

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. 3 im 1. OG (Straßenseite)
Heimhuder Straße 13 in 20148 Hamburg-Rotherbaum
zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024

615.000,- EURO

71 K 67/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / IV mit 44 Seiten zuzüglich 11 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

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

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hamburg-Rotherbaum, Blatt 6441 und besteht aus dem 91/1.000 Miteigentumsanteil am 505qm großen Flurstück 319 der Gemarkung Rotherbaum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. WE 3. In Abteilung II existieren der Verzicht auf Überbaurente und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zu Innenräumen des Bewertungsobjekts/SE-Nr. 3 war möglich. Die Wohnung verfügt über eine gehobenere Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Zustand mit wenig Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Öl-Zentralheizung. Die Wohnfläche beträgt rd. 62qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Dachterrasse (nutzwertabhängig). Abstellflächen außerhalb der Wohnung existieren nicht.

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist dem Anschein nach nicht dauerhaft zu Wohnzwecken 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: 615.000,- € *
640.000,- € nachrichtlich: ohne Sonderwerte

Kennzahlen*:	9.919,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	40,2 %	Bodenwertanteil, relativ
	247.505,- €	Bodenwertanteil, absolut
	50 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	13.08.2024	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
<hr/>	
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
<hr/>	
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	22
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
<hr/>	
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	26
4.2 Ertragswertermittlung	29
4.3 Vergleichswertermittlung	35
<hr/>	
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	37
5.2 Plausibilitätsprüfung	38
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	41
<hr/>	
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	43
<hr/>	
7. Verzeichnis der Anlagen	44



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 6441 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	91/1.000 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 3 (laut Teilungserklärung nebst Dachterrasse)
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 Innenräumen des Bewertungsobjekts/SE-Nr. 3, Grundstück und 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 einige mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



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 Auftragsspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

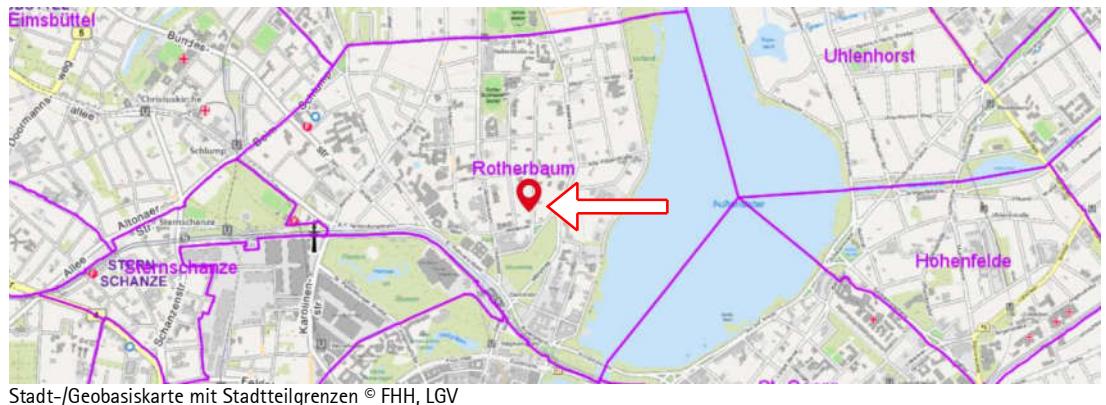


2. Beschreibung des Grundstücks

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.



Siedlungsgefüge

Der Stadtteil ist der sog. „Inneren Stadt“ zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche, tw. repräsentative Stadtviertel/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.

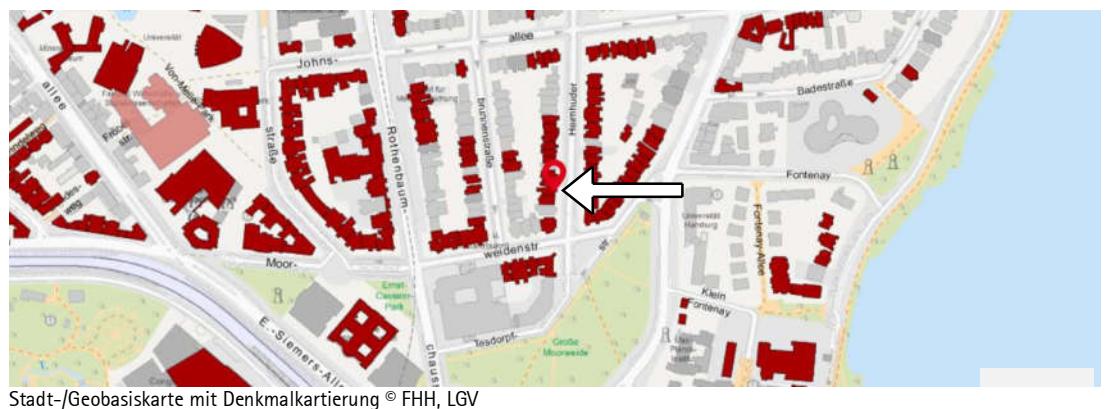
Verkehrslage

Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,8km, zur Autobahn ca. 5,7km (A255: Veddel), zur Bahnhaltstelle 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.

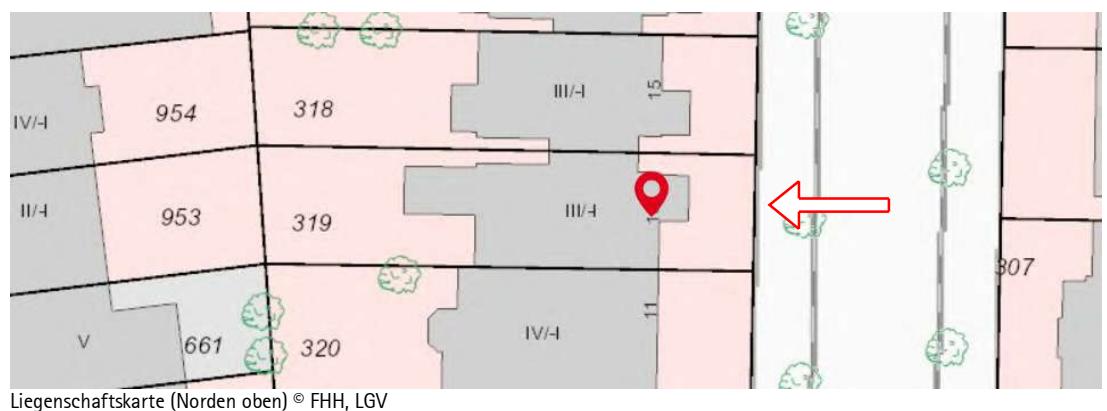
Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresswert: 766,01; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss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

Insgesamt liegt eine bevorzugte, zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

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



Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen i.W. regelmäßigen/rechteckigen, tw. leicht abgeschrägtem 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

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 wert-relevante) 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 unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 5,2m uG ein sandiger, wenig bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Aus der Bauakte und laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgänger-/Altlastenverdacht vermerkt. Weitere Erkundungen sind nicht erfolgt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht (> Seite 5).



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 6441
• 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 / Wohnungseigentümergemeinschaft

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 „WE3“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im 1. Obergeschoss; ihm sind keine Sondernutzungsrechte (SNR) an Grundstücksflächen zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen AP und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt; die als Abstellraum benannte Fläche wird als Küche genutzt. Ein Ersatz-Keller-/Abstellraum ist nicht zugewiesen (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.

SE-Nr. 2 wurden SNR an allen Vor-/Gartenflächen (mit Ausnahme der Zuwegung bzw. unterstellt dem Weg zum Nebeneingang von „SE 1“) und an Keller-/Abstellräumen eingeräumt. Alle Eigentümer haben ein Zugangsrecht zum Heizraum/Nr. 4. Es wurde keine Hausverwaltung bestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 319 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der in Verbindung mit dem „Flächennutzungsplan Hamburg“ die städtebaulichen Entwicklungen regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Harvestehude-Rotherbaum“
• Ausweisung	W – 3 – g
• Feststellung	06.09.1955
• Planrecht i.V.m.	Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 319 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ (W) sowie zur Bebauung mit 3 Vollgeschossen (3) in geschlossener (g) Bauweise; es sind keine Baukörperbegrenzungen ausgewiesen oder Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen gemäß Legende zum Bauleitplan nicht.

Nach §10 (4) BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe sind u.U. zulässig. Laut Baupräfendienst 7/2016 schließt der Begriff „Wohnbedürfnisse“ auch solche Nutzungsarten ein, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden können bzw. mit ihm verträglich sind. Zur Konkretisierung können §§ 3+4 Baunutzungsverordnung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Im Übrigen unterliegen Bauvorhaben bzw. Art/Maß der baulichen Grundstücksnutzung einer Einzelfallentscheidung von Fachbehörden.

Durch die Bestandsbebauung existiert eine geringe Überschreitung der nördlichen Baugrenze, m.A.n. jedoch keine Unterausnutzung (> Abschnitt 4.1.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV



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).



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 Vorbehaltstflächen bekannt.

19313 **Heimhuder Straße 13**

Adressen: Heimhuder Straße 13, 15

Typ: Doppelhaus

Datierung: 1874 / 1875

Entwurf:

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 Werteinfluss 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 Marktangpassung.



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 die Unterschreitung von Abstellräumen in den SE-Nr. 1, 3 und 6. Nach §45 (2) HBauO sind hierfür mindestens 6qm Grundfläche je Wohnung herzustellen; 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

Die Nutzungsverhältnisse des Bewertungsobjekts zum Stichtag konnten nicht eindeutig geklärt werden. Die Eigentümerin hat keine Angaben gemacht und war zum angesetzten Besichtigungstermin nicht anwesend (der Zugang zur Wohnung SE 3 wurde durch eine telefonisch legitimierte Person ermöglicht).

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vermutlich ungenutzt/nicht bewohnt. Gleichwohl war die Wohnung möbliert; dem Anschein nach (Schlüsselboxen am Hauseingang, fehlende/diverse Namensschilder an Klingel/Briefkasten) erfolgt/e u.U. eine Nutzung als Zeitmiet-Apartment bzw. zu gewerblichen Vermietungszwecken. Ob diese Nutzung aufgegeben oder behördlich untersagt wurde, ist mir nicht bekannt.

Nachrichtlich wird auf das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz vom 08.03.1982 verwiesen. Danach stellen eine ungenehmigte Nutzung von Wohnraum ausschließlich zu gewerblichen oder zu freiberuflichen Zwecken z.B. als Büro/Praxis oder Ferienwohnung sowie der Leerstand von Wohnraum eine Zweckentfremdung dar. Dies gilt auch für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zur nicht dauerhaften Wohnnutzung ab einer Nutzungsdauer von mehr als 56 Tagen pro Jahr. In Hauptwohnungen gibt es genehmigungsfreie Zeitfenster.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder etwaigen Mietverträgen 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

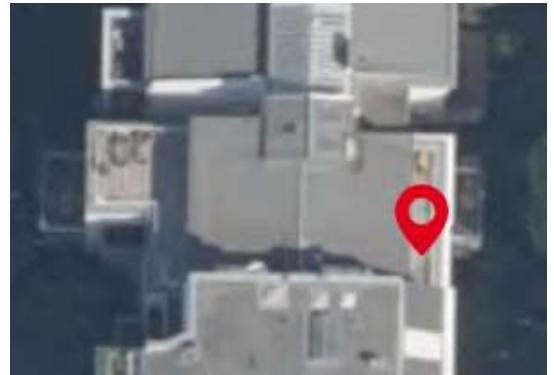
Typologische Gesamtkonzeption

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. 3 liegt im 1. Obergeschoss straßenseitig; auf dieser Etage befindet sich eine 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/Zierstuck/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-2.0G: ca. 40-49,0cm; Staffelgeschoss: ca. 25-37cm; KG: 40-71cm. Fassade überwiegend mit 12cm WDVS. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände vermutlich auf Massivfundament. Geschossdecken als Holzbalkendecke über EG-2.0G 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 den 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 Außeneingang als Holzrahmentür mit Isolierglas-/Kassettenfüllung.

Sonstige Bauteile Kellergarage (SE-Nr. 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, Glatputz/Anstrich/tw. Profilleisten/Stuckgesimse als Wand-/Deckenbekleidung und isolierverglaste Holzrahmen-/Dachflächenfenster.

Innentüren/SE3 Wohnungseingang als 1-flügelige Holzrahmentür mit glatter Füllung, Zierprofil, profilierte Holzzarge und Oberlicht. Zimmertüren als glatte Span-/Holzkonstruktionen mit Zierprofilen, heller Beschichtung und in profilierten Zargen.

Oberflächen/SE3 Wohnräume mit Pitchpinedielen und Glatputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Es sind Profilleisten und Zierstuck an Wänden/Decken vorhanden.

Sanitär/SE3 Vollbad mit hellen Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild (im Duschbereich türhoch, sonst Glatputz/heller Anstrich) und besserer Ausstattung: eingeflieste Wanne, bodengleiche Duschnische mit Vorhang, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch mit Schrank und gute Armaturen.



Küche/SE3 Ausbau mit Keramikfliesenboden (hellbraun), Glattplatz/hellem bzw. gelbem Anstrich als Wand-/Deckenbelag und mittlerer Ausstattung: Arbeitsfläche in Holzoptik, Unter-/Oberschränke mit Kunststoff-/Hochglanzbeschichtung, Metallspüle und übliche Elektrogeräte. EBK: Baujahr ca. 2006/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Öl-Zentralheizung (Buderus Logano GB 315, Kessel/Brenner Bj. 2005; Erdtank 7.000L). Ausbau im SE-Nr. 3 mit Radiatoren, Konvektor (Küche), Röhrenheizkörper/Fußbodenheizung im Bad und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über Heizung mit Speicher (2x ca. 200 Liter). Tw. existieren hölzerne Heizkörperverkleidungen. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG; Unterverteilung im SE-Nr. 3 mit Schrank und Automatensicherungen, Unterputzinstallation, Klingel-/Videogegensprechanlage/Touchscreen sowie mit besserer Ausstattung/guter Schalter-/Steckdosenanzahl. Nassraum mit Aktivlüftung; Küche mit Dunstfilter (an der Decke existiert ein Lüftungsrohr ohne Ventilator).

Nebenflächen SE-Nr. 3: Dachterrasse (Straßenseite) mit Holzdielenboden/-fliesen sowie Mauerbrüstung mit Metall-/Ziergeländer.

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 und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Metallgitter; Pforte; Mauerpfiler; 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. 3 nicht zugewiesen



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:

Gebäude/-ausbau 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 Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohren stammt vermutlich aus der Zeit um 2006. An Dachüberständen existieren übliche Witterungsspuren sowie tw. Putzfehlstellen am Schornstein. Es waren ansonsten keine größeren Schäden erkennbar. Laut Bauakte ist eine bauahrestypische Dachdämmung vorhanden (nicht einsehbar).
- An den Fassaden sind Witterungs-/Algenspuren und einige Putz-/Anstrichschäden im SG, an der Nord- bzw. Westfassade/2.0G sowie am Balkon/1.0G erkennbar. Die Außenwände wurden energetisch 2006 tw. verbessert. Die Fenster/Verglasungen sind von 2006 und wärmetechnisch noch zeitgemäß.
- Die Haupteingangstür von ca. 2006 weist außen einige Anstrichschäden auf und ist sicherheits-/wärmetechnisch noch zeitgemäß. In Treppenhaus/-fluren sind übliche Gebrauchs- und Alterungsspuren 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).
- Die Raumoberflächen und Innentüren im SE-Nr. 3 weisen geringe bis übliche Gebrauchs- und Alterungsspuren auf; es existiert ein horizontaler Riss in der nordöstlichen Wohnzimmerwand (Ursache ungeprüft). Die Oberflächengestaltung ist bauahrestypisch und marktgängig.



- Die Sanitärausstattungen stammen aus der Zeit um 2006 und sind an Raumoberflächen bzw. Zubehör marktgängig. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist aus älterer Zeit (ca. 2006), i.W. lagegerecht und weist übliche Gebrauchsspuren auf.

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 3 wurden um 2006 hergestellt bzw. erneuert. Über Fertigstellungsbedarf in der Küche (Lüftung) hinaus wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt. Auskunftsgemäß ist eine Solarthermieanlage installiert; die Kollektorplatten existieren nicht mehr (ungeprüft).

Sonstiges

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/äußerem Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flure am Treppenantritt/vor dem Heizraum überschwemmt waren (Ursache ungeprüft; dem Anschein nach gab es im Keller Nr. 8/Duschbad des Sondernutzungsrechts von SE-Nr. 2 einen Rückstau. Hier stand rd. 5cm hoch Wasser).

Dachterrasse/SE-Nr. 3: Die Terrassendielen weisen nutzungstypische, deutliche Witterungs-/Algenspuren sowie tw. Holzschäden auf.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand und weisen übliche Witterungsspuren auf; die Gartenflächen wirken gepflegt. An der Eingangspforte existiert keine Klingelanlage. 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 bemisst. 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. Baualtertypische 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 einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen durchschnittlich gepflegten 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 von SE-Nr. 2) vollständig sanierungsbedürftig. Ob es sich um einen Folgeschaden wegen einer defekten Grundleitung handelt, der zulasten der Eigentümergegemeinschaft ginge, wurde nicht geprüft. Für Instandsetzung und Trocknung wird vorbehaltlich einer technisch/rechtlichen Beurteilung ein Sicherheitsabschlag angesetzt.

Das Bewertungsobjekt/SE-Nr. 3 befindet sich innen in einem recht guten Instandhaltungszustand; es wurden i.W. übliche Gebrauchsschäden an Raumoberflächen und Innentüren/-fenstern bekannt. Für die baualtertypischen Risse ist m.A.n. kein Wert-/Risikoabschlag marktgerecht.

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad recht gut. Eine wirtschaftliche Überalterung besteht am Terrassenbelag; hier sind Maßnahmen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (anteilig) eingepreist.

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 €	<u>15.000 €</u>
		=	26.500 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	91	1.000 =	2.412 €
• Terrassenbelag (SE 3, disponibel)	0,40	500 €	200 €
• Fehlende Erhaltungsrücklage (SE 3 = 62qm x 19 €/qm x 3)	1,00	3.500 €	3.500 €
Summe			6.112 €

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 (= 97,- €/qmWF) **-6.000,- €**



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 (WGZ)“ 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 Wohnfläche von SE 3 mit rd. 56,4qm beziffert (inkl. Abstellraum Nr. 39 und Ost-Dachterrasse zu 50%). Die Eigentümerin/Parteien haben keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Flächenrelevante Strukturänderungen sind mir nicht bekannt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

- Die Ost-Dachterrasse wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet.
- Die im AP als Abstellraum/Nr. 39 bezeichnete Fläche wird als Küche genutzt; da der Wohnung kein Ersatzraum zugewiesen und die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstellfläche von 6qm nicht erreicht ist (> Seite 14), erfolgt ein gesonderter, anteiliger Nutz-/Wertabzug.

• 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 (inkl. Dachterrasse, rd.)	100,0%	62,0 qm
• Nutzfläche (Außerhalb der WHG, rd.)	0,0%	0,0 qm
Summe	100,0%	62,0 qm

Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	62,0 qm
---	----------------



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im 1. Obergeschoss (Ost-/Straßenseite) einer 2-seitig angebauten Stadtvilla des Ursprungsbaujahres um 1875 mit 3 Wohngeschossen, Souterrain und 7 Wohneinheiten. Sie umfasst rd. 62qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Die Wohnung wird über das Haupttreppenhaus sowie zentrale Innenflure erschlossen. Der Wohnraum ist vom Eingangsflur erreichbar und nach Osten ausgerichtet; hieran schließt eine Dachterrasse an. Die Küche ist innenliegend/zur Grenze orientiert und über einen Zwischenflur zugänglich. Es ist ein Vollbad vorhanden; jedoch kein Kellerersatzraum.

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 gehobene Ausstattung, eine knapp durchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist in den Wohnbereichen normal bemessen, ansonsten etwas kompakter. Aus typologischer Sicht sind üblicher Bewegungsraum im Vollbad, eine kleinere Küche und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden; aufgrund des fehlenden Kellers existiert vergleichsweise wenig Abstellfläche. Die Wohnräume sind i.W. normal belichtet; die Küche und Nasszelle verfügen über keine Fenster. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung/Straße geprägt. Es existieren Terrassenflächen mit recht gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang). Die strukturelle Konzeption ist marktgerecht:

- Repräsentative Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Wohn-/Teilbereichen
- Durchschnittliche bis mäßige Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,99m

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

Gesamtbeurteilung Nutzwert

leicht 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. 3 in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 149 Jahren Baualter).

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 Altbau (> 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
Dacherneuerung 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 Ge pflogenheiten 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-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebauten/ausbaufähigen 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	Heimhuder Straße 27
• BRW-Nr.	012 22 251

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)

4.659,14 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der o.g. MFH-Richtwert wie folgt entwickelt: 01.2023: 6.257,- €/qm; 01.2022: 7.322,- €/qm und 12.2020: 6.656,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamt-/Flurstück 319 angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 45,96qm (= 505qm x (91/1.000)).

Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 3 am Gemeinschaftseigentum, die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist.

Da Preise von Mehrfamilien-/Geschäftshausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung bzw. der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ abhängen, ist der o.g. Ausgangsbodenrichtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ von FLS 319 (= 1,66 = 841qm GF : 505qm Grundstück) zunächst 5.385,22 €/qm.

Lageanpassung Die Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmälern. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> 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 vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine typologische Alternative zur vorhandenen Bestandsbebauung wird zustandsbedingt bzw. gemäß der Ausweisung im Bauleitplan nicht unterstellt. Zusammenfassend wird als nutzungsspezifischer Bodenwert 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)	=	45,96
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 (€) = **247.504,7**

Grundstücksflächenanteil (qm)	=	46,0
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 = **247.504,7 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **247.505 €**



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) / Nettokalmtmiete (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 ggf. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom ImmobilienVerbandDeutschland/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 Nettokalmtmieten 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 Zielbaummethode 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 „C6“)	41-66qm	10,57	15,32
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10
			12,82
			11,80
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	15,00	26,04	16,53
Empirica/Value AG	-	-	19,17
Immowelt	14,00	21,70	14,80
Wohnungsbörse	-	-	20,95
Immobortal	19,04	24,75	21,00
mcmakler	15,86	20,01	18,13
miete-aktuell	17,82	26,15	19,45
Arithmetisches Mittel, €/qm			18,58
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm			0,09
Unter-/Obergrenze			17,49
Mietspanne; €/qm			20,92
			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: Raumoberflächen, 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	2,5%		0,48
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%		-0,48
Summe Zu-/Abschläge			0,00
Summe Zu-/Abschläge (I+II)			2,74
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)			21,94

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 großenangepasste Miete (inkl. Zubehör) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt)

1.450,- € (= 23,39 €/qm)



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 Miteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 800,- € (= rd. 4,60% bzw. 420,- € + 380,- € 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. 348,- € 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 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

2.004,- € / 11,5 %



Liegenschaftzinssatz (LSZ) / Kapitalisierungzinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftzinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatz

Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftzinssätze 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, die Ertragssituation und der (unterstellte) Modernisierungsgrad m.A.n. positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Laufzeit wirkt 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
Lagerrisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	20%	-1,00	-0,25
Objektrisiko (Architektur/Bautyp/Gesamtkonzeption)	20%	-1,00	-0,25
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektgröße/Nutzung)	10%	-1,00	-0,13
Modernisierungsrisiko (Überalterung von Ausstattung/Gestaltung)	10%	-0,50	-0,06
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko (RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	20%	0,50	0,13
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		-0,56
LSZ-EFH Näherung (%, objektspezifisch)		=	1,59

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:

Liegenschaftzinssatz

1,60 %



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggf. 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 (-6.000,- €).

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. -10.500,- € (= 62qmWF x 5,00 €/qm/Jahr Instandhaltungszuschlag x 34,239 Barwertfaktor bei LSZ= 1,60% und RND= 50 Jahre).

Abstellraum Für die unterdurchschnittliche Abstellfläche ist ein Nutzwertabschlag erforderlich (> Seite 22). Die Höhe orientiert sich am Mietwert (ca. 30% der Wohnmiete) bzw. der fehlenden Fläche von rd. 3qm kapitalisiert über die Restnutzungsdauer. Danach erfolgt ein Abschlag von rd. -8.500,- € (= 3qm x 23,39 €/qm x 0,30 x 12 x 34,239 Barwertfaktor).

Grundstücksmerkmale	-25.000,- €
----------------------------	--------------------



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.	=	17.400 €
HS13-SE3	100,0%	100,0%	62,0 x	23,39 =	1.450,0	
STPL inkl.		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0	
	100,0%	100,0%	62,0	23,39	1.450,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) -11,5 % = -2.004

Betriebskosten € - Ansatz 0,0 % = 0

Verwaltungskosten € - Ansatz 4,6 % = 800

Mietausfallwagnis % - Ansatz 2,0 % = 348

Instandhaltung (W) 13,80 €/qm 4,9 % = 856

Instandhaltung (STPL) 0,00 €/Stk 0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 15.396

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -3.960

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 1,60

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 247.505

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 11.436 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 391.563 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 11.436

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 50 x 34,239

IV. Ertragswert (vorläufig) = 639.068 €

Gebäudeertragswert (€) 391.563

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 247.505

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.000 €

Werterhöhend (€) 0

Wertmindernd (€) -25.000

Ertragswert = 614.068 €

Ertragswert, gerundet	=	614.000 €
-----------------------	---	-----------



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 Gebäudefaktor 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 Stadtteilkfaktor, 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. Zusätzlich sind Faktoren für die Ausstattung, Bautypologie und den Modernisierungsgrad (> Seite 24) anzuwenden. Letzter wird ermittelt anhand der Formel „(1,00 + 0,013 * (11,0 = erreichte Modernisierungspunktzahl minus 7,3 = 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 Aussichtslagen begehrter, 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 (-25.000,- €).



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-Gebäudefaktor (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 x 30 Jahr/e)	x	1,00
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09)	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor = bis 1919)	x	1,29
(wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98)	x	1,00
(wenn Lage in Endetage/DG = 0 x 1,03)	x	1,00
(wenn Einbauküche vorhanden = 1 x 1,02)	x	1,02
(wenn Aufzug vorhanden = 0 x 1,05)	x	1,00

II. Gebäudefaktor / qm WF = 10.728,64 €

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

Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)	x	0,990
Modernisierungsfaktor	x	1,048
Stadtteilstfaktor = Rotherbaum	x	1,000
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024	x	1,271

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 665.176 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€) 10.728,64

Objektgröße / qm WF x 62,00

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.000 €

Werterhörend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -3,8% = -25.000

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

Vergleichswert = 640.176 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 640.000 €



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 Gebäudefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteilage 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	614.000,- €
• Vergleichswert	+4,2 %
• Bodenwert	247.505,- €

Verkehrswert (vorläufig)	10.161,- €/qm	630.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	10.564,- €/qm	655.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 10.564,- € (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 Erbbau-rechte: 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, 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 Werteneinfluss 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. -25.000,- € bzw. -3,82% (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		=			
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	1,92
				79,6	Pkt.
1 – Lage	1,73		55,0 %	46,1	
Beliebtheit der Stadtteilage	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	2,32		25,0 %	17,7	
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9	
Küchenausstattung	2,50	6,0	3,00	2,0	
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	2,00	7,0	2,50	1,9	
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4	
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1	
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1	
III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie		=			
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		+			
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	2.770	€	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	2.770	/	15,00	=	184,67 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00	zu	79,61	=	14,61 Pkt.
IV. Sonstige Anpassungen		+			
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			7.598	€	
Anpassung: Baujahresklasse		30,0 %	=	2.279,46	€
Anpassung: Modernisierungsgrad		4,8 %	=	364,71	€
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		0,0 %	=	0,00	€
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA		-1,0 %	=	-75,98	€
Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)		10.166,38 €/qm			
Marktpreis / IVD		62,00	qmWF	=	630.000 €



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativenanlagen; dies gilt auch für Eigennutzungsobjekte. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten (KNK) und ggf. 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 615.852,- € erreicht; d.h. die mit 2,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettoarbarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -39.148,- € bzw. -5,98%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite										=	2,75%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)										615.852 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)										10,00%	61.585 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)											677.437 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK						
	0,0%	0,0%		17.400 €	11,5%						
Änderungsraten/Jahr			1,75%	3,0%	3,0%						
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK										247.505 €	429.932 €
Eigenkapital										30,0%	203.231 €
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)										3,10%	14.700 €
Tilgung (€ im 1. Jahr)										2,00%	9.484 €
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)										474.206 €	364.979 €
Laufzeit (Jahre) / Annuität										10,00	24.185 €
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
NKM	17.400	17.922	18.460	19.013	19.584	20.171	20.777	21.400	22.042	22.703	
BWK	-2.001	-2.061	-2.123	-2.187	-2.252	-2.320	-2.389	-2.461	-2.535	-2.611	
Reinertrag	15.399	15.861	16.337	16.827	17.332	17.852	18.387	18.939	19.507	20.092	
- Zinsen	14.700	14.406	14.103	13.791	13.469	13.136	12.794	12.441	12.077	11.701	
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe (CF)	699	1.455	2.234	3.036	3.863	4.715	5.593	6.498	7.430	8.391	
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= (CF - S + A)	699	1.455	2.234	3.036	3.863	4.715	5.593	6.498	7.430	8.391	
- Tilgung	9.484	9.778	10.081	10.394	10.716	11.048	11.391	11.744	12.108	12.483	
Summe	-8.786	-8.324	-7.848	-7.358	-6.853	-6.333	-5.797	-5.246	-4.678	-4.092	
Abzinsung	0,973	0,947	0,922	0,897	0,873	0,850	0,827	0,805	0,783	0,762	
Barwert T0 (B)	-8.550	-7.884	-7.234	-6.601	-5.984	-5.382	-4.795	-4.222	-3.664	-3.120	
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				615.852	x		1,1894	=			732.522 €
II-Exitkosten T10				732.522	x		3,50%	=			-25.638 €
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)											-364.979 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				341.904	x		0,762	=			260.667 €
Investiertes Eigenkapital in T0											-203.231 €
Summe der Barwerte (B) in T0											-57.436 €
Nettobarwert (NPV)											0 €



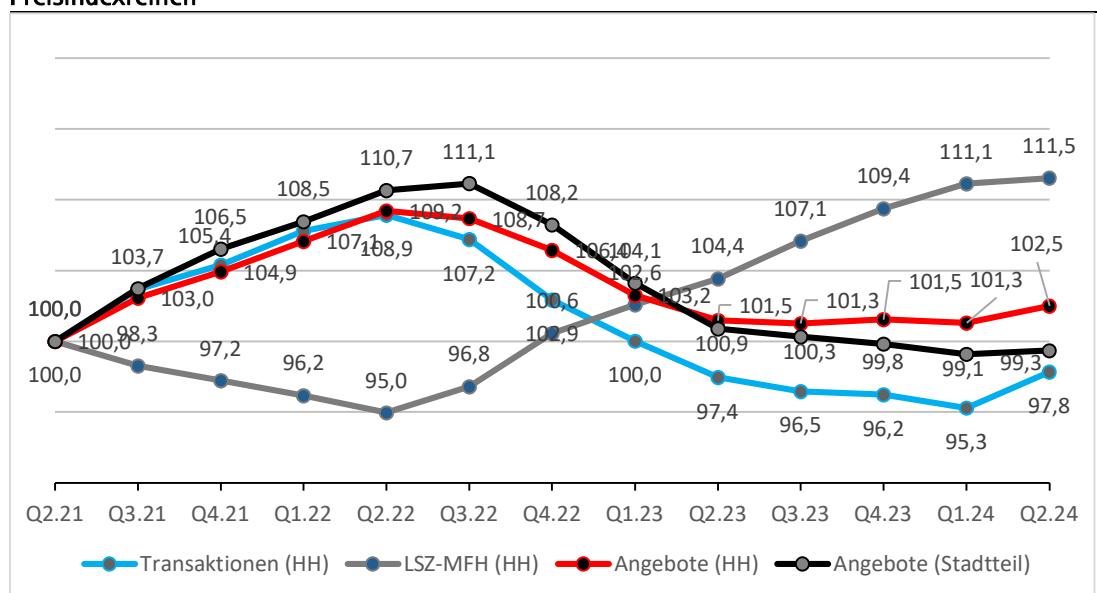
5.3 Verkehrswert

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. Nachfragezug; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungskonditionen, 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 leicht gehobenen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohnfläche mit Dachterrasse, die Baujahresklasse und der Modernisierungsgrad; nachteilig sind der fehlende Kellerabstellraum, die Küche ohne Fenster und fehlende Erhaltungsrücklage. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil und die Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. noch eine geringe Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts erforderlich (-2,5%); demnach resultiert ein Betrag von rd. 615.000,- € (= 630.000,- € x 0,975).



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 (615.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Rotherbaum, Blatt 6441 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentum Nr. WE 3, belegen „Heimhuder Straße 13 in 20148 Hamburg“ zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 gerundet auf:

615.000,- 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 16.09.2024



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 Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

■ ■ ■ Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

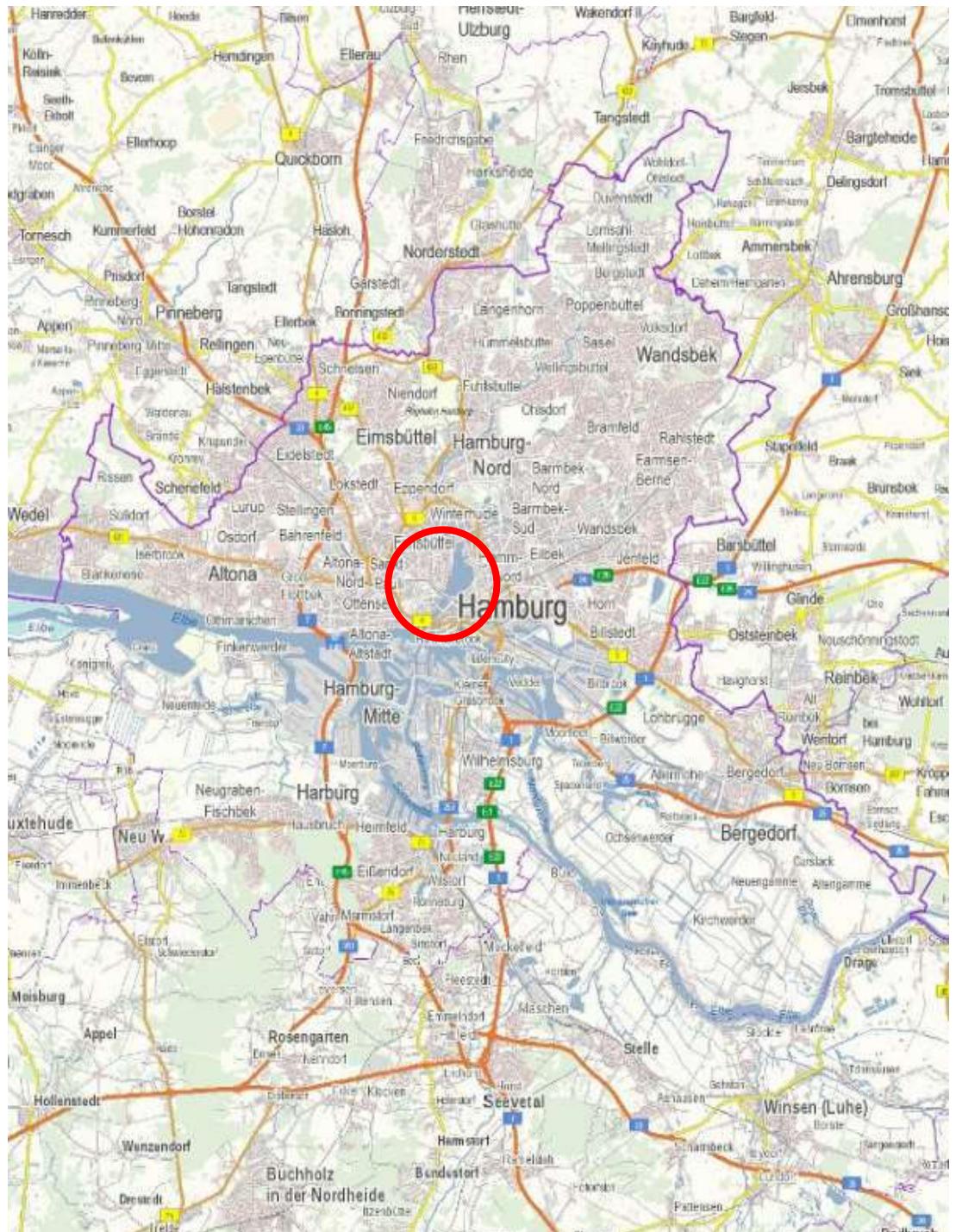
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 06
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 07
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 08
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 09
<u>Anlage 5.1</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Seite 11</u>

Gesamtseiten: 11



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1

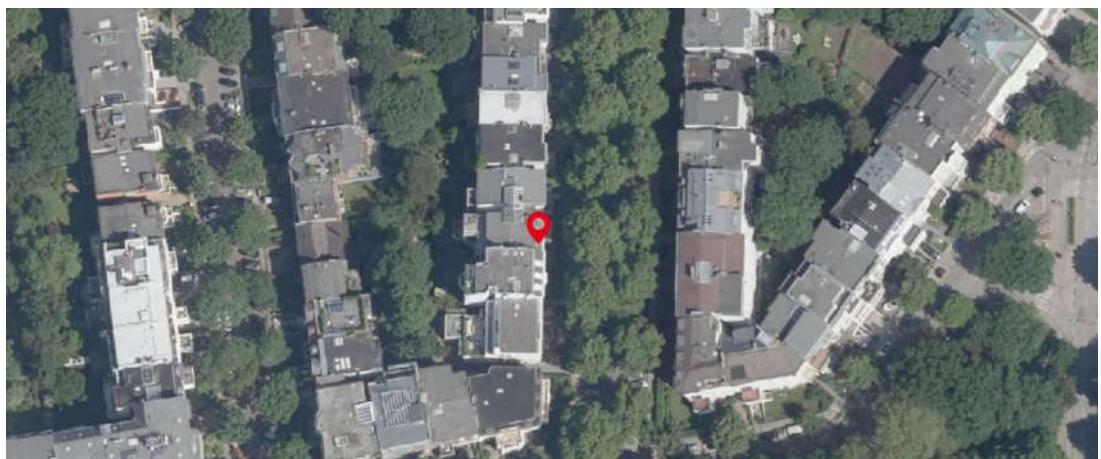


Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportal-hamburg.de © FHH, LGV).



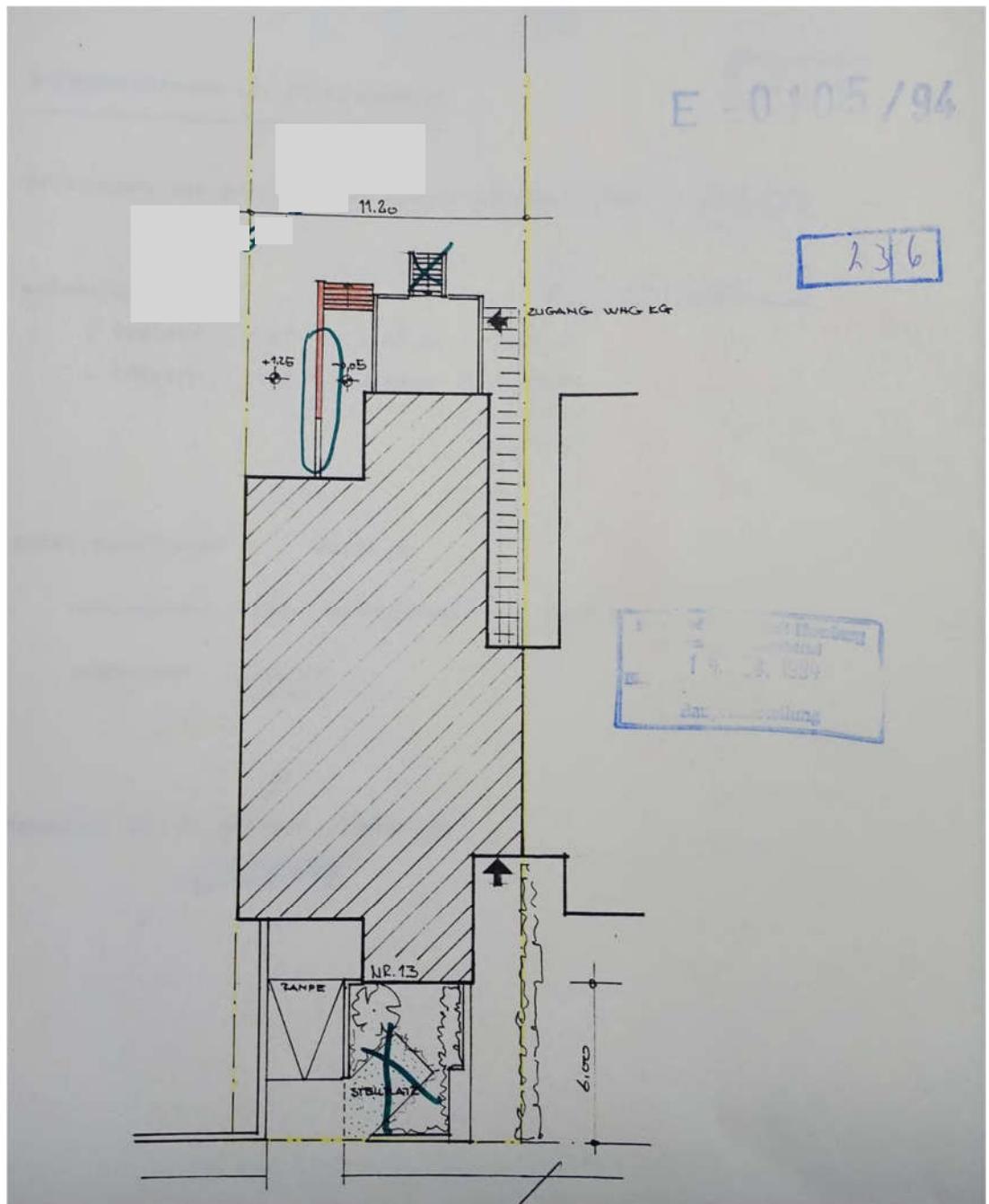
Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2



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



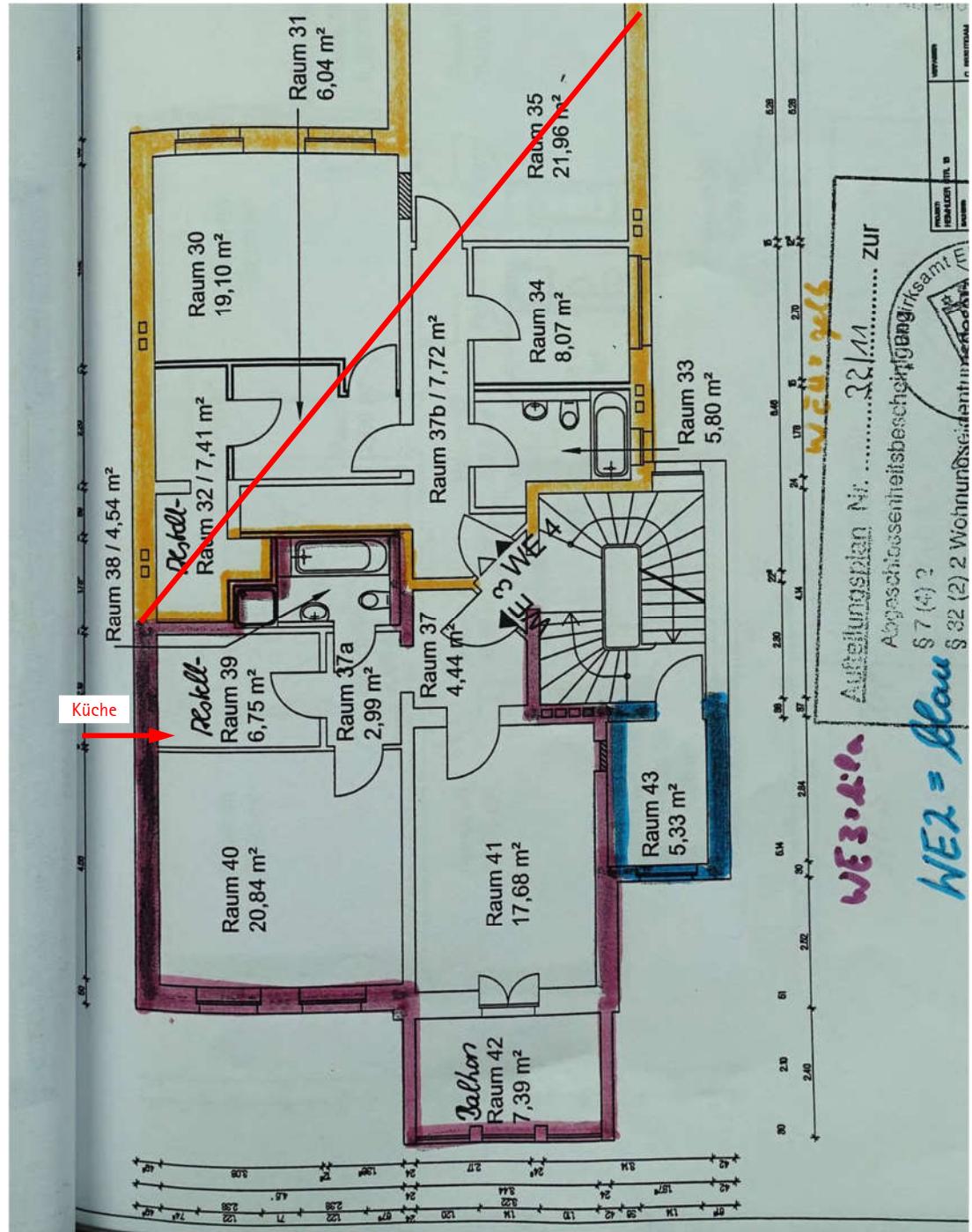


Lageplan (Stand 1994)

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



Bau-/Aufteilungspläne

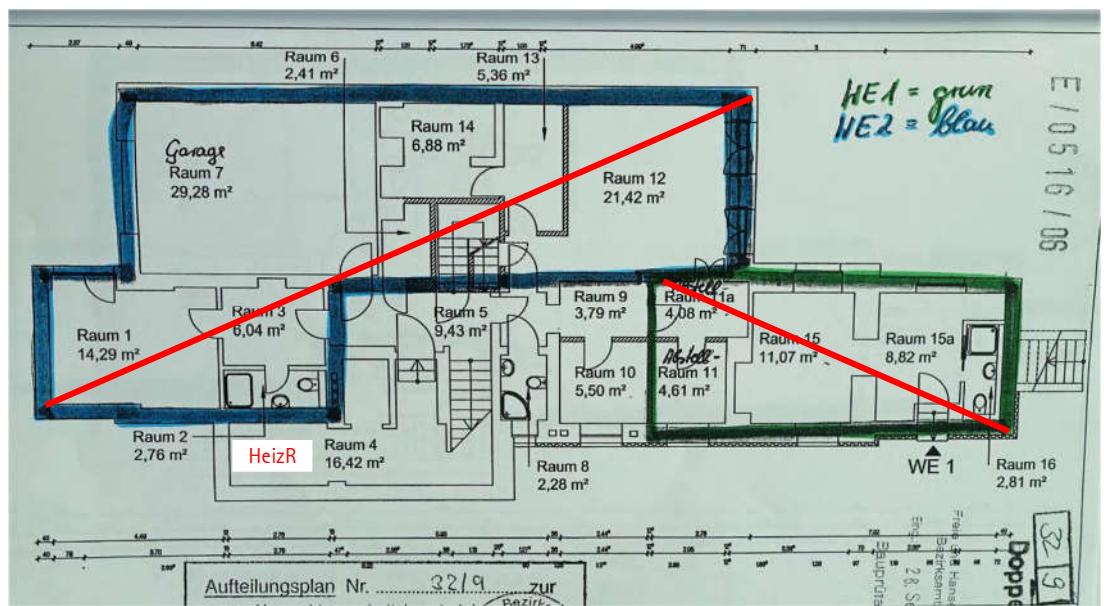
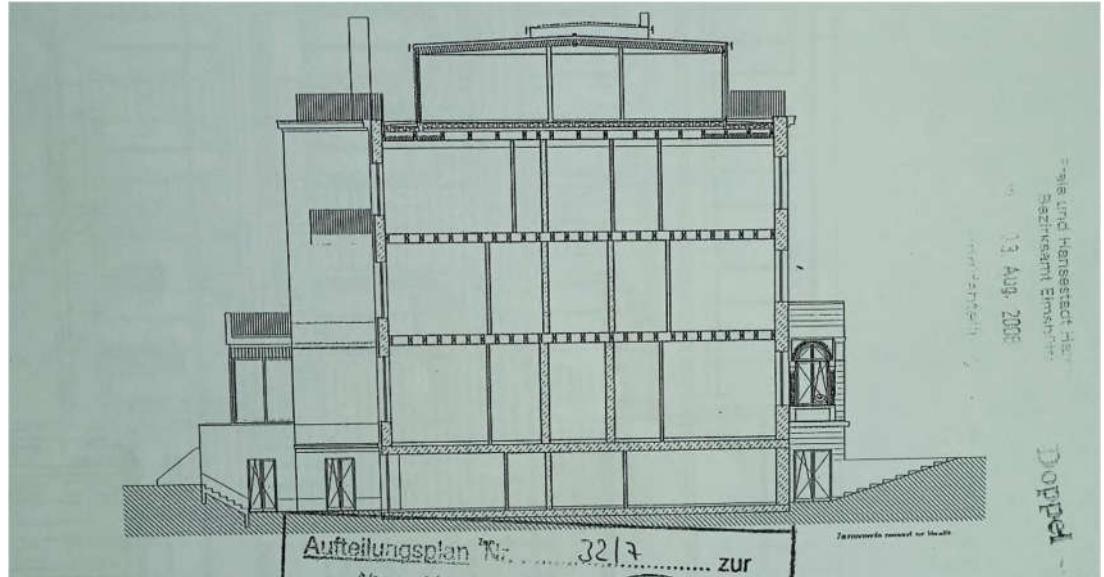


SE-Nr. WE 3 / 1. Obergeschoss / Stand 2006 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt / Keller bzw. Souterrain / Stand 2006 (Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)

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



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

HS13 SE-Nr. 3	Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
Wohnen	ca. 5,15	x	3,52		= 18,13	x 1,00	= 18,1
SZ 1	ca. 4,57	x	4,55		= 20,79	x 1,00	= 20,8
-	ca. 0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,0
Küche	ca. 3,09	x	2,22		= 6,86	x 1,00	= 6,9
Flur1+2	ca. 4,44	x	1,00	+ 1,42 x 2,24	= 7,62	x 1,00	= 7,6
Voll-Bad	ca. 1,80	x	2,22	+ 0,94 x 0,72	= 4,67	x 1,00	= 4,7
-	ca. 0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,0
AbstR	ca. 0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,0
					(58,07)		(58,1)
Terrasse	3,73	x	2,13		= 7,94	x 0,50	= 4,0
					(7,94)		(4,0)
I - WF/NF laut Plausibilisierung							= 62,05
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:							= 56,40
Abweichung: " I " differiert zu " II ":							= 10,02%

	Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
	Angaben laut Bauakte						
KG-AbstR	ca. 0,00	x	0,00		= 0,00	x 0,00	= 0,0
					(0,00)		= 0,0

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
WGZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil	=	841	/	505	=	1,66
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche	=	222	/	505	=	0,44



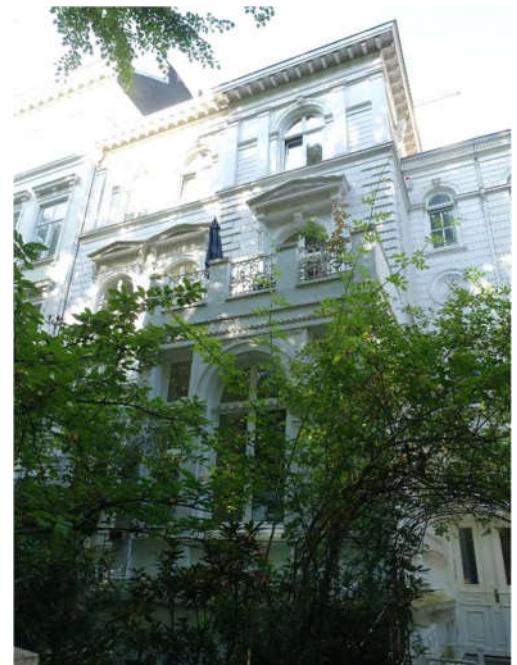


■ Straßenraum Heimhuder Straße



Objektdokumentation (Außenbereiche)

Anlage 4.2

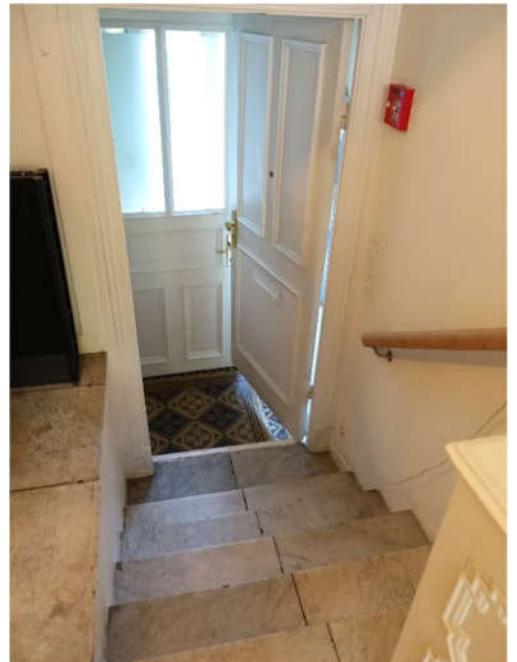


Eingangsfront



Objektdokumentation (Baudetails)

Anlage 4.3



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



Objektdokumentation (Baudetails)

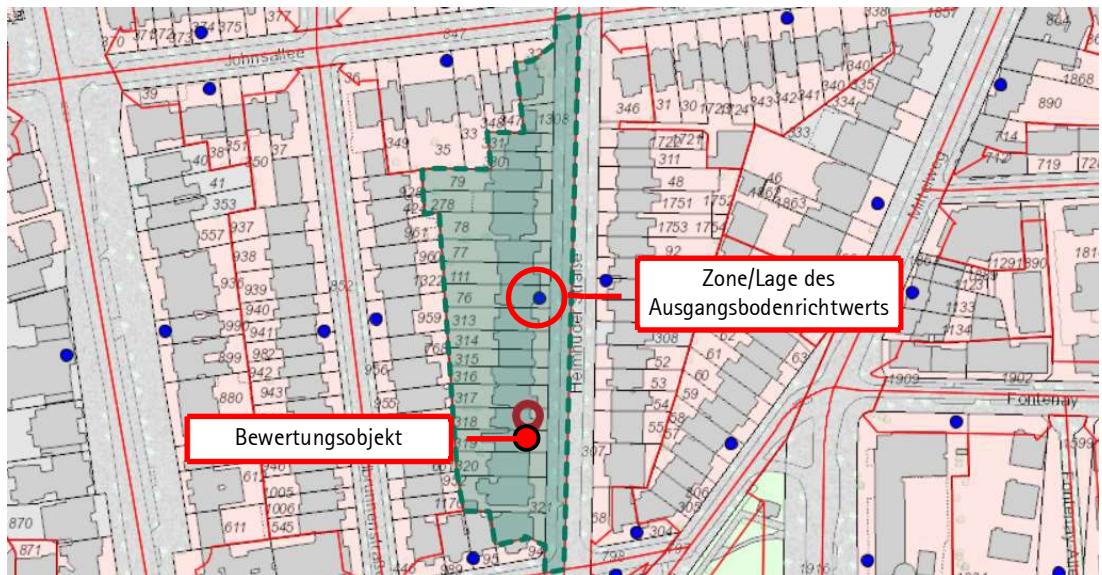


■ Treppenhaussituation/Kellertreppe (unten rechts: Wohnungseingangstür SE-Nr. 3)



Bodenrichtwert

Anlage 5.1



Bodenrichtwertnummer: 01222251

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei 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)

