27 / 012 22 251

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	4.659,14 €/qm
---	----------------------

■ | Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 6.656,- €/qm (zum 31.12.2020), 7.322,- €/qm (01.2022) und 6.257,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den MFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte WGFZ/Geschossflächenzahl von FLS 319 ($= 1,66 = 841\text{qm GF} : 505\text{qm Grundstück}$) zunächst ein Ausgangswert von 5.385,22 €/qm.

Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 193,92qm ($= 505\text{qm} \times (384/1.000)$). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 2 am Gemeinschaftseigentum, die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (\rightarrow Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung erforderlich; dies gilt auch für die vergleichsweise größere Nähe zur Kreuzung Moorweidenstraße.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird hier nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine typologische Bebauungsoption wird im Hinblick auf den Zustand des Bestandsgebäudes bzw. gemäß Ausweisung im Bauleitplan nicht unterstellt. Separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Als nutzungsspezifischer Bodenwert wird angesetzt:

Bodenwertansatz	5.385,22 €/qm
------------------------	----------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **4.659,14 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,40
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	193,92
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	5.385,22
Ausgangswert (€/qm)	=	4.659,14
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	5.385,22
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	5.385,22
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	5.385,22

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.044.301,9
Grundstücksflächenanteil (qm)		193,9
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	5.385,22
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.044.301,9 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	1.044.302 €
--	---	--------------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mietspiegeltabelle gibt neben dem arithmetischen Mittel auch die 2/3-Spanne der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung und in Einzel-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar, die – soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind.



Mietansatz

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaumethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Nebenflächen) ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ bis 1918 / Feld „C7“)	66-91 qm		11,04	16,30	13,62
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		9,65	18,10	11,80
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	15,00	26,04	16,53	-11,0%	16,53
Empirica/Value AG	-	-	19,17	3,2%	19,17
Immowelt	14,00	21,70	14,80	-20,3%	
Wohnungsboerse	-	-	20,95	12,8%	20,95
Immoportal	19,04	24,75	21,00	13,1%	21,00
mcmakler	15,86	20,01	18,13	-2,4%	18,13
miete-aktuell	17,82	26,15	19,45	4,7%	19,45
Arithmetisches Mittel, €/qm			18,58		19,21
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,71
Unter-/Obergrenze				17,49	20,92
Mietspanne; €/qm					3,42

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,50	0,43
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)	20%	1,50	1,03
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	1,00	0,68
Ausstattung: Raumboerflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,50	0,26
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,50	0,34
Summe Zu-/Abschläge			2,74

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (WHG mit Dachterrasse), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	5,0%	0,96
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-0,48
Summe Zu-/Abschläge		0,48
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		3,22
Wohnmiete (wohnhwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		22,42

Im Gutachten orientiert sich der Mietansatz an den Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage-/Nutzwertmerkmale, der o.g. Recherchedaten und des Zielbaumverfahrens halte ich als größenangepasste Miete (inkl. Zubehör) für angemessen:



- Sehr gut gefragte, i.W. ruhige Lage im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung. Das Wohnlagenverzeichnis klassifiziert hier einen guten Standort im oberen Spannenbereich; hinsichtlich der Bodenrichtwert-Klassifikation ergeben sich keine anderen Verhältnisse.
- Historisches, attraktives und kleineres Mehrfamilienhaus unter Denkmalschutz. Wohnung mit gehobenem Wohnwert und Außenwohnflächen/Dachterrasse. EG-Fläche mit repräsentativem Charakter/attraktiven Stilelementen und gutem Zubehör, aber innenliegenden Bädern. Hier ist der Mietansatz im oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche einzuordnen.
- Ausgebaute Kellergeschossflächen mit einfacherem Nutzwert (> Belichtung/Belüftung, Raumhöhe, Zugang). Hier ist ein deutlich niedriger Ansatz gegenüber der EG-Fläche marktgerecht.
- Für Abstellflächen im Keller und im Treppenhaus ist kein gesonderter Mietansatz marktgerecht. Ihr Nutzwert wird im Rahmen der Wohnmietansätze mitberücksichtigt.
- Stellplatzfläche mit gutem Nutzwert und hoher allgemeiner/kleinräumlicher Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler/Magnetnutzungen, Einwohnerdichte). Angebotsmieten von Tief-/Garagenstellplätzen im Hamburger Stadtgebiet liegen zwischen 35,- und 250,- €/Monat, wobei die Unter- und Oberwerte dieser Spanne räumlich einzugrenzen sind auf Randbereiche bzw. auf Kernlagen mit sehr geringem öffentlichen Parkplatzangebot. Die Schwerpunktmieten in hier gut vergleichbaren Stadtteillagen liegen bauartabhängig zwischen rd. 150,- und 250,- €/Monat.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.6.2020 (gültig bis 30.6.2025) die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt ist. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 bzw. nach umfassenden/neubaugleichwertigen Modernisierungen erstmals genutzt werden. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden; Informationen zu einer Vormiete liegen mir nicht vor. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete.

Lage / Anmerkung	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM IST			NKM marktüblich		
			€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo
SE2/ EG	-	154,7	0,00	0,00	-100,0%	84,4%	21,01	3.250
SE2/ KG	-	31,6	0,00	0,00	-100,0%	10,4%	12,66	400
Summe, rd.		186,3	0,00	0,00	-100,0%	94,8%	19,59	3.650
KG-Fläche (AbstR; inkl.)	-	37,80	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0
Stellplätze/Garage	-	29,30	0,00	0,00	0,0%	5,2%	6,83	200
Summe, rd.		253,4	0,00	0,00	-100,0%	100,0%	15,19	3.850

Mietansatz / Monat (nettokalt) 3.850,- € (= 20,67 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0–5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 1.000,- € (= rd. 2,2% bzw. 420,- € + 580,- € für Sondereigentumsverwaltung) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 924,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) zunächst 13,80 €/qm für die Wohnfläche und 100,- € für die Garage angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

4.595,- € / 10,0 %



■ Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen den Marktfaktor dar, der strukturelle Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 2,85% (> bei 30 Jahren / Seite 24).

Da risikobehaftete oder besonders attraktive Verhältnisse Zu- bzw. Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es im Bewertungsfall einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird ein stadtteilbezogener Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen iterativ ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren ausdifferenziert.

Den Marktdaten zufolge resultieren objekt-/lageübliche Zinssätze in einer Spanne von rd. 1,25 – 2,50% bzw. im Mittel von 2,15%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 2, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Objekt, Nachfrage und der (unterstellte) Modernisierungsgrad m.A.n. positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Ertragsituation und Laufzeit wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ-ETW (stadtteilbezogen)	= 2,15%	Zinsspanne	1,25
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	20%	-1,00 -0,25
Objektrisiko	(Architektur/Bautyp/Gesamtkonzeption)	20%	-1,00 -0,25
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objektgröße/Nutzung)	10%	-1,25 -0,16
Modernisierungsrisko	(Überalterung von Ausstattung/Gestaltung)	10%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	0,50 0,13
Laufzeitrisiko	(RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	20%	0,50 0,13
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	-0,41
LSZ-EFH Näherung	(%, objektspezifisch)		= 1,74

Ausgehend von o.g. lagebezogenen ETW- bzw. MFH-Zinssätzen ist das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt- und Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **1,75 %**



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-40.000,- €).

Instandhaltung Zur Wahrung der Modellkonformität sind die Bewirtschaftungskosten analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung anzusetzen (s.o.). Unter Würdigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsgrads der Gesamtanlage erfolgt ein Abschlag von rd. -31.000,- € (= 186,3qmWF x 5,00 €/qm/Jahr Instandhaltungszuschlag x 33,141 Barwertfaktor bei LSZ= 1,75% und RND= 50 Jahre). Dies führt zu einer Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um rd. 2,0%.

Sondernutzungsrecht Dem Bewertungsobjekt ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Gartenfläche von rd. 245qm zugewiesen (= 65qm Vorgarten, 180qm Hintergarten). Der Wertvorteil bemisst sich nach dem Nutzwert bzw. der Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Grünflächenangebot im öffentlichen Raum, Einwohnerdichte) sowie der Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus/Miet-/Bodenwertniveau). Zur Berechnung ist im Allgemeinen ein Anteil von 20-50% des Bodenrichtwerts anzusetzen. Ein voller Ansatz ist - da die Grundstücksfläche auch den planungsrechtlichen GFZ-/GRZ-/Abstandsflächennachweisen des Gesamtobjekts dient - nicht marktgerecht.

Zudem besteht das Sondernutzungsrecht an Kellerräumen (Nr. 5/8/9/10) mit einer Fläche von rd. 21,0qm. Der Geschäftsverkehr würdigt Flächen außerhalb von Wohnbereichen, die - anders als bei Hobby-/Wellnessräumen - keine Wohnwertsteigerungen bewirken, meist kaum.

Im Bewertungsfall resultiert für den Hintergarten hinsichtlich Lageniveau, Größe, Sonnenausrichtung, Einsehbarkeit und Erreichbarkeit über eine Außentreppe ein guter Nutzwert. Für die Vorgartenfläche ergibt sich aufgrund der Garagenzufahrt/Hauszuwegung und der Erreichbar-/Einsehbarkeit ein geringer Nutzwert; hier werden 30% von 65qm (= rd. 20qm) angesetzt. Da die Fläche des Gartenanteils mit rd. 200qm die der Wohnfläche übersteigt, handelt es sich um einen unüblichen großen Gartenanteil. Ich setze den anrechenbaren Wertanteil mit 30% des Bodenrichtwerts fest.

Der Sonderwert für die Gartenbenutzung wird mit rd. 323.000,- € angesetzt (= 5.385,22 €/qm x 0,30 = 1.615,57 €/qm x 200qm). Der Sonderwert für die Kellerräume ist mit 10.000,- € marktgerecht. Dies entspricht einem NK-Mietzuschlag von 1,20 €/qm bei 21qm bzw. von 25,- €/Monat (= 10.000,- € : 12 : 33,141 Barwertfaktor bei 50 Jahren und Kapitalisierungszinssatz 1,75%).

Grundstücksmerkmale (323.000 € + 10.000 € - 40.000 € - 31.000 €)

262.000,- €



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	46.200 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
HS 13-SE2 (EG)	83,0%	154,7 x	21,01 =	3.250,0		
HS 13-SE2 (KG)	17,0%	31,6 x	12,66 =	400,0		
STPL	5,2%	1 stk x	200,00 =	200,0		
	100,0%	186,3	20,67	3.850,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-10,0 % =	-4.595
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,2 % =	1.000
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	924
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	5,6 % =	2.571
Instandhaltung (STPL)	100,00 €/Stk	0,2 % =	100

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 41.605

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -18.275
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 1,75
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.044.302

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **23.330 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **773.177 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 23.330
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 50 x 33,141

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.817.479 €**

Gebäudeertragswert (€) 773.177
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 1.044.302
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **262.000 €**

Werterhöhend (€) 333.000
 Wertmindernd (€) -71.000

Ertragswert = **2.079.479 €**

Ertragswert, gerundet	=	2.079.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.060 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0, ein Stadtteilkoeffizient, das Ursprungsbaujahr, die Geschosslage, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch Außenwohnflächen/Balkone, Kfz-Stellplätze, Miteigentumsanteile oder die Grundstücksausnutzung festgestellt.

Gebäudeverhältnisse Ursprungsbaujahr und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen (154,7qm; gemäß Seite 25 erfolgt für die „wohnliche Nebenfläche“ ein Zuschlag in Anlehnung an das Ertragswertverfahren = 142.000,- €). Zusätzlich sind Faktoren für die Ausstattung, Bautypologie und den Modernisierungsgrad (> Seite 27) anzuwenden. Letzterer wird ermittelt anhand der Formel „ $(1,00 + 0,013 * (11,0 = \text{erreichte Modernisierungspunktzahl} - 7,3 = \text{typische Modernisierungspunktzahl in der Baujahresklasse bis 1919}))$ “.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2024).

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtsflächen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse können Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% erforderlich sein.

Für den Nutzwert ist keine gesonderte Anpassung marktgerecht (0,0% / > Abschnitt 3.4). Der „Einbauküchen“-Faktor wird von 1,04 auf 1,02 abgesenkt; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen (262.000,- €) sowie Zuschläge für Nebenflächen (s.o.) und die Garage (in Anlehnung an das Ertragswertverfahren = 74.000,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 8.136,50 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = $4.500 / 1.100$)^{0,5158}) x 2,07

(Alter >30=1,0, sonst: $1,414-0,0138 \times 30$ Jahre) x 1,00

(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09) x 1,00

(Baujahresklasse/-faktor = bis 1919) x 1,29

(wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98) x 1,00

(wenn Lage in Endetage/DG = 0 x 1,03) x 1,00

(wenn Einbauküche vorhanden = 1 x 1,02) x 1,02

(wenn Aufzug vorhanden = 0 x 1,05) x 1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF = 11.291,26 €

Basis-Gebäundefaktor (€/qm WF) 8.136,50

Wohnflächenfaktor = $0,9552+0,00056 \times (\text{qmWF})$ x 1,042

Modernisierungsfaktor x 1,048

Stadtteilfaktor = Rotherbaum x 1,000

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024 x 1,271

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 1.746.757 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 11.291,26

Objektgröße / qm WF x 154,70

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 478.000 €

Werterhöhend (€) 31,4% = 549.000

Wertmindernd (€) -4,1% = -71.000

Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert) 0,0% = 0

Vergleichswert = 2.224.757 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 2.225.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwertauskünfte, eine gute Anzahl geeigneter Mietdaten sowie ein u.a. anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Bodenwert Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein ähnlich maßgebliches Gewicht beigemessen. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert		2.079.000,- €
• Vergleichswert	+7,0 %	2.225.000,- €
• Bodenwert		1.044.302,- €

Verkehrswert (vorläufig)	11.551,- €/qm	2.150.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	10.133,- €/qm	1.888.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäudedefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudedefaktor von 10.133,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Rotherbaum im Jahr 2023 i.M. 789.280,- € (= 9.866,- €/qm bei rd. 80qmWF); für Ursprungsbaujahre bis 1919 in „bevorzugter Lage“ werden 8.542,- €/qm genannt (Spanne aus 128 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 2.017,- bis 19.855,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für (sehr) gute Stadtteillagen, wonach i.M. etwa 8.500,- bis 15.000,- €/qm resultieren [L10]. Insgesamt bestätigen die Vergleichs-/Marktdaten das Bewertungsergebnis m.A.n. als plausibel und im Hinblick auf die Lage-/Objektverhältnisse als angemessen (> Baujahr, Modernisierungsgrad, Dachterrasse, Garage, Garten, Objektstandort laut Gutachterausschuss im unteren Bereich der „bevorzugten Lage“ etc.).

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel für Hamburg durchgeführt. Dabei werden bestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem Mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie zu durchschnittlichen Gebäude-/Grundstücksverhältnissen werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand des Korrekturfaktors analog zum Vergleichswertverfahren berücksichtigt. Eine weitere Korrektur erfolgt für den Nutzwert, die Baujahresklasse/Modernisierungsgrad und den Altbaucharme der Wohnung.
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -52.000,- € bzw. -2,75% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.900	0,0 %	2.900 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.730	0,0 %	3.730 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.900	0,0 %	4.900 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.670	0,0 %	7.670 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note				=	1,92
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	Pkt.
1 - Lage	1,73		55,0 %	46,1	
Beliebtheit der Stadtteillage	1,50	8,0	30,0	26,7	
Qualität Nachbarschaft / Straße	2,00	7,0	10,0	7,8	
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	7,0	10,0	7,8	
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,00	7,0	5,0	3,9	
2 - Gebäudetyp	1,94		20,0 %	15,8	
Bauart / Repräsentationswert	1,50	8,0	7,50	6,7	
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00	3,9	
Eingang / Treppenhaus	2,00	7,0	5,00	3,9	
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4	
3 - Ausstattung	2,33		25,0 %	17,6	
Balkon / Terrasse	2,50	6,0	5,00	3,3	
Küchenausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3	
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3	
Raumoberflächen	2,00	7,0	2,50	1,9	
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9	
Innentüren	2,50	6,0	2,50	1,7	
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4	
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6	
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1	

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	4.900,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		65 Pkt.	4.900 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		80 Pkt.	7.670 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		15 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	2.687,93 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)			=	2.770 €	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	2.770 /	15,00	=	184,67 €	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00 zu	79,56	=	14,56 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen				+	4.279,66 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				7.588 €	
Anpassung: Baujahresklasse	29,0 %	=		2.200,50 €	
Anpassung: Modernisierungsgrad	4,8 %	=		364,22 €	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	0,0 %	=		0,00 €	
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA	4,2 %	=		318,69 €	
Anpassung: Garage/KG (216.000,- € : 154,7)		=		1.396,25 €	

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) **11.867,99 €/qm**

Marktpreis / IVD	154,70 qmWF =	1.836.000 €
-------------------------	----------------------	--------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt auch für Eigennutzungsobjekte. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten (KNK) und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 1.905.520,- € erreicht; d.h. die mit 2,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt +17.520,- € bzw. +0,93%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=	2,50%							
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)		1.905.520 €								
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		10,00%	190.552 €							
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)		2.096.072 €								
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK					
	0,0%	0,0%		46.200 €	10,0%					
Änderungsraten/Jahr			2,00%	3,0%	3,0%					
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			1.044.302 €		1.051.770 €					
Eigenkapital			30,0%		628.822 €					
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,10%		45.485 €					
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		29.345 €					
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			1.467.250 €		1.129.289 €					
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		74.830 €					
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	46.200	47.586	49.014	50.484	51.999	53.558	55.165	56.820	58.525	60.281
BWK	-4.602	-4.740	-4.882	-5.028	-5.179	-5.334	-5.494	-5.659	-5.829	-6.004
Reinertrag	41.598	42.846	44.132	45.456	46.819	48.224	49.671	51.161	52.696	54.277
- Zinsen	45.485	44.575	43.637	42.670	41.673	40.645	39.586	38.493	37.367	36.205
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	-3.886	-1.729	495	2.786	5.146	7.579	10.085	12.668	15.329	18.071
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	-3.886	-1.729	495	2.786	5.146	7.579	10.085	12.668	15.329	18.071
- Tilgung	29.345	30.255	31.193	32.160	33.157	34.184	35.244	36.337	37.463	38.624
Summe	-33.231	-31.983	-30.698	-29.374	-28.010	-26.606	-25.159	-23.669	-22.134	-20.553
Abzinsung	0,976	0,952	0,929	0,906	0,884	0,862	0,841	0,821	0,801	0,781
Barwert T0 (B)	-32.421	-30.442	-28.506	-26.611	-24.757	-22.942	-21.165	-19.426	-17.723	-16.056
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				1.905.520	x	1,2190 =			2.322.818 €	
II-Exitkosten T10				2.322.818	x	3,50% =			-81.299 €	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)									-1.129.289 €	
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				1.112.230	x	0,781 =			868.872 €	
Investiertes Eigenkapital in T0									-628.822 €	
Summe der Barwerte (B) in T0									-240.051 €	
Nettobarwert (NPV)									0 €	



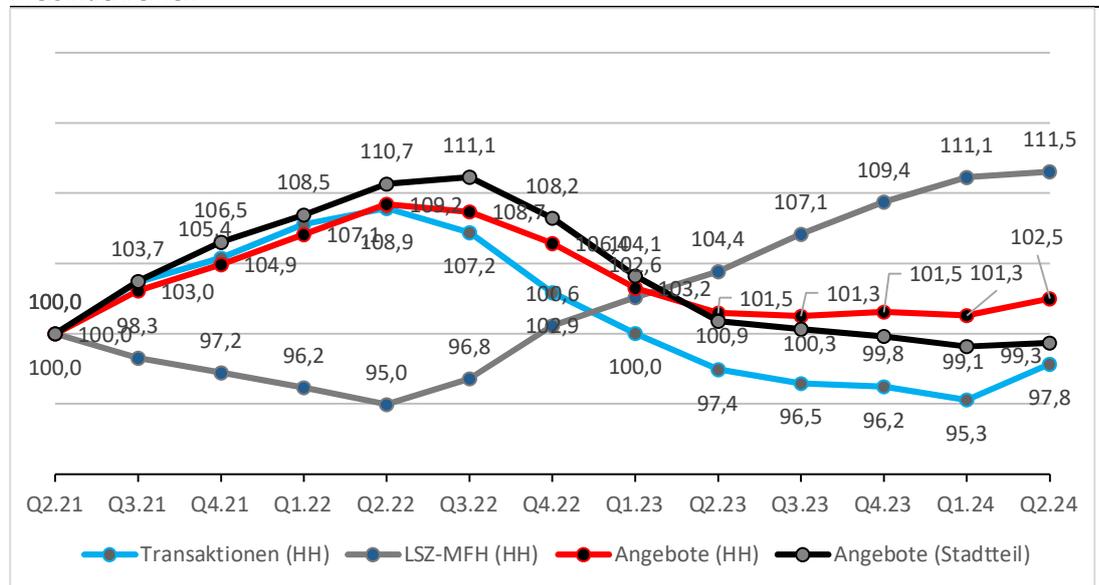
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen



Erkennbar sind die zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-11,1%), Q1/23 > Q2/24 (-2,2%) bzw. Q1/24 > Q2/24 (+2,5%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -3,2%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist eine recht gute Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in bevorzugter/sehr gefragter Lage und verfügt strukturell über einen gehobenen Nutzwert. Positiv sind die markt-gängige Wohnfläche mit Dachterrasse, Garten bzw. Garage, die Baujahresklasse und der Modernisierungsgrad; nachteiliger sind das Investitionsvolumen und die fehlende Erhaltungsrücklage. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil und die Plausibilitätsprüfung ist hier m.A.n. keine Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts erforderlich (0,0%); demnach resultiert ein Betrag von rd. 2.150.000,- € (= 2.150.000,- € x 1,00).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (2.150.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Rotherbaum, Blatt 6440 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentum Nr. WE 2, belegen „Heimhuder Straße 13 in 20148 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 gerundet auf:

2.150.000,- EURO (Verkehrswert)

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 04.10.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



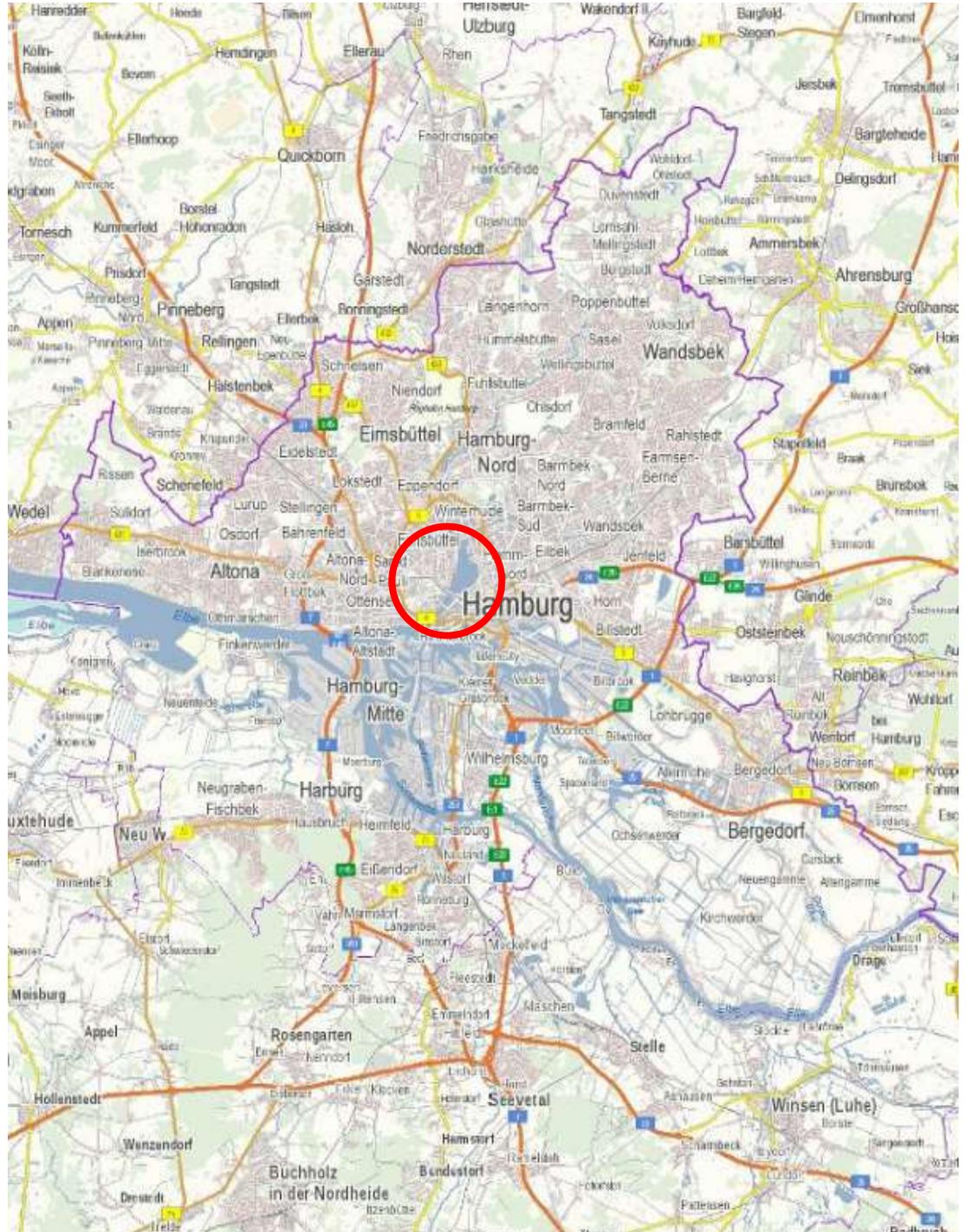
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 07
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 12

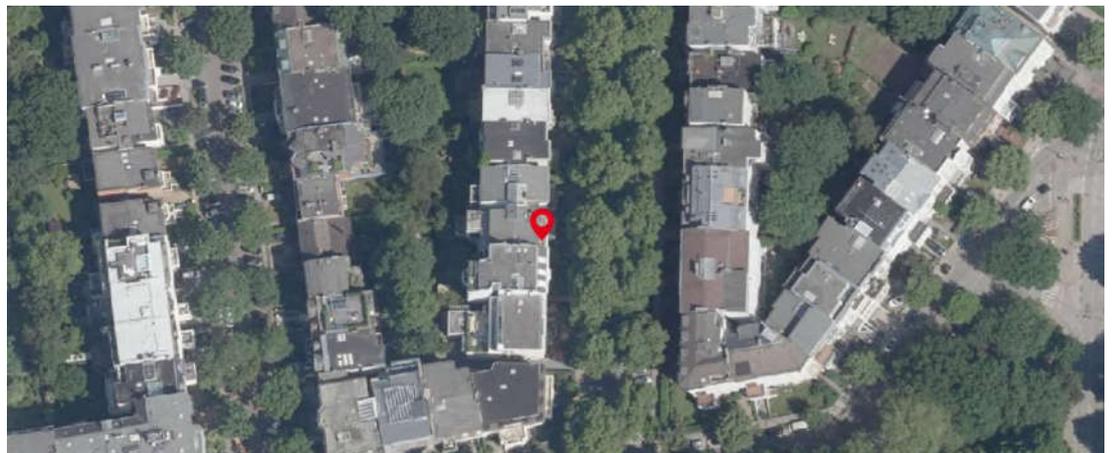
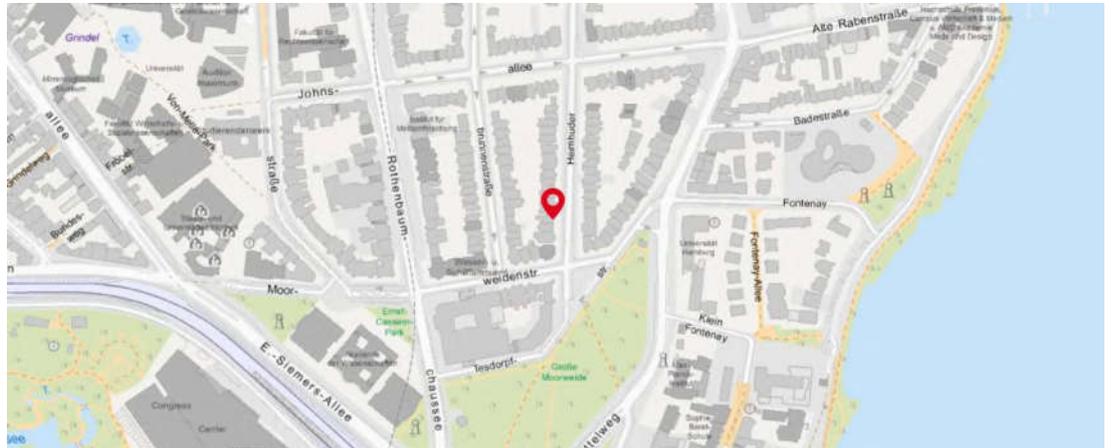
Gesamtseiten: 12





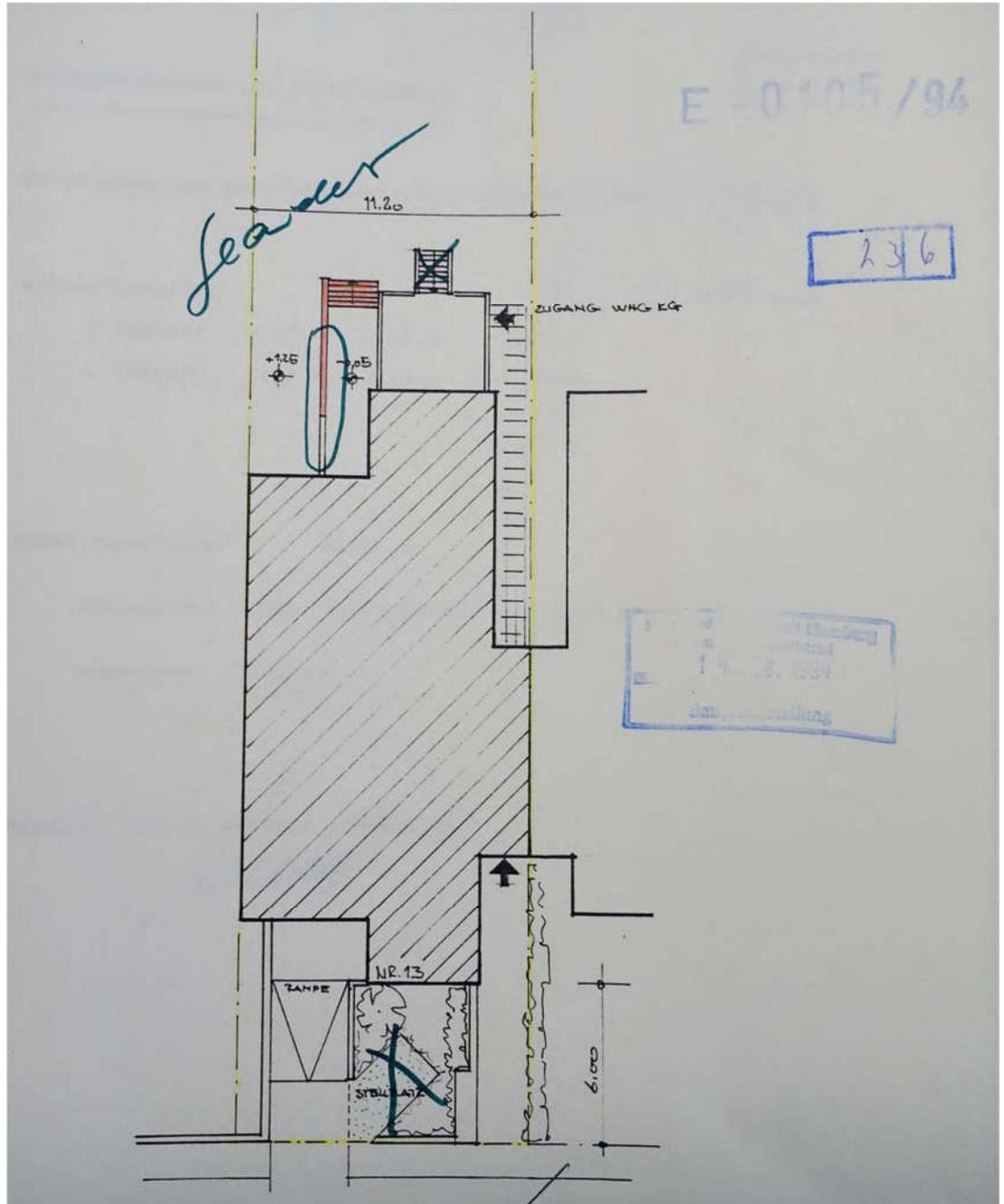
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





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



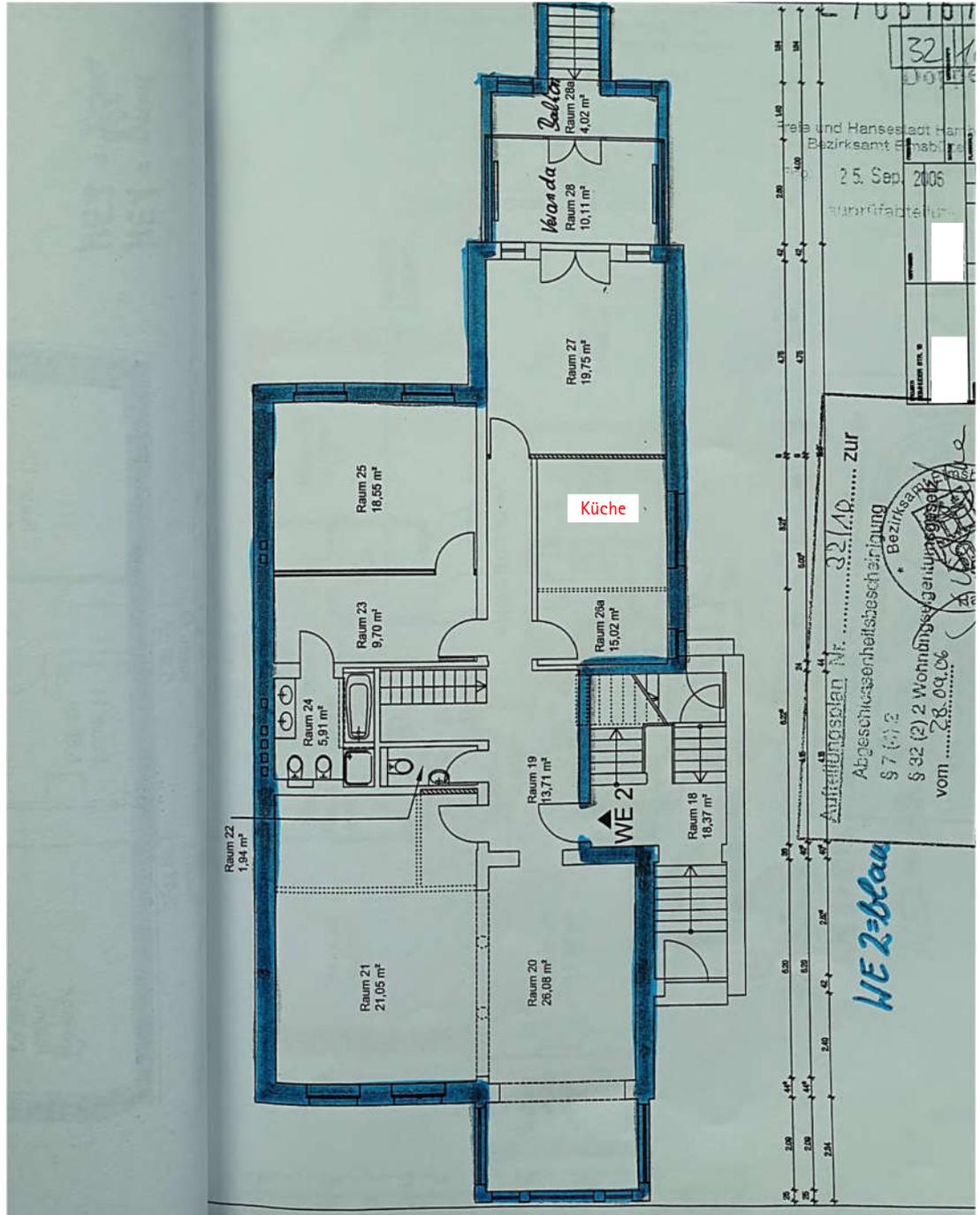


Lageplan (Stand 1994)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

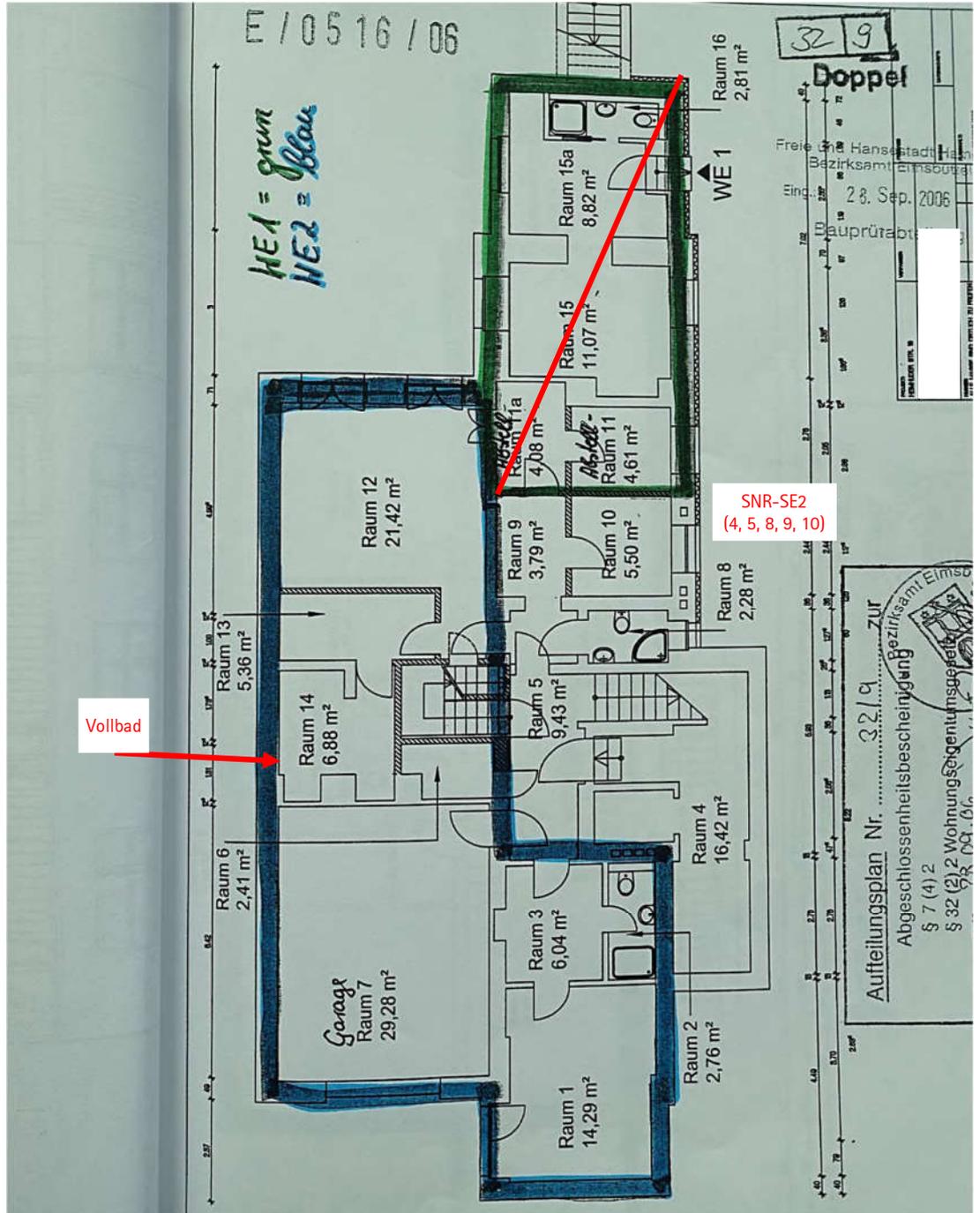


SE-Nr. WE 2 / Erdgeschoss / Stand 2006 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

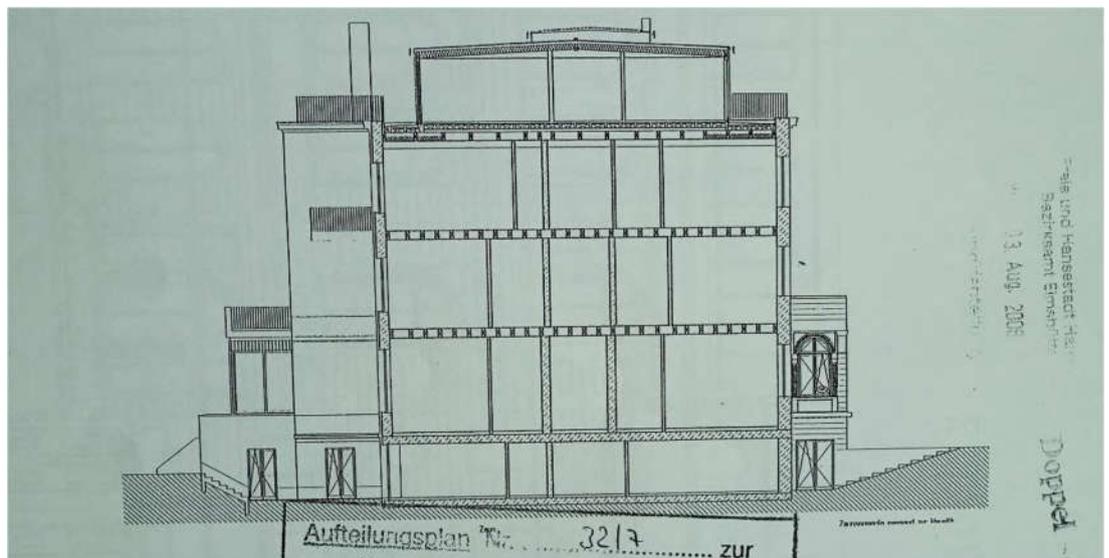
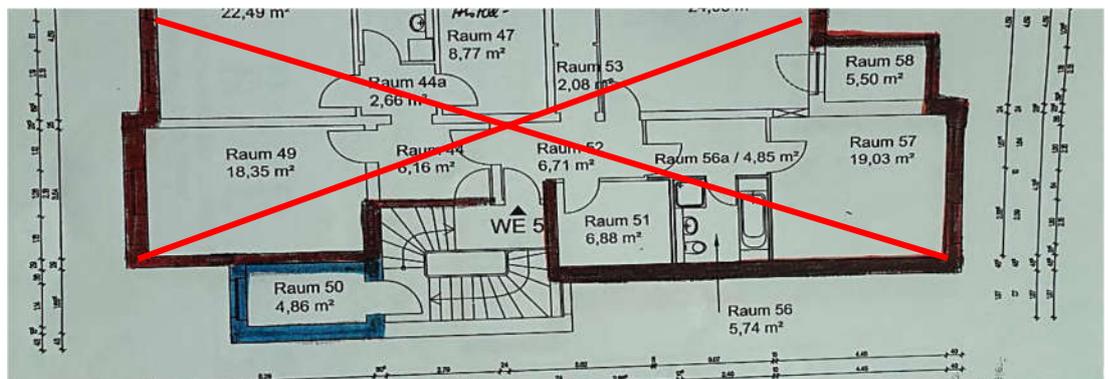
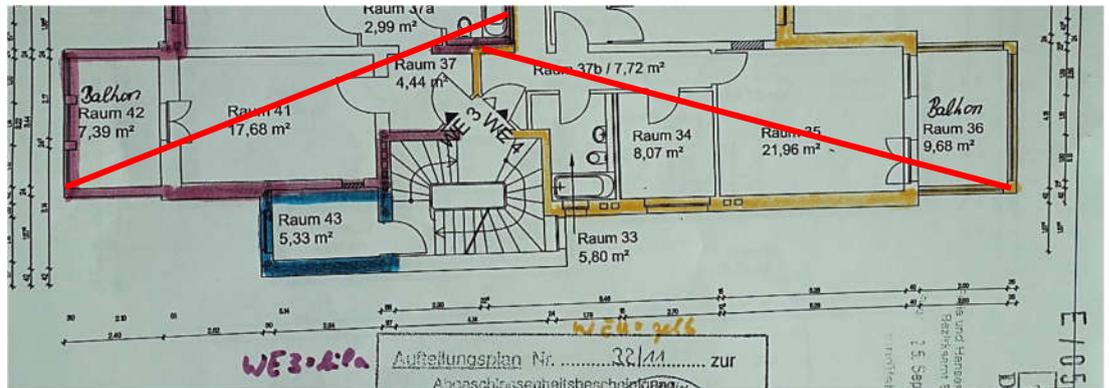


SE-Nr. WE 2 / Kellergeschoss / Stand 2006 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



SE 2: Raum-Nr. 43 + 50 (1.+2. OG, blau) / Querschnitt / Stand 2006 (Aufteilungsplan zur TE)

(Pläne hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

HS13 SE-Nr. 2		Wohn- bzw. Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm				
Wohnen1+2	ca. 4,59	x	6,86	+	26,08	x	1,00	=	57,57	x	1,00	=	57,6
Wohnen3+4	ca. 19,75	x	1,00	+	18,55	x	1,00	=	38,30	x	1,00	=	38,3
Küche	ca. 15,02	x	1,00					=	15,02	x	1,00	=	15,0
Diele/WC	ca. 13,71	x	1,00	+	1,94	x	1,00	=	15,65	x	1,00	=	15,7
Bad+Flur	ca. 5,91	x	1,00	+	9,70	x	1,00	=	15,61	x	1,00	=	15,6
Veranda	ca. 10,11	x	1,00					=	10,11	x	1,00	=	10,1
Terrasse	1,28	x	3,89					=	4,98	x	0,50	=	2,5
								=	(157,24)			=	(154,7)
KG (1+12)	ca. 14,29	x	0,75	+	21,42	x	0,75	=	26,78	x	1,00	=	26,8
KG (2+14)	ca. 2,76	x	0,50	+	6,88	x	0,50	=	4,82	x	1,00	=	4,8
								=	(31,60)			=	(31,6)
I - WF/NF laut Plausibilisierung											=	186,35	
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:											=	145,84	
Abweichung: " I " differiert zu " II ":											=	27,78%	

AbstR		Neben-Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm				
		Angaben laut Bauakte											
R (1+2)	ca. 14,29	x	0,25	+	2,76	x	0,50	=	4,95	x	1,00	=	5,0
R (3+6)	ca. 6,04	x	1,00	+	2,41	x	1,00	=	8,45	x	1,00	=	8,5
R (12+13)	ca. 21,42	x	0,25	+	5,36	x	1,00	=	10,72	x	1,00	=	10,7
R (14)	ca. 6,88	x	0,50					=	3,44	x	1,00	=	3,4
Garage	ca. 29,28	x	1,00					=	29,28	x	1,00	=	29,3
R (43+50)	ca. 5,33	x	1,00	+	4,86	x	1,00	=	10,19	x	1,00	=	10,2
								=	(67,03)			=	
											=	67,0	

Nutzflächenfaktoren (NFF)

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

HS13		Grund- und Geschossfläche (GR / GF)					GR	VG	GF		
EG	ca. 195,42	x	1,00			=	195	x	1,00		
EG Anbau	ca. 2,34	x	3,92	+	4,41	x	3,92	=	26	x	1,00
1.-2.OG	ca. 195,42	x	1,00			=	195	x	2,00		
StaffelG	ca. 12,93	x	9,19	+	14,45	x	1,00	=	133	x	1,00
Souterrain 1	ca. 4,86	x	3,90	+	4,41	x	3,92	=	36	x	1,00
Souterrain 2	ca. 5,01	x	5,20	+	8,28	x	3,92	=	58	x	1,00
KG	ca. 0,00	x	0,00	+	0,00	x	0,00	=	0	x	0,00
TG	ca. 0,00	x	0,00			=	0	x	0,00		
						GR (Fettdruck)	=	222	GF	=	841
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil					=	841 /	505	=	1,66	
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche					=	222 /	505	=	0,44	





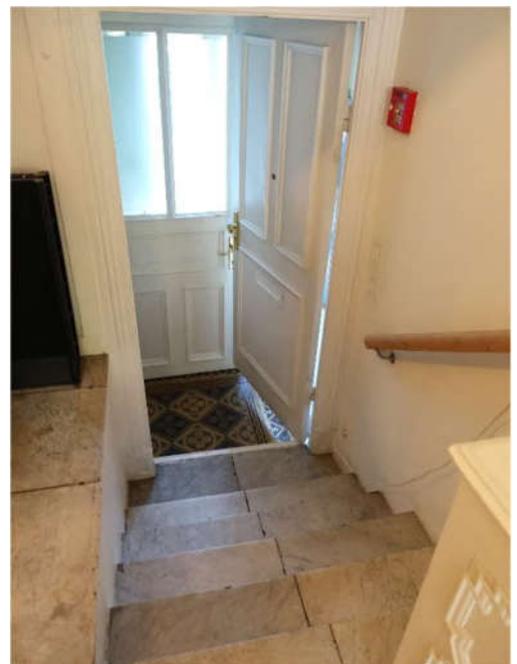
■ Straßenraum Heimhuder Straße





■ | Eingangsfassade





■ Eingangssituation (unten rechts: Kellerzugang bzw. Seitenausgang zu SE-Nr. 1)

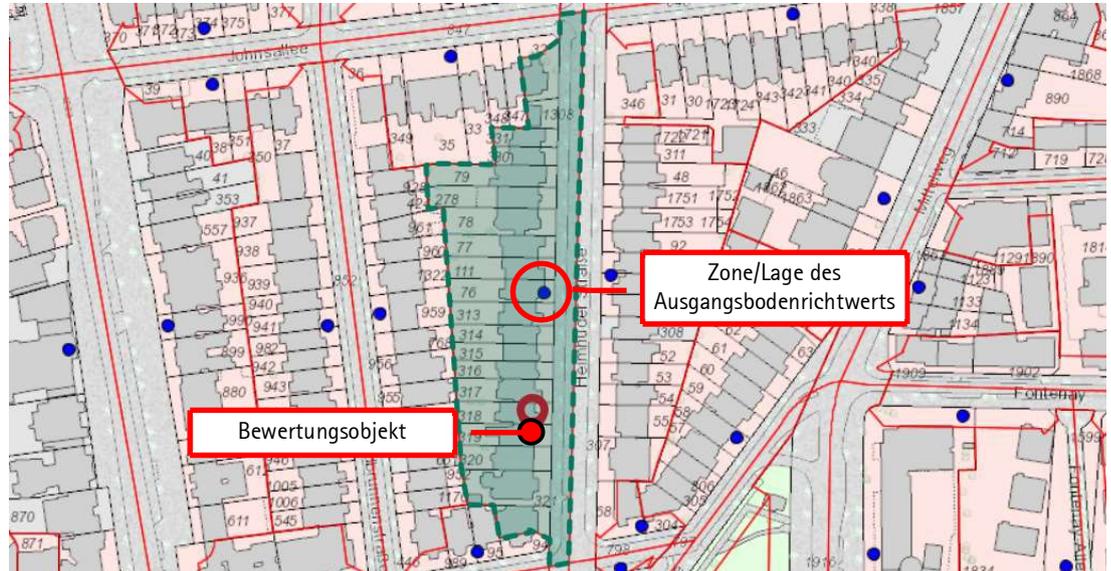


Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Treppenhaussituation/Kellertreppe (unten rechts: Wohnungseingangstür SE-Nr. 2)





Bodenrichtwertnummer: 01222251

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.40	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	4.659,14 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.66	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	5.385,22 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Heimhuder Straße 27
PLZ, Gemeinde	20148 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Rotherbaum
SGE (Stat. Gebietseinheit)	36010
Baublock	312028

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Heimhuder Straße (MFH)“

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

